



20191257582018

DATE DEPOT : 10/12/2019

N° DE DEPOT : 125758

N° GESTION : 1960B04249

N° SIREN : 602042491

DENOMINATION : SOCIETE FONCIERE DU LIBAN

ADRESSE : 46 RUE PAUL VALERY 75116 PARIS

MILLESIME : 2018

.

**SOCIETE FONCIERE DU LIBAN**  
Société anonyme au capital de € 2 139 000

Siège social : 46, rue Paul Valéry  
75116 PARIS

du Tribunal  
de Commerce de Paris  
Acte déposé le :

RCS 602 042 491 00079

10 DEC. 2019

123758

**PROCES-VERBAL**  
**DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**DU VENDREDI 28 JUIN 2019 à 12 H**

L'an deux mil dix-neuf, le Vendredi 28 Juin à douze heures, les Actionnaires de la Société FONCIERE DU LIBAN se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au Siège social, 46, rue Paul Valéry – 75116 PARIS, sur convocation faite par le Conseil d'Administration, suivant avis inséré dans le bulletin des annonces légales « B.A.L.O. » du 27 Mai 2019 et le journal des annonces légales « Les Petites Affiches » du 7 Juin 2019, ainsi que l'extrait de convocation paru dans « L'ORIENT LE JOUR », en date du 11 Juin 2019 ;

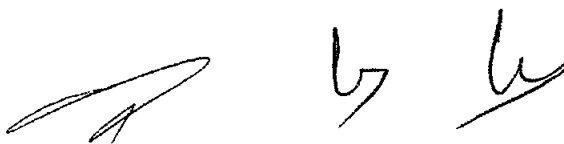
Les copies de lettres d'avis de convocation, ainsi qu'un bulletin de vote, ont été adressés aux propriétaires d'actions nominatives le 11 Juin 2019.

Il a été établi une feuille de présence à laquelle ont été annexés les pouvoirs des Actionnaires représentés par des mandataires ou ayant voté par correspondance et qui a été émargée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance.

Monsieur Ghaleb MAHMASSANI, Président du Conseil d'Administration, préside la séance.

Monsieur Mohamad CHEAIB, ainsi que Maître Ghaleb MAHMASSANI représentant tant par eux-mêmes que comme Mandataires, le plus grand nombre de voix, sont appelés comme Scrutateurs.

Madame Mireille FER est désigné comme Secrétaire.



La feuille de présence, certifiée exacte par les Membres du Bureau ainsi constitué, fait apparaître que les Actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, totalisent 45 806 actions.

Le quorum de la moitié des actions ayant droit au vote étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

Le Président constate que Monsieur LEMAIGRE-DUBREUIL, représentant de la Société ERNST AND YOUNG AUDIT, Commissaire aux Comptes, régulièrement convoqué par lettre en date du 30 Mai 2019, est présent.

Monsieur le Président dépose ensuite sur le bureau et met à la disposition des Actionnaires :

- . Un exemplaire des Statuts de la Société ;
- . Un exemplaire de chacun des numéros de bulletins d'Annonces légales obligatoires « B.A.L.O. » du 27 Mai 2019 et du journal d'Annonces légales « Les Petites Affiches » du 7 Juin 2019, contenant respectivement l'avis de réunion valant avis de convocation, et l'avis de convocation à l'Assemblée, ainsi que les copies des lettres recommandées adressées aux propriétaires d'actions nominatives et au Commissaire aux Comptes ;
- . La feuille de présence de l'Assemblée ;
- . Les pouvoirs des Actionnaires représentés par des Mandataires et les bulletins de ceux ayant voté par correspondance ;
- . Le rapport du Conseil d'Administration ;
- . Les projets de résolutions.

Puis le Président déclare que le bilan, le compte de résultat au 31 Décembre 2018 et leur annexe, le rapport de gestion du Conseil d'Administration avec tableau des résultats financiers des cinq derniers exercices, le rapport spécial du Président du Conseil d'Administration, les rapports du Commissaire aux Comptes, la liste des Administrateurs et des Actionnaires, le texte des résolutions proposées, ont été tenus au Siège social à la disposition des Actionnaires pendant les quinze jours ayant précédé la réunion de cette Assemblée.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président indique ensuite que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'Ordre du Jour suivant :

. Présentation du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur la situation et l'activité de la Société pendant l'exercice 2018, des rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes de cet exercice et sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code du Commerce ;

. Présentation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes ;

. Approbation desdits comptes et desdites conventions exposées dans les rapports des Commissaires aux Comptes ;

. Décision relative à l'expiration du mandat d'un Administrateur ;

. Quitus aux Administrateurs ;

. Affectation des résultats et rappel de l'article 243 bis du Code général des Impôts ;

. Questions diverses ;

. Pouvoirs.

Les Membres de l'Assemblée prennent connaissance du rapport de gestion, du rapport spécial du Président du Conseil d'Administration et des documents qui s'y sont annexés et des rapports du Commissaire aux Comptes.

Le Président déclare la discussion ouverte.

Les Membres de l'Assemblée prennent connaissance du rapport de gestion, du rapport spécial du Président du Conseil d'Administration et des documents qui s'y sont annexés et des rapports du Commissaire aux Comptes.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

**Première résolution :** L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration, ainsi que le rapport général des Commissaires aux Comptes pour l'exercice 2018, approuve dans toutes leurs parties lesdits rapports, ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe du bilan, tels qu'ils sont établis et présentés, se soldant par un bénéfice d'un montant de : € 568 940,78 ainsi que toutes les opérations qu'ils traduisent et en conséquence, donne quitus de leur gestion aux Administrateurs.



Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Deuxième résolution** : L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce, décide d'approuver lesdites conventions.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Troisième résolution** : L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, d'un montant de € 568 940,78 au compte « report à nouveau », lequel s'établira à € 1 213 859,81.

L'Assemblée générale, rappelle que, conformément à la loi, il n'a pas été distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

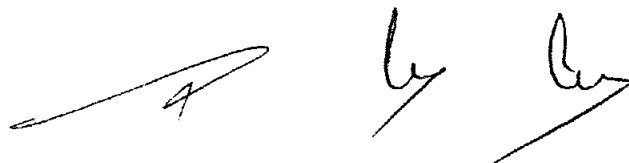
**Quatrième résolution** : L'Assemblée générale prend acte de l'expiration du mandat de l'Administrateur Monsieur Paul KALAJDJIAN et décide de le renouveler pour une durée de six années qui prendra fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Cinquième résolution** : L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie et / ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour faire tous dépôts ou publications utiles et toutes formalités prescrites par la loi.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour, la séance est levée à douze heures quarante-cinq.

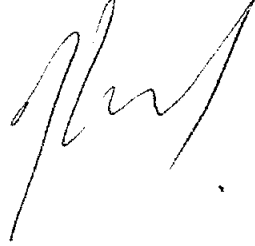
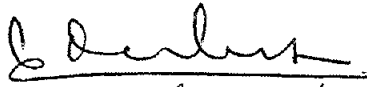


De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture par les Membres du Bureau, conformément aux prescriptions légales et à l'article 39 des Statuts.

Le Président,



Les Scrutateurs,



0

0

Le Secrétaire,



0

*Certifié conforme à l'original*

**G. MAHMASSANI**

**résident Directeur Général**



**SOCIETE FONCIERE DU LIBAN**

**46, rue Paul Valéry**

**75116 - PARIS**

**RCS 602 042 491 00079**

oooooooooooooooooooo

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**DU VENDREDI 28 JUIN 2019 à 12 heures**

oooooooooooooooooooo

**RAPPORT DE GESTION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**BILAN ET COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2018**

**ANNEXE AU BILAN**

**RAPPORT GENERAL ET SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**PROJETS DES RESOLUTIONS**

**CONSEIL D'ADMINISTRATION :**

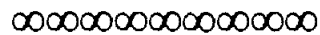
**. Maître Ghaleb MAHMASSANI . Président-Directeur général**

**. Monsieur Mohamad CHEAIB . Administrateur**

**. Monsieur Michel FERNEINI . Administrateur**

**. Monsieur Salim GHAFARI . Administrateur**

**. Monsieur Paul KALAJDjian . Administrateur**





**SOCIETE FONCIERE DU LIBAN**  
**Société anonyme au capital de € 2 139 000**  
**46, rue Paul Valéry**  
**75116 PARIS**

**---**  
**RCS 602 042 491**

---

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU 28 juin 2019 à 11 heures**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Ordinaire en application de l'article 29 des statuts, pour vous informer de la marche de notre Société et soumettre à votre approbation, les comptes et le bilan clos au 31 Décembre 2018, ainsi que les résolutions proposées par votre Conseil d'Administration.

**DECISIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**A - ACTIVITE DE LA SOCIETE DURANT L'EXERCICE**

Il n'y a eu aucune transaction faite à BEYROUTH sur cet exercice, ni vente de terrains nous appartenant, car l'activité économique du LIBAN où se situent les actifs immobiliers de notre Société, a rencontré des nombreuses difficultés liées au climat politique.

**-Transactions immobilières :**

Les immobilisations corporelles s'élèvent au 31 décembre 2018 à € 1 473 147,36 en valeur brute.

Les cours de conversion de la Livre libanaise retenus pour l'établissement du bilan sont :

- 1 Euro pour 1 727,685 Livres libanaises
- 1 Euro pour 1,1450 U\$ Dollars.

- **Evolution prévisible et perspectives d'avenir**

Poursuite du processus de cession des actifs immobiliers dans les meilleures conditions économiques possibles.

- **Activité en matière de recherche et de développement**

Aucune dépense en matière de recherche et de développement n'a été engagée au cours de l'exercice écoulé.

**FILIALES ET PARTICIPATIONS**

- **Activité des filiales et participations**

Néant

- **Prise de participation ou prises de contrôle**

Néant

- **Cession de participations**

Néant

**B - RESULTAT - AFFECTATION**

Le résultat de l'exercice 2018 est bénéficiaire pour un montant de :  
€ 568 940,78 lequel a été affecté au « report à nouveau » pour sa totalité.

Après affectation du résultat de l'exercice, le poste « Report à Nouveau » sera créditeur d'un montant de € 1 213 859,81.

Nous vous demandons de bien vouloir donner à votre Conseil, quitus pour sa gestion.

## C - AUTRES INFORMATIONS

Pour nous conformer aux obligations légales, nous vous rappelons que :

### a) - Sur les distributions de dividendes :

Conformément aux dispositions légales (article 243 bis du C.G.I.), il est rappelé qu'au titre des trois précédents exercices, il a été distribué les dividendes suivants :

Exercices	Dividendes	Avoir fiscal
31/12/2015	Néant	-
31/12/2016	Néant	-
31/12/2017	Néant	-

### b) - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

Au cours de l'exercice écoulé, notre société n'a pas engagé de dépenses et charges non déductibles des bénéfices assujetties à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

### c) - Sur la répartition du capital :

La répartition du capital de notre Société est la suivante :

- Plus de 50 % : INTRA INVESTMENT COMPANY SAL avec 45 681 actions, soit 66,20 % du capital ;
- Plus de 33 % : néant ;
- Plus de 25 % : néant ;
- Plus de 5 % : néant.

### d)- Conventions visées à l'article R.225-31 du Code de Commerce :

Conformément aux dispositions de l'article R 225-31 du Code de Commerce, nous allons vous présenter le rapport spécial établi par le Commissaire aux Comptes sur les conventions visées audit article.

Au titre de l'année 2018, il a été versé aux administrateurs, une allocation forfaitaire de € 24 000,00.

Il n'y a eu aucune convention conclue au titre de l'exercice

**e)- Sur les autres mandats sociaux d'Administrateurs :**

Conformément à l'article L.225-37-4 du Code de Commerce, les informations relatives au gouvernement d'entreprise sont présentées ci-après.

L'exercice de la direction générale est assumé par le président du conseil d'administration.

Les Administrateurs de la Société exercent en France les mandats sociaux suivants :

- Monsieur Ghaleb MAHMASSANI est Président et Directeur Général de la Société FONCIERE FRANCO LIBANAISE. ;
- La Société INTRA INVESTMENT COMPANY SAL représentée par Monsieur Mohamad CHEAIB, Monsieur Michel FERNEINI, Monsieur Salim GHAFARI et Monsieur Paul KALAJIAN sont Administrateurs de la Société FONCIERE FRANCO-LIBANAISE.

Nous vous informons qu'aucune délégation de compétences et de pouvoirs en cours de validité n'a été accordée par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital.

**f) - Informations mentionnée à l'article D. 441-4 Du Code de Commerce**

En application de l'article D. 441 pris pour l'application de l'article L. 441-6-1 du Code de Commerce, les sociétés doivent publier la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des clients par date d'échéance.

	Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total pour 1 jour et plus	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total pour 1 jour et plus
<b>A°) Tranches de retard de paiement</b>										
Nombres de factures concernées					0					0
Montant total TTC des factures concernées (en K€)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pourcentage TTC des achats/ du chiffre d'affaires de l'exercice	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>B°) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</b>										
Nombres des factures exclues					1					1
Montant total TTC des factures exclues (en K€)					38					187
<b>C°) Délais de paiement de référence utilisés :</b>										
	Suivant délais contractuels					Suivant délais contractuels				

Les projets de résolutions qui vous sont soumis reprennent les principaux points de ce rapport, nous vous remercions de bien vouloir les approuver, comme nous vous remercions de votre confiance et de votre collaboration.

**Le Conseil d'Administration**

# Bilan Actif

SOCIETE FONCIERE DU LIBAN

Tenue de compte €

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2018	Net (N-1) 31/12/2017
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	1 396 655		1 396 655	1 396 655
Constructions	61 477	61 478	(0)	(0)
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	15 016	12 855	2 160	2 647
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>1 473 147</b>	<b>74 333</b>	<b>1 398 815</b>	<b>1 399 301</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	136 622	114 272	22 350	22 350
Prêts				
Autres immobilisations financières	2 674		2 674	2 674
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>139 296</b>	<b>114 272</b>	<b>25 024</b>	<b>25 024</b>
<b>ACTIE IMMOBILISEE</b>	<b>1 612 443</b>	<b>188 605</b>	<b>1 423 838</b>	<b>1 424 324</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
<b>CRÉANCES</b>				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	236 021	186 763	49 258	34 833
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>236 021</b>	<b>186 763</b>	<b>49 258</b>	<b>34 833</b>
<b>DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	1 703		1 703	1 703
Disponibilités	9 490 250		9 490 250	8 914 637
Charges constatées d'avance				
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>9 491 953</b>		<b>9 491 953</b>	<b>8 916 340</b>
<b>ACTIE CIRCULANT</b>	<b>9 727 974</b>	<b>186 763</b>	<b>9 541 211</b>	<b>8 951 173</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 340 417</b>	<b>375 368</b>	<b>10 965 049</b>	<b>10 375 497</b>

# Bilan Passif

SOCIETE FONCIERE DU LIBAN

Tenue de compte €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2018	Net (N-1) 31/12/2017
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé	2 139 000	2 139 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	11 943	11 943
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence	1 125 806	1 125 806
Réserve légale	213 900	213 900
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	5 703 432	5 703 432
Report à nouveau	644 919	1 668 042
Résultat de l'exercice	568 941	(1 023 123)
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>10 407 941</b>	<b>9 839 000</b>
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>10 407 941</b>	<b>9 839 000</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	207 829	183 983
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>207 829</b>	<b>183 983</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6 390	9 787
Emprunts et dettes financières divers	299 816	299 816
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>306 206</b>	<b>309 603</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS</b>		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales	4 859	4 824
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	37 837	37 710
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>42 696</b>	<b>42 534</b>
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>377</b>	<b>377</b>
<b>DETTES</b>	<b>349 279</b>	<b>352 514</b>
Écarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 965 049</b>	<b>10 375 497</b>

# Compte de Résultat (Première Partie)

SOCIETE FONCIERE DU LIBAN

Tenue de compte €

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2018	Net (N-1) 31/12/2017
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services <b>Chiffres d'affaires nets</b>				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			5 540	6 273
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>5 540</b>	<b>6 273</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b> Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes			198 568	202 441
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>198 568</b>	<b>202 441</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			2 098	1 518
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b> Salaires et traitements Charges sociales			20 816 7 375	20 226 7 697
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>28 191</b>	<b>27 923</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b> Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			486 23 846	0
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>24 332</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>				24
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>253 190</b>	<b>231 907</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(247 649)</b>	<b>(225 634)</b>



# Compte de Résultat (Seconde Partie)

SOCIETE FONCIERE DU LIBAN

Tenue de compte €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2018	Net (N-1) 31/12/2017
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(247 649)</b>	<b>(225 634)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	385 147	423 221
Reprises sur provisions et transferts de charges		145 511
Différences positives de change	433 354	1 348
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>818 501</b>	<b>570 080</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	1 366	1 161
Différences négatives de change	289	1 284 731
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		84 984
	<b>1 655</b>	<b>1 370 876</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>816 846</b>	<b>(800 796)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>569 197</b>	<b>(1 026 430)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		3 343
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
		<b>3 343</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	256	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>256</b>	
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(256)</b>	<b>3 343</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		36
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>824 042</b>	<b>579 695</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>255 101</b>	<b>1 602 819</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>568 941</b>	<b>(1 023 123)</b>

# **SOCIETE FONCIERE DU LIBAN**

## **ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS** **ARRETES AU 31 DECEMBRE 2018**

### **I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les comptes annuels de l'exercice 2018 ont été établis conformément au règlement de l'ANC n°2014-03 mis à jour par le Règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

#### 1°) - **Immobilisations corporelles** :

Les immobilisations corporelles figurent au bilan pour leur valeur historique.

L'amortissement pour dépréciation des immobilisations est calculé selon les méthodes linéaires sur les durées d'utilisation suivantes :

- Construction : 40 ans linéaire
- Mobilier de bureau : 10 ans linéaire.

En date du 31 décembre 2013 une plus value sur nos actifs à BEYROUTH a été comptabilisée sur nos capitaux propres en écart de réévaluation libre pour **1 125 806€**.

#### 2°) - **Immobilisations financières** :

La valeur brute est constituée par le coût historique d'acquisition. Lorsque la valeur estimée des titres est inférieure à la valeur comptable, une provision pour dépréciation est constatée sur la différence.

### 3°) - Créances :

Les créances sont valorisées pour leur valeur nominale, une provision est constatée lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur comptable.

### 4°) - Écarts de conversion :

Les dettes et créances libellées en devises sont revalorisées en fin d'exercice au taux de clôture ; la différence étant constatée dans les comptes d'écarts de conversion. Les écarts de conversion actifs donnent lieu à l'enregistrement d'une provision pour perte de change.

### 5°) - Différence de change :

L'ensemble des soldes en banques en devises, dont les opérations sont enregistrées au cours de l'exercice selon un taux fixe, sont ajustés en fonction du dernier cours officiel de chaque devise. Les écarts constatés sont enregistrés en différence de change.

- Taux de change utilisé :

- Pour un Euro :
  - Taux d'ouverture : L.L. . 1819,259
  - Taux de clôture : L.L. 1 727,685
- Pour un Euro :
  - Taux d'ouverture : US \$ 1,1993
  - Taux de clôture : US \$ 1,1450

## II - COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

### 1°) - Sur immobilisations corporelles, les variations au cours de l'exercice, s'analysent comme suit :

Valeurs brutes	31/12/2017	Augmentation	Diminutions	31/12/2018
Terrains à Beyrouth	1 385 544	-	-	1 385 544
Amélioration des biens fonds	11 110	-	-	11 110
Constructions	25 282	-	-	25 282
Aménagement des constructions	36 195	-	-	36 195
Matériel de Bureau	15 016	-	-	15 016
<b>Total</b>	<b>1 473 147</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 473 147</b>

2°) - Variation des amortissements :

Amortissements	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Constructions	61 478		-	61 478
Matériel de Bureau	12 368	487	-	12 855
<b>Total</b>	<b>73 846</b>	<b>487</b>	<b>-</b>	<b>74 333</b>

3°) - Immobilisations financières :

Les immobilisations financières ont évolué de la façon suivante :

Sommes brutes	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Cautionnements (1)	2 673	-	-	2 673
Titres de placements (2)	136 622	-	-	136 622
Provision pour dépréciation des immobilisations financières	(114 272)	-	-	(114 272)
<b>Total</b>	<b>25 023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25 023</b>

(1) - Cautionnements : Il s'agit de dépôts de garantie pour la location des bureaux situés au 46, rue Paul Valéry – 75116 PARIS

(2) - Titres de placements : les titres de placements correspondent à la participation de la Société FONCIERE DU LIBAN au capital de trois sociétés du Groupe SLIGEST : Société pour l'Aménagement de l'Environnement SAL, Société pour le Développement de la Construction SAL, et Société pour le Développement Urbain SAL. Ces titres sont dépréciés à hauteur de 114 272 € au 31/12/2018.

4°) - Etats des provisions

Désignation	Montant au début de l'exercice	Dotation	Reprise	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciation des autres créances	186 763	-		186 763
Pertes de change	0	-	0	0
Autres provisions pour risque	158 849	23 846		182 695
<b>Total</b>	<b>345 612</b>	<b>23 846</b>		<b>369 458</b>

La société s'est vue intenter un procès par M. Youssef Ali GHAITH concernant la vente de la parcelle BF 1031 ayant eu lieu le 5 octobre 2017 et pour lequel il réclame un montant de 400 k\$ à la société, attaquée conjointement avec la SFFL . Ce procès a été gagné en première instance, tenue le 23 novembre 2018, et M. Youssef Ali GHAITH a fait appel. Après consultation avec son avocat, le conseil d'administration estime qu'il n'est pas nécessaire de provisionner ce litige dans la mesure où le risque de perdre en appel est faible. Aucune provision n'a donc été constituée à ce titre.

5°) - Etat des créances 2018:

Désignation	Montant brut	A moins d'un an	A plus d'un an
Groupe et assoc.	33 221	33 221	
Autres créances (1)	186 763	186 763	
<b>Total</b>	<b>219 984</b>	<b>219 984</b>	

(1) - La totalité de ces créances a une échéance à moins d'un an et sont intégralement dépréciées. Il s'agit principalement de créances locataires pour 150 K€ .

6) - Etat des dettes 2018:

Désignation	Montant brut	A moins d'un an	De un an à cinq ans	A plus de 5 ans
Dettes fiscales et sociales	4 859	4 859		
Dividendes à payer	299 816	299 816		
Autres dettes	37 838	37 838		
<b>Total</b>	<b>342 513</b>	<b>342 513</b>		

7°) - **Détail des produits et charges constatés d'avance** :

- Produits constatés d'avance : 377 €

8°) - **Détail des charges à payer** :

- Charges à payer Siège : 23 838 €

9°) - **Engagements financiers** : Néant

10°) - **Capital social** :

Le capital social se compose de 69 000 actions au capital de 31 €, - entièrement libérées.

Dans le cadre de l'application de la convention franco-libanaise du 24 Juillet 1962, les actions composant le capital de la Société et détenues par des tiers libanais, sont dans la situation de valeurs non dématérialisables et de ce fait, en dérogation avec la loi des finances, demeurent au porteur.

Le capital de la Société est détenu à 66,20 % par la Société anonyme libanaise :  
**INTRA INVESTMENT COMPANY SAL.**

11°) - **Effectif moyen** : 1 salarié

12°) - **Rémunérations versées au Conseil d'Administration** :

Une allocation forfaitaire globale de €. 24 000,- a été versée aux Membres du Conseil d'Administration au cours de l'exercice.

Cette indemnité a été prévue par le CA du 17 juin 1994 et le montant de l'indemnité a été revu en 2003. Lors des 2 CA qui se sont tenus à Paris courant 2018, des frais de mission pour un montant de 3 K€ ont été versés à chaque administrateur soit une dépense de 24 K€ pour 2018.

13°) - Tableau des variations des capitaux propres :

Désignation	31/12/2017	Affectation du résultat	Résultat de l'exercice	Reprise de l'écart de réévaluation	31/12/2018
Capital	2 139 000				2 139 000
Prime d'émission	11 943				11 943
Ecart de réévaluation libre	1 125 806				1 125 806
Autres réserves	5 703 432				5 703 432
Réserve légale	213 900				213 900
R.A.N.	1 668 042	(1 023 123)			644 919
Résultat de l'exercice	(1 023 123)	1 023 123	568 941		568 941
Total	9 839 000	0	568 941		10 407 941

14°) - Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes afférant à l'exercice 2018 s'élève à 15 700 € TTC.

15°) - : Opérations avec entreprises liées.

Poste du Bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par effet de commerce.
	Liées	Avec lesquelles un lien de participation	
Autres créances	33 221€		

**SOCIETE FONCIERE DULIBAN**

**RESULTATS (& AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES)  
DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

NATURE DES INDICATIONS	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social.....	2 319 000	2 139 000	2 139 000	2 139 000	2 139 000
Nombre d'actions ordinaires existantes .....	69 000	69 000	69 000	69 000	69 000
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droite de vote) existantes.....	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Nombre maximal d'actions futures à créer.....					
Par conversion d'obligations.....					
Par exercice de droits de souscription.....					
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes.....	0	0	0	0	0
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	863 466	912 724	283 089	(1 023 123)	568 941
Impôts sur les bénéfices.....	0	0	0	0	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice.....	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	826 912	869 617	310 245	(1 023 123)	568 941
Résultat distribué.....	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotation aux amortissements et provisions.....	12,51	13,23	4,10	(14,82)	8,24
Résultat après impôts, participation des salariés et Dotations aux amortissements et provisions.....	11,98	12,60	4,49	(14,82)	8,24
Dividende attribué par action.....	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice....	2	2	2	1	1
Montant de la masse salariale de l'exercice .....	18 495	18 020	17 952	19 083	19 371
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales).....	8 037	7 661	7 039	7 698	7 375





## Société Foncière du Liban

Exercice clos le 31 décembre 2018

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la Société Foncière du Liban,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Foncière du Liban relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### Fondement de l'opinion

##### ☒ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### ☒ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.  
En outre :

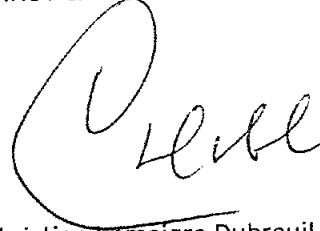
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou

événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 12 juin 2019

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG et Autres



Christian Lemaigre Dubreuil



Ernst & Young et Autres  
Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris - La Défense cedex

Tél. : +33 (0) 1 46 93 60 00  
www.ey.com/fr

## **Société Foncière du Liban**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

### **Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**

A l'Assemblée Générale de la Société Foncière du Liban,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

### **Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.



## Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### *Personnes concernées*

MM. Mahmassani, Cheaib, Ferneini, Ghafari et Kalaidjian, administrateurs de votre société.

### *Nature et objet*


Allocation forfaitaire de frais.

### *Modalités*

Une allocation forfaitaire de € 24.000 a été versée à l'ensemble des administrateurs au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Paris-La Défense, le 12 juin 2019

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG et Autres



Christian Lemaigre-Dubreuil

**SOCIETE FONCIERE DU LIBAN**

**46, rue Paul Valéry**

**75116 PARIS**

**RCS 602 042 491**

**Capital Social de € 2 139 000**

**01 45 00 01 11**

---

**RESOLUTIONS**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**VENDREDI 28 JUIN 2019**

**Première résolution :** L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil d'Administration, ainsi que le rapport général des Commissaires aux Comptes pour l'exercice 2018, approuve dans toutes leurs parties lesdits rapports, ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe du bilan, tels qu'ils sont établis et présentés, se soldant par un bénéfice d'un montant de : € 568 940,78 ainsi que toutes les opérations qu'ils traduisent et en conséquence, donne quitus de leur gestion aux Administrateurs.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Deuxième résolution :** L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce, décide d'approuver lesdites conventions.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Troisième résolution :** L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, d'un montant de € 568 940,78 au compte « report à nouveau », lequel s'établira à € 1 213 859,81.

L'Assemblée générale, rappelle que, conformément à la loi, il n'a pas été distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Quatrième résolution** : L'Assemblée générale prend acte de l'expiration du mandat de l'Administrateur Monsieur Paul KALAJDJIAN et décide de le renouveler pour une durée de six années qui prendra fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

**Cinquième résolution** : L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie et / ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour faire tous dépôts ou publications utiles et toutes formalités prescrites par la loi.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

0 0

0

*Certifié Conforme à l'original*

**G. MAHMASSANI**

**Président Directeur Général**



