

على الخلاف

كلفتة مبنية «تاتش» على الدولة: 110 ملايين دولار!

التضليك هو تحديداً ما مارسه وزير الاتصالات محمد شقير في مؤتمره الأخير عن صفقة شراء مبنية «تاتش» التي وصفها بإيجازها الأول في الوزارة. باعتبار أنها أدت إلى استملاك المبنية المذكور بقيمة أقل من بدلات استنجاهه بنحو 21 مليون دولار... إلّا أن المستندات التي حصلت عليها «الإخبار» تبيّن أن حسابات شقير خاطئة، وأن القيمة الفعلية لشراء المبنية تزيد بنحو 52 مليون دولار على قيمته السوقية الفعلية، وهي بحدّ الحالات أكثر بنحو 30 مليون دولار من الرقم الفعلي رسمياً، إذ وصلت إلى 103 ملايين دولار، ويتوقع أن تنتهي عند 110 ملايين دولار.

فيضان عقيقي

تخطوي صفقة شراء مبنى «تاتش» المشبوهة (في وسط بيروت) على مرحلتين وسيناريو هين: المرحلة الأولى تتمثل بالسيناريو الأساسي الذي، بناءً عليه، أعادت الصفقة بين رئيس مجلس إدارة شركة «ميك 2» (المشهوره باسم «تاتش»، والمملوكة من الدولة اللبنانية، والمالكة لوحدة من شبكتي الهاتف الخليوي - تديرها شركة «زين») بدر الخرافي ووزير الاتصالات السابق جمال الجراح (ومن بمثل)، لاستئجار مبنى «تاتش» الجديد من نبيل كرم صاحب شركة SEG، الذي تربطه علاقة عمل به «جمموعة الخرافي» في الكويت، وفق ما يظهر على موقع الشركة الإلكتروني. أمّا المرحلة الثانية، فتتمثّل بالسيناريو المعدل الذي نتج من اكتشاف الصفقة، وتدخّل رئيس الحكومة سعد الحريري عبر وزير الاتصالات محمد شقير لإطاحة السيناريو الأول.

ليس بالصدفة تركب الصفقات

9 كانون الثاني 2017: طلب الوزير جمال الجراح من «ميك 2» تقريراً عن المساحات المستعملة في المبنى الرئيسي الذي تشغله.

23 كانون الثاني 2017: قدّمت الشركة تقريراً يبيّن أنها تشغلت مساحة 8,543 متر مربع، وأنها تحتاج إلى 13,514 متر مربع، وبدأت البحث عن مبنى جديد لإيجار.

26 تموز 2017: قدّمت «ميك 2» مرفوضة شكلاً، كونها لا تستوفي شروط المساحة المطلوبة، ليرسو الخيار على «سبتي دفلويمنت» التي عرضت تأجير البلوكين B و C في العقار 1526/الباشورة (وسط بيروت)، وتبلغ مساحتهما 14,700 متر مربع، مع العلم أنهما كانا خيراً بإجراء تخمين ومسح عقاري بالمكامل («على العظم»).

23 كانون الثاني 2018: طلب الجراح التفاوض مع «سبتي دفلويمنت» لإنجاز المبنى قبل 2018/12/31 للانتقال إليه في مطلع عام 2019، وتعيين خبير عقاري لتخمينه، وإيضاً استنجاهه منها مرفوضة شكلاً، كونها لا تستوفي شروط المساحة المطلوبة، ليرسو الخيار مع ذلك.

26 نيسان 2018: تأسست شركة AC Realty المملوكة من حسين عبّاش (998 سهماً)، وهو الخفاء

السيناريو الأساسي كان يقضي بتملك مجموعة من الأفراد، ومنهم حسين عبّاش، الخفاء المفترض لبدر الخرافي (راجع «الإخبار»، 8 آب 2019)، البلوكين B و C في العقار 1526/الباشورة. وفي هذا السياق، جرى الاتفاق مع نبيل كرم، صاحب شركة «سبتي دفلويمنت» مالكة العقار، على تأجير «ميك 2» للبلوكين المذكورين بقيمة 6,4 ملايين دولار سنوياً، على الرغم من أنهما لم يكونا منجزين بالكامل، في مقابل



مادفعته «ميك 2» لتملك المبنى بحدّ إلى 103 ملايين دولار من المال العام (مروان طحطح)

«سبتي دفلويمنت» نبيل كرم، بهدف إكمال بناء البلوكين، وهو ما سمح لكرم بإكمال المبنى الخاص به من المال العام، وبالتالي رفع قيمة الإيجار من 4 ملايين دولار، وفقاً لتقرير التخمين العقاري الوارد في المراسلات بين «ميك 2» ووزير الاتصالات السابق جمال الجراح، إلى 6,4 ملايين دولار.

ويجدر التذكير بأن «ميك 2» إنما تتفق من المال العام، لأن ما يدفعه مشتركو الهاتف الخليوي للشركة، في

المشغلّين «تاتش» و«الفا» إنما هو مال عام تجبئه الشركتان لحساب خزينة الدولة.

بالتوازي مع المفاوضات القائمة بين «ميك 2» وكرم، أنشئت شركة AC Realty التي يملكها حسين عبّاش للقيام بتملك البلوكين B و C من خلال الإستحصال على قرض مالي طويل الأجل من فرنسيسك بقيمة 22 مليوناً و174 ألف دولار أميركي لتمويل عملية الشراء، وفق محاضر الجمعيات العمومية للشركة، في

المفترض لبدر الخرافي بالإضافة إلى كل من سيرج عيروط وعلاء مروة (سهام واحد لكل منهما) وهما محاميان يعلمان لدى صاحب شركة «سبتي دفلويمنت» نبيل كرم، بهدف شراء البلوكين B و C المذكورين على الرغم من وجود مفاوضات مع «ميك 2» لاستئجارهما.

2 أيار 2018: قدّمت «ميك 2» عرض شركة «سبتي دفلويمنت» وكل من مينرفا دهان ومارون الحلو الذي يقضي بتأجير المبنى بمبلغ 6,9 مليون دولار سنوياً (مع زيادة بنسبة 1,5% سنوياً) بدءاً من 2019/01/15 ولمدة 15 عاماً، قابلة للفرض عند السنة العاشرة، أي 10 أشهر لكل منهما) وهما موظفان في شركة كرم.

14 أيار 2018: وافق الجراح على عقد الإيجار لمدة 15 عاماً، وطلب إمكانية تخفيضه إلى 6,1 مليون دولار، مع إنهاء العقد من دون دفع أي تعويضات عند السنة العاشرة، وكذلك وافق على دفع 22,6 مليون دولار كحدّ أقصى لإنجاز المبنى.

24 أيار 2018: عقدت AC Realty جمعية عمومية بحضور كل من حسين عبّاش وسيرج عيروط وعلاء مروة، وتم الاتفاق على حصولها على قرض مالي طويل الأجل من فرنسيسك بقيمة 22 مليوناً و174

مقابل التنازل لفرنسيسك عن كامل المبالغ الناجمة عن بدلات الإيجار المعقود مع شركة «ميك 2» لدفع أقساط القرض والفوائد المترتبة عنه، مع التأمين على القرض بضمانة العقار 1526/الباشورة المملوك من شركة «سبتي دفلويمنت».

ما يعني بصورة أوضح، أنّ كرم كان ينوي بيع البلوكين B و C بقيمة 44,8 مليون دولار (22,6 بتحويل مباشر من «ميك 2» لإكمال المبنى، و22,2 مليون دولار بموجب قرض



حصلت عليه شركة AC Realty بضمانة عقد الإيجار الموقع مع «ميك 2» ورهنية العقار، وهو ما يعدّ صفقة مجزية لكرم، لأنه كان عاجزاً عن بيع البلوكين بالقيمة المذكورة قبل إنجازهما، ويعني أيضاً أن AC Realty تكون قد تملكّت البلوكين B و C في العقار المذكور من دون دفع أي مبلغ من أموالها الخاصة، باعتبار أن القرض الذي كانت تنوي الإستحصال عليه لدفع القيمة الباقية من البلوكين، ستُسدّد أقساطه من الإيجار الذي ستدفعه «ميك 2».

هذا يعني أيضاً أن «ميك 2» كانت ستدفع نحو 98,6 مليون دولار خلال عشر سنوات من المال العام (يقول شقير إنها 75 مليون دولار)، بدل إكمال بناء المبنى واستنجاهه (91,1 مليون دولار)، وبالإضافة إلى صيانته وتشغيله ونقل الداتا سنتر وتأمين المواقع (7,5 ملايين دولار)، علماً أنه كان هناك خيارات بدلية مُتاحة أمامها وائل كلفة، وفقاً لمصادر إدارية من داخل «تاتش»، ولا سيما أن وزارة الاتصالات تمتلك عقاراً شاسعاً في منطقة الدكوانة، وهو كافٍ لانتقال كل من شركتي «ميك 2» و«ميك 1» وبناء الداتا سنتر والتجهيزات التي يجري التخطيط لها.

والسؤال هنا، بما أن كرم كان ينوي بيع البلوكين B و C بقيمة 44,8 مليون دولار لـ AC Realty، من كان سيستفيد من قيمة بدلات الإيجار الباقية من السنوات الأخرى، التي تصل إلى 46,1 مليون دولار حتى السنة العاشرة من العقد؟

السيناريو المعدّل

أدى انكشاف هذه العملية برمتها إلى التعديل الحاصل في الصفقة، أي شراء «ميك 2» للمبنى بدلاً من استنجاهه، وهو خيار كان قد «رفضه كرم رفضاً قاطعاً» وفق ما جاء في مراسلات «ميك 2» إلى الوزير الجراح خلال المفاوضات مع كرم. فاعيد خلط الأوراق، وتوجّه وزير الاتصالات محمد شقير بتكليف من الرئيس

BC 1526 لفرنسيسك، والمحدّدة بثمن شراء البلوكين B و C.

13 تموز 2018: تم توقيع عقد الإيجار مع «ميك 2» لمدة 15 سنة، بقيمة 6,4 مليون دولار للسنة الأولى وتم دفعها في حينها، أي قبل اكتمال المبنى وانتقال الموظّفين إليه، على أن ترتفع هذه القيمة بنسبة 1,5% سنوياً ليصل مجموعها إلى 68 مليوناً و500 ألف دولار في السنة بتخفيض قيمة الإيجار من 6,9 مليون إلى 6,4 مليون دولار سنوياً.

6 تموز 2018: وافق الجراح على كل البنود.

6 تموز 2018: عقدت AC Realty الجمعية عمومية أعادت فيها تأكيد القرارات المتخذة في جلسة 24 أيار 2018.

11 تموز 2018: عقدت شركة «سبتي دفلويمنت» جمعية عمومية وافقت فيها على إدخال شركتي BC و AC Realty ضمن عقد الإيجار الممنوح من قبلها لفرنسيسك (رهنية العقار لصالح المصرف) كضمانة لجميع المبالغ المتوجّبة أو ستوجب بذمة AC Realty Group و

الحريري إلى استملاك المبنى المذكور بدلاً من إلغاء الصفقة ومحاسبة المخوّضين فيها، علماً أنها تفتت بقيمة تتجاوز ضعفي القيمة الفعلية للبلوكين في السوق راهناً.

وفق تصريحات شقير في مؤتمره الصحافي، الأسبوع الماضي، بلغت قيمة شراء المبنى نحو 73 مليون دولار، لكن فعلياً ما دفعته «ميك 2» لتملك المبنى يصل إلى 103 ملايين دولار من المال العام، أي أكثر من ضعفي القيمة الفعلية للمبنى، التي تقدّم بنحو 51 مليون دولار وفقاً لإسعار السوق، وفي جميع الحالات أكثر بنحو 30 مليون دولار من الرقم الذي أعلنه شقير. يُضاف إلى ما تقدّم تكبد «ميك 2» نحو 7,5 مليون دولار بدل مواقف إضافية لموظّفيها وصيانة المبنى وتشغيله ونقل الداتا سنتر.

ويتقسم ثمن شراء المبلغ كالتالي: 22,6 مليون دولار دفعت نقداً لإستكمال تشييد المبنى، 6,4 مليون دولار بدل إيجار السنة الأولى، و6,6 مليون دولار ثمن بيع المبنى وفق عقد البيع، بالإضافة إلى 5,1 ملايين دولار قيمة الفوائد المترتبة عن تقسيط المبلغ على ثلاث سنوات، ونحو 234 ألف دولار لفرض عقد الإيجار وإبرام عقد بيع.

وهو ما يعني أن كرم حصل 96,3 مليون دولار (22,6 مليون دولار لإنهاء المبنى، و68,6 مليون دولار لبيعه، و5,1 ملايين دولار فوائد التقسيط)، فضلاً عن مبلغ 6,4 ملايين دولار كإيجار العام الأول الذي لم تُعرف بعد الجهة الحقيقية التي تقاضته، وهذا المبلغ (الذي لم يكن ليحصل عليه لولا تقاضيه 22,6 مليون دولار من المال العام لإكمال المبنى) أكثر بنحو 51,5 مليون دولار من قيمة بيع البلوكين لـ AC Realty بنحو 44,8 مليون دولار وفق السيناريو الأساسي، وإيضاً أكثر بنحو 45,3 مليون دولار من القيمة الفعلية للبلوكين في السوق راهناً، البالغة 51 مليون دولار. فهل هم مستفيدون فعلياً من هذه الأموال، أم ثقتة مستفيدون آخرون؟

1526 أو أقسام منه.

31 تموز 2019: توقيع عقد البيع بين «سبتي دفلويمنت» و«ميك 2» بقيمة 68 مليوناً و600 ألف دولار.

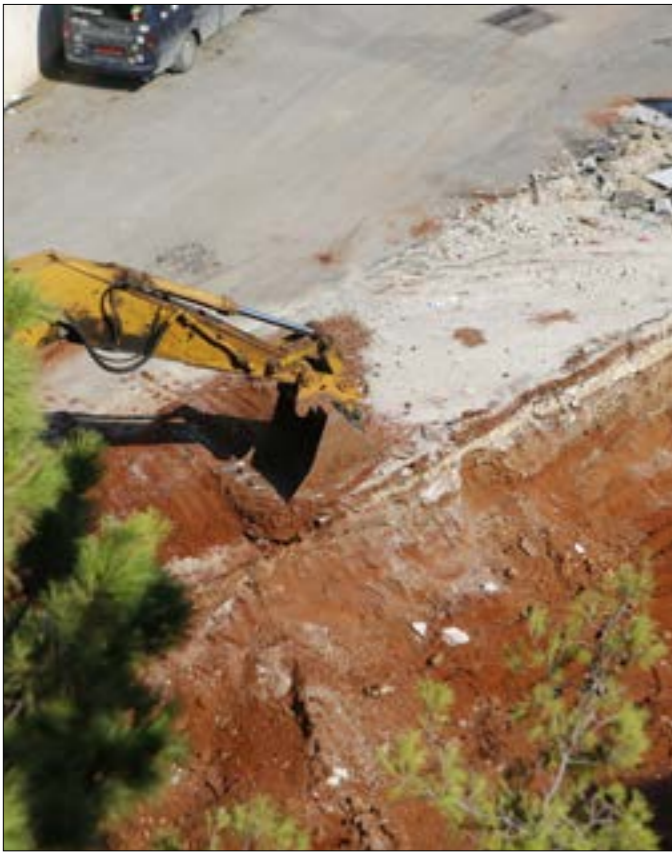
3 آب 2019: تحويل «ميك 2» الدفعة الأولى من ثمن المبنى، بقيمة 23 مليوناً و600 ألف دولار على أن تستحق في 2019/08/08، وأن تدفع المبالغ المتبقية على ثلاث دفعات حتى سنة 2022 (15 مليون دولار سنوياً). بالإضافة إلى مبلغ 5,1 مليون دولار قيمة الفوائد المترتبة عن تقسيط المبلغ على ثلاث سنوات.

7 آب 2019: تسجيل استقالة حسين عبّاش من مجلس إدارة AC Realty في السجل التجاري، وتخليه عن كامل أسهمه لصالح كرم جديج.

8 آب 2019: انعقاد جلسة للجنة الاتصالات النيابية للاستماع إلى وزير الاتصالات محمد شقير عن تفاصيل الصفقة في مؤتمر صحافي.

حزيران 2019: إعلان رئيس اللجنة النائب حسين الحاج حسن موعداً لجلسة ثانية في 2 أيلول 2019 لاستكمال البحث في الملف.

حتى تاريخ اليوم: لم يتحرر القضاة...



العقار 1925 متصف موقفاً طبيعياً ممنوع البناء عليه (مروان بوحدن)

تقرير

«مقبرة» للسيارات المحتجزة في آخر

المساحات الخضراء في المدينة

حرج بيروت:

القضم مستمر

إنشاؤه على عقار الحرج من جهة الطونية، قبل أن ينقل إلى الجهة الخلفية من الحرج بعد إعتراضات أثارها ناشطون. المدينة، مُستمر من قبل بلدية العاصمة، الجهة التي تُقدّر أنها المؤتمنة عليه. هذا ما تُفيد به معلومات سرّية من عدد من المهندسين المعنّين في البلدية حول «توجّه جدي» لاستئجار جزء من العقار رقم 1925 التابع للحرج (من جهة شاتيا) وتحويله إلى مراب لركن السيارات المحتجزة.

محمّد فرّفور

يبدو أنّ نهج قضم حرج بيروت، آخر المجالات العامة الخضراء في المدينة، مُستمر من قبل بلدية العاصمة، الجهة التي تُقدّر أنها المؤتمنة عليه. هذا ما تُفيد به معلومات سرّية من عدد من المهندسين المعنّين في البلدية حول «توجّه جدي» لاستئجار جزء من العقار رقم 1925 التابع للحرج (من جهة شاتيا) وتحويله إلى مراب لركن السيارات المحتجزة.

وبعد أن تمّ نقل المبنى من جهة الجهة الخلفية من الحرج بعد إعتراضات أثارها ناشطون. المدينة، مُستمر من قبل بلدية العاصمة، الجهة التي تُقدّر أنها المؤتمنة عليه. هذا ما تُفيد به معلومات سرّية من عدد من المهندسين المعنّين في البلدية حول «توجّه جدي» لاستئجار جزء من العقار رقم 1925 التابع للحرج (من جهة شاتيا) وتحويله إلى مراب لركن السيارات المحتجزة.

وبعد أن تمّ نقل المبنى من جهة الجهة الخلفية من الحرج بعد إعتراضات أثارها ناشطون. المدينة، مُستمر من قبل بلدية العاصمة، الجهة التي تُقدّر أنها المؤتمنة عليه. هذا ما تُفيد به معلومات سرّية من عدد من المهندسين المعنّين في البلدية حول «توجّه جدي» لاستئجار جزء من العقار رقم 1925 التابع للحرج (من جهة شاتيا) وتحويله إلى مراب لركن السيارات المحتجزة.

وبعد أن تمّ نقل المبنى من جهة الجهة الخلفية من الحرج بعد إعتراضات أثارها ناشطون. المدينة، مُستمر من قبل بلدية العاصمة، الجهة التي تُقدّر أنها المؤتمنة عليه. هذا ما تُفيد به معلومات سرّية من عدد من المهندسين المعنّين في البلدية حول «توجّه جدي» لاستئجار جزء من العقار رقم 1925 التابع للحرج (من جهة شاتيا) وتحويله إلى مراب لركن السيارات المحتجزة.

وبعد أن تمّ نقل المبنى من جهة الجهة الخلفية من الحرج بعد إعتراضات أثارها ناشطون. المدينة، مُستمر من قبل بلدية العاصمة، الجهة التي تُقدّر أنها المؤتمنة عليه. هذا ما تُفيد به معلومات سرّية من عدد من المهندسين المعنّين في البلدية حول «توجّه جدي» لاستئجار جزء من العقار رقم 1925 التابع للحرج (من جهة شاتيا) وتحويله إلى مراب لركن السيارات المحتجزة.