

أ.د / وفاء عبد المجيد رزقي

مكتب أ.د / حسن أبو زيد

(محاسبون قانونيون ومستشارون)

أ.د / إبراهيم محمد السليمان

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

استاذ المحاسبة والتكاليف - جامعة القاهرة

تقرير مراقبي الحسابات

إلى السادة / حملة وثائق استثمار

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر

تقرير عن القوائم المالية الدورية

راجعنا القوائم المالية الدورية المرفقة لشركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر والمتمثلة في المركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق حملة الوثائق والتدفقات النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، ومنحس للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

تدقيقنا للقوائم المالية

هذه القوائم المالية الدورية مسؤولة مدير الاستثمار، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض القوائم المالية الدورية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسؤولية مراقبي الحسابات

تدقيقنا مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية الدورية في ضوء مراجعتنا لها وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية الدورية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات الحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والافصاحات في القوائم المالية الدورية، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام مدير الاستثمار بإعداد القوائم المالية الدورية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية لدى مدير الاستثمار، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وأنا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية الدورية. وطبقاً لما ورد بالإيضاح رقم (A) بخصوص الوثائق المتنازع عليها (حصة بنك قناة السويس) والإيضاح رقم (٤) الإيضاحات المتممة للقوائم المالية بأن الصندوق يقوم بتركيز استثماراته بنسبة تتجاوز ١٥% من صافي أصوله بكل استثمار على حده، وبتركيز استثماراته بقطاع الاستثمار

العقاري وقطاع الخدمات بنسبة تتجاوز ٢٥% من صافي أصوله وبما لا يتفق مع ما هو وارد بنشرة أكتتاب الصندوق وقانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية،

الرأي

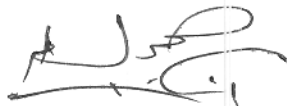
فيما عدا تأثير ما سبق فمن رأينا أن القوائم المالية الدورية المشار إليها أعلاه تعبر بعمالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، وعن أدائه المالي وتدفقاته النقدية عن الفترة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية الدورية.

تقرير عن القوائم المالية القانونية والتنظيمية الأخرى

تسلك الشركة حساباتها المالية مستقلة منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة " نشرة الاكتتاب " على وجوب إثباته فيها، وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

كما أن أسس تقييم أصول والتزامات الشركة وتحديد القيمة الاستردادية لوثائق الاستثمار في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ تتفق مع أحكام قانون سوق المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية ونشرة الاكتتاب الخاصة بهذا الصندوق وكذا الإرشادات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.

القاهرة في : ١٢ نوفمبر ٢٠١٧.



أ. د إبراهيم محمد السباعي

مراقبا الحسابات



د/ وفاء عبد المجيد رمزي

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٦٣)

٩٤ ش محمد فريد - عابدين - القاهرة

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٦٤)

٢١ ش عداسي - قنصر النيل - القاهرة



قائمة المركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٢٠١٦-١٢-٣١	٢٠١٧-٩-٣٠	رقم الإيضاح	البيان
			الأصول:
			الأصول غير المتداولة:
١,٧٤٢,٨٩٥,٠٧	١,٧٢٠,٧٠٣,١٠	٧	صافي الأصول الثابتة
١,٧٤٢,٨٩٥,٠٧	١,٧٢٠,٧٠٣,١٠		مجموع الأصول الغير متداولة
			الأصول المتداولة:
١٠٩,٨٠٧,٢٢٢,٦٦	١١١,٧٠١,٣٣٥,٢٩	٣	استثمارات متداولة في أوراق مالية
٠,٠٠٠	٤,٧٤٠,٣٥٠,٠٠	٥	أذون خزينة
١٣,٠٥٥,٩١٦,٢٢	٩,٤٣٦,٠٦٨,٠٦	٤	تقديرة بالصندوق والبنوك
٨,٧٠٦,٨٥٨,٥٢	٤,١٢٦,٤٦٨,٩٦	٥	مدينون وأرصدة مدينة
١٣١,٥٧٠,٠٠٧,٤٠	١٣٠,٠٠٤,٢٢٢,٣١		مجموع الأصول المتداولة
١٣٣,٣١٢,٩٠٢,٤٧	١٣١,٧٢٤,٩٢٥,٤١		اجمالي الأصول
			حقوق الملكية:
٢٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠		رأس المال المصدر و المدفوع (تم استخدامه في الاكتتاب في عدد ٢٠٠٠ وثيقة)
١٠٥,٩٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠٥,٩٠٠,٠٠٠,٠٠		وثائق استثمار أخرى (عدد ١٠٥٩٠٠ وثيقة)
١٢٥,٩٠٠,٠٠٠,٠٠	١٢٥,٩٠٠,٠٠٠,٠٠		اجمالي وثائق الاستثمار المصدرة (عدد ١٢٥٩٠٠ وثيقة)
١٢,٨٩٩,٠٠٠,٠٠	١٢,٨٩٩,٠٠٠,٠٠	٨	(-) وثائق خزينة * (عدد ١٢٨٩٩ وثيقة)
٥,٩٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٩٠٠,٠٠٠,٠٠	٩	(-) وثائق متنازع عليها * (عدد ٥٩٠٠ وثيقة)
١٠٧,١٠١,٠٠٠,٠٠	١٠٧,١٠١,٠٠٠,٠٠		صافي وثائق الاستثمار المصدرة (عدد ١٠٧١٠١ وثيقة)
١٤,٥٥٢,٤١١,٨٣	١٤,٥٥٢,٤١١,٨٣	١٠	صافي فروق اصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها
٧٦,٠٥٨٧,٨٥	١,١٩٤,٧٧٦,٠٦		احتياطي قانوني
٤٣٤,١٠٨,٠٠٠	٤٣٤,١٠٨,٠٠٠	١١	احتياطيات أخرى
٤٢,٦٤٨,٢٥٣,٦١	٢,٦٦١,٧٦٩,٨١		أرباح (خسائر) الفترة
٣٣,٩٦٤,٤٨٩,٤٤	٤,٢٤٩,٥٧٥,٩٦		أرباح (خسائر) مرحلة
١٣١,٥٣١,٨٧١,٨٥	١٣٠,١٩٣,٦٤١,٦٦		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات المتداولة:
١,٤٦٠,٣٧١,٥٧	٥٨٥,٩٤٤,٠٤		حسابات دائنة ومصرفات مستحقة
١٤٩,١٢٥,٠٠	١٤٩,١٢٥,٠٠		فوائد مستحقة لحملة الوثائق
١٧١,٥٣٤,٠٥	٧٩٦,٢١٤,٧١		دائنة توزيعات
١,٧٨١,٠٣٠,٦٢	١,٥٣١,٢٨٣,٧٥		مجموع الالتزامات المتداولة
١٣٣,٣١٢,٩٠٢,٤٧	١٣١,٧٢٤,٩٢٥,٤١		اجمالي حقوق الملكية والتزامات
١٠٧,١٠١,٠٠٠	١٠٧,١٠١,٠٠٠		عدد الوثائق القائمة
١,٢٢٨,١١	١,٢١٥,٦٢		القيمة الاستردادية للوثيقة

الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١١) المرفقة تعتبر جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها

إبراهيم محمد السباعي
مجلس هيئة العامة للرقابة المالية (٦٣)

محاسب قانوني
س.م.م ٣٦٩١
مجلس هيئة العامة للرقابة المالية (٦٣)

عبد المجيد رمزي
مجلس هيئة العامة للرقابة المالية (٦٤)

عبد المجيد رمزي
مجلس هيئة العامة للرقابة المالية (٦٤)

عمر السيسى
رئيس مجلس الإدارة التنفيذي
شركة أمرال للاستشارات المالية (ش.م.م)

د/ محمد هاني الخديوي
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م)

قائمة الدخل

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

عن التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٧/٩/٣٠	عن التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٩/٣٠	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٧/٩/٣٠	عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٩/٣٠	البيان
١,٥٠٩,٢٧٥,٤٦	١,١٥٧,٩٢٥,٦٨	٢٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٠٠٠,٠٠٠	عائد استثمارات في اسهم محلية (كوبونات)
١,٣٠٣,٢٥٦,٦٠	٦٠٩,٨٠٢,٣٠	٢١٤,٦٦٩,٠٦	٨٨٥,٣٥٠,٦٠	أرباح بيع اسهم
٢,٧٠٣,٤٧٨,٩٤	٢٥٧,٦٦٦,١٦	١,٦٥٧,٤١٧,٠٣	٧٤٦,٠٦٩,٩٤	صافي التغير في القيمة السوقية للأوراق المالية
١,٨٠٣,٥٦٢,٠٥	٦٦٢,٤٠٠,١٨	٢١٠,٧٨٩,٨٩	٥١٨,٦٩٤,٠٥	عائد الحساب الجاري والودائع
٢١٣,٩٩٧,٢٥	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	عائد أدون خزانة
١٧٣,٩١٠,٠٠٠	١٣٧,٧٠٠,٠٠٠	٣٥,٧٠٠,٠٠٠	٦١,٧١٠,٠٠٠	ايجار مقر الشركة
١,٥٦٣,٨٣٤,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	أرباح بيع أصول التملكيتها للصندوق
٩,٢٧١,٣١٤,٣٠	٢,٨٢٥,٤٩٤,٣٢	٢,١٤٧,٥٧٥,٩٨	٢,٢١١,٨٢٤,٥٩	اجمالي الأيراد (١)
٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	يخصم:
٦٠٩,٣٨٧,٥٠	٤١٤,٢٤٩,٠٠٤	١٤٠,٢١٦,٨٧	٢٠٧,٦٨٢,٥٠	صافي التغير في القيمة السوقية للأوراق المالية
٢٦,٨٠٤,٧٨	٢٤,٨٧٨,٤٦	٥,٣٢٦,٧٥	٤٩٩,٧٨	اتعاب مدير الاستثمار
٧٠٤,٠٢٩,٩٤	٦٣٣,٩٣٥,٤٨	٢٣٨,٨٢٠,٨٧	٢١٦,١١٠,٥٧	عمولات الحفظ المركزي ومصرفيات بنكية
٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧٣,١٦٧,٠٠	٧٢,٥٠٠,٠٠٠	٣٢,٠٠٠,٠٠٠	مصرفيات عمومية وإدارية
١٧٧,٥٨٦,٠٠	١٦٥,٠٠٠,٠٠	٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	بدلات حضور جلسات مجلس الإدارة
٥٩,٣٢٠,٣٨	٥٧,٥٥٥,٩٧	١٩,١٨٢,٤٥	٢٠,٦٤٦,٠٨	رسوم واشتراقات
٨٠,٧٨٢,٣٦	٤١,٤٠٠,٠٠٠	٢٠,٨٠٠,٠٠٠	٦٥,٩٤٩,٣٦	اهلاك أصول
١٥٠,٩٢٧,٥٦	٩٩,٤٧٠,١١	٢,٩٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	مصرفيات اعلان
٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	ضرائب أرباح رأسمالية
٠,٠٠٠	١١,٢٠٠,٠٠٠	٣,٧٠٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	اتعاب مراقب الحسابات
٤١,٤٠٠,٠٠٠	٣٦,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٤٠٠,٠٠٠	اتعاب شركة خدمات الادارة
١١٤,٦٠٠,٠٠٠	٩٠,٥٠٠,٠٠٠	٣٨,٥٠٠,٠٠٠	١٦,٢٠٠,٠٠٠	اتعاب ممثل حملة لوثائق
٩١,٢٧٦,٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	استشارات قانونية واتعاب المستشار القانوني
٢,٣٢١,١١٤,٥٢	١,٧٩٢,٣٥٦,٠٦	٥٦٨,٩٤٦,٩٤	٥٩٥,٤٨٨,٢٩	عمولة بيع الفيلا
٦,٩٥٠,١٩٩,٧٨	١,٠٣٣,١٣٨,٢٦	١,٥٧٨,٦٢٩,٠٤	١,٦١٦,٣٣٦,٣٠	اجمالي المصروفات (٢)
٤,٠١٣,٣٧٧,٦٧-	٣٥,٨٨٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٩٦٥,٦٢٣,٦٧-	صافي أرباح (خسائر) النشاط
٢٧٥,٠٥٢,٣٠-	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	١٥,٩٩٢,٣٠-	يضاف (يخصم) فروق عملة
٢,٦٦١,٧٦٩,٨١	١,٠٦٩,٠١٨,٢٦	١,٥٧٨,٦٢٩,٠٤	٦٣٤,٧٢٠,٣٢	ضرائب مسدد عن أعوام سابقة
				صافي أرباح (خسائر) الفترة

قائمة الدخل الشامل

عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

عن التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٩/٣٠	عن التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٧/٩/٣٠	عن التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٦/٦/٣٠	عن التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٧/٦/٣٠	البيان
١,٠٦٩,٠١٨,٢٦	٨٤٨,٧١٧,٥٨	١,٠٧٨,٦٢٩,٠٤	٢,٦٦١,٧٦٩,٨١	صافي أرباح (خسائر) الفترة
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	الدخل الشامل الأخر
<u>١,٠٦٩,٠١٨,٢٦</u>	<u>٨٤٨,٧١٧,٥٨</u>	<u>١,٠٧٨,٦٢٩,٠٤</u>	<u>٢,٦٦١,٧٦٩,٨١</u>	إجمالي الدخل الشامل من الفترة

شركة صندوق الاستثمار العقاري السوري المباخر (س.س.م)
 ٤٦ ش سوريا - المهندسين - حذرة
 ص. ٣٧٤٩٥٤٨٣ - ف. ٣٧٤٩٥٦٨٧

قائمة التغير في حقوق حملة الوثائق
 عن السنة اشرة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

الإجمالي	أرباح الفترة	أرباح (خسائر) مرحلة	احتياطيات أخرى	إحتياطي قانوني	رأس المال	بيان
٨٨,٨٨٣,٦١٨,٧٤	(٠,٠٠٠)	(٣٣,٩٦٤,٤٨٩,٤٤)	٤٣٤,١٠٨,٠٠	٧٦,٥٨٧,٨٥	١٢١,٦٥٣,٤١١,٨٣	الرصيد في ١ / ٢٠١٦
١,٠٦٩,٠١٨,٢٦	١,٠٦٩,٠١٨,٢٦					
٨٩,٩٥٢,٦٣٦,٠٠	(١,٠٦٩,٠١٨,٢٦)	(٣٣,٩٦٤,٤٨٩,٤٤)	٤٣٤,١٠٨,٠٠	٧٦,٥٨٧,٨٥	١٢١,٦٥٣,٤١١,٨٣	صافي الدخل الشامل خلال الفترة
١٣١,٥٣١,٨٧١,٨٥	٤٢,٦٤٨,٢٥٣,٦١	(٣٣,٩٦٤,٤٨٩,٤٤)	٤٣٤,١٠٨,٠٠	٧٦,٥٨٧,٨٥	١٢١,٦٥٣,٤١١,٨٣	صافي أصول الصندوق في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦
٠,٠٠٠	(٤٢,٦٤٨,٢٥٣,٦١)	٤٢,٦٤٨,٢٥٣,٦١	-	-	-	الرصيد في ١/١ ٢٠١٧
(٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٤٣٤,١٨٨,٢١)	-	٤٣٤,١٨٨,٢١	-	المحول الي الارباح (خسائر) المرحلة
٢,٦٦١,٧٦٩,٨١	٢,٦٦١,٧٦٩,٨١	(٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	المحول الي الاحتياطي القانوني
١٣,٠١٩٣,٦٤١,٦٦	٢,٦٦١,٧٦٩,٨١	٤,٢٤٩,٥٧٥,٩٦	٤٣٤,١٠٨,٠٠٠	٥,١٩٤,٧٧٦,٠٠٦	١٢١,٦٥٣,٤١١,٨٣	توزيعات أرباح
						صافي الدخل الشامل خلال الفترة
						صافي أصول الصندوق في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

قائمة التدفقات النقدية

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٢٠١٦/٠٩/٣٠	٢٠١٧/٠٩/٣٠	بيان
		أولاً: التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
١,٠٦٩,٠١٨,٢٦	٢,٦٦١,٧٦٩,٨١	صافي ارباح (خسائر) الفترة
		تعديلات لتسوية صافي الربح من التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٥٧,٥٥٥,٩٧	٥٩,٣٢٠,٣٨	الإهلاك
٢٥٧,٦٦٦,١٦-	٢,٧٠٣,٤٧٨,٩٤-	صافي التغير في القيمة السوقية للأوراق المالية
٨٦٨,٩٠٨,٠٧	١٧,٦١١,٢٥	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل قبل التغير في الأصول والالتزامات المتداولة
		التغيرات في بنود رأس المال العامل
٣,٨٦٨,٣٢٢,٧٠-	٦٤٩,٤١٥,٨٧	النقص (الزيادة) في الحسابات المدينة
٥٠,٤١٨,٣٩-	٨٧٤,٤٢٧,٥٣-	الزيادة (النقص) في الحسابات الدائنة
٣,٠٤٩,٨٣٣,٠٢-	٢٠٧,٤٠٠,٤١-	صافي التدفقات الناتجة من أنشطة التشغيل
		ثانياً : التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٢٢,٥٢٠,٠٠-	٣٧١٢٨,٤١-	مدفوعات لشراء أصول
٢٢,٥٢٠,٠٠-	٣٧,١٢٨,٤١-	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
-	-	ثالثاً: التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	٣,٣٧٥,٣١٩,٣٤-	توزيع أرباح
-	٣,٣٧٥,٣١٩,٣٤-	صافي التدفقات من أنشطة التمويل
٣,٠٧٢,٣٥٣,٠٢-	٣,٦١٩,٨٤٨,١٦-	صافي التدفقات النقدية خلال الفترة
٩,١٢٥,٥٦٢,٢٠	١٣,٠٥٥,٩١٦,٢٢	رصيد النقدية وما في حكمها أول الفترة
٦,٠٥٣,٢٠٩,١٨	٩,٤٣٦,٠٦٨,٠٦	رصيد النقدية وما في حكمها آخر الفترة

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر

الإيضاحات المتممة للمركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

مقدمة :-

تأسست شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر - شركة مساهمة مصرية - بتأسيس صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر بموجب الترخيص رقم ٢٥٧ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ١٩٩٩/٢/٢٤ كإصدار أول وفقاً لأحكام قانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

يهدف الصندوق للاستثمار المباشر متوسط وطويل الأجل في رؤوس أموال الشركات الخاصة والعامة بجانب السندات طويلة الأجل التي تصدرها شركات تمارس نشاطها الأساسي في جمهورية مصر العربية وسواء كانت أوراقها مالية مقيدة أو غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية المصرية.

ويبلغ حجم الصندوق كإصدار أول ٢٠٠ مليون جنيه موزعاً على ٢٠٠ ألف وثيقة استثمار الزيمة الاسمية للوثيقة ألف جنيه مصري، واكتتبت شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر بعدد عشرون ألف وثيقة منها بمبلغ عشرون مليون جنيه مصري عند التأسيس وتم طرح باقي الوثائق بواقع ١٨٠ ألف وثيقة للاكتتاب المباشر عن غير الاكتتاب العام. وتتساوى الوثائق في كافة الحقوق والالتزامات ويشارك حاملوها في الأرباح والخسائر الناتجة عن استثمارات الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وثائق. وقد بلغ عدد الوثائق المكتتب فيها ١٢٥٩٠٠ وثيقة.

وقد عهد بإدارة الصندوق عند التأسيس إلى شركة إيجيبتيان انجلو لإدارة صناديق الاستثمار (مدير الاستثمار) وبموجب تعاقدهم شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر مع شركة برايم انفستمنت لإدارة الاستثمارات المالية تم نقل إدارة صندوق الاستثمار إليها وفي ٢٦ يناير ٢٠١٢ تم نقل إدارة الصندوق إلى شركة أموال للاستثمارات المالية بموجب التعاقد الذي تم بينها وبين شركة الصندوق العقاري.

تبدأ السنة المالية للصندوق في الأول من يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل عام.

- نبذة عن الشركة:

- ١/١ - أسم الشركة: شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر - ذو العائد التراكمي بالتوزيع الدوري
- ٢/١ - الكيان القانوني: شركة مساهمة مصرية
- ٣/١ - عنوان الشركة: ٤٦ شارع سوريا - المهندسين - الجيزة
- ٤/١ - تأسيس الشركة: تأسست الشركة وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بعقد مصدق على توقيعاته تحت رقم ٩٠٧٧ لسنة ١٩٩٨ توثيق الأهرام النموذجي، وبترخيص رقم (٢٥٧) صادر من الهيئة العامة لسوق المال في ١٩٩٩/٢/٢٤
- ٥/١ - السجل التجاري: سجل تجاري رقم ١٢٤٥١٥ الجيزة بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٣.
- ٦/١ - مدة الشركة: خمسة وعشرون سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة في السجل التجاري بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٣
- ٧/١ - الملف الضريبي: رقم الملف الضريبي ٣٢٠/١٩٥ - مأمورية ضرائب الشركات المساهمة.
- ٨/١ - غرض الشركة: نشاط إصدارات متعددة لصندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر.

٢ - السياسات المحاسبية:

١/٢ - أسس إعداد القوائم المالية:

أعدت القوائم المالية وفقاً لمتطلبات كل من معايير المحاسبة المصرية والنظم والقوانين المصرية السارية. وطبقاً لما نص عليه القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وكذا الارشادات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية ونشرة الاكتتاب الخاصة بالصندوق.

٢/٢ - إثبات المعاملات بالدفاتر:

تمسك حسابات الشركة بالجنية المصري وترجم المعاملات الأجنبية إلى الجنية المصري بأسعار الصرف السائدة وقت التعامل.

٣/٢ - تقييم الاستثمارات:

يتم تقييم الاستثمارات في تاريخ المركز المالي للصندوق كما يلي:

٢-٣-١ الأورق المالية المقيدة بالبورصة:

يتم تقييم الأورق المالية المقيدة بالبورصة على أساس أسعار الإقفال السارية وقت التقييم وفي حالة تعدد أسعار التداول في ذلك اليوم يتم التقييم على أساس المتوسط المرجح الكميات وأسعار التداول والإقفال في هذا اليوم على أنه يجوز لمدير الاستثمار في حالة عدم وجود تعامل على ورقة مالية أو أكثر لفترة لا تقل عن شهر تقييم الأورق المالية المشار إليها بأقل من السعر المحدد في الفترة السابقة بما لا يجاوز ١٠% من هذا السعر.

٢-٣-٢ الأورق المالية غير المقيدة بالبورصة:

يتم تقييم الأورق المالية غير المقيدة بالبورصة التي يجرى تعامل عليها مرة كل أسبوعين على الأقل بأخر سعر تداول ما لم تكن قيمة الورقة طبقاً لأحد طرق التقييم المقبولة أقل فيتم التقييم بالقيمة الأقل ويتم تقييم الأورق المالية غير المقيدة التي لا يجرى عليها تعامل مرة كل أسبوعين بالتكلفة أو القيمة طبقاً لأحد طرق التقييم المقبولة أيهما أقل.

ويدرج بقائمة الدخل صافي التغييرات في فروق التقييم للاستثمارات الناتجة عن تقييمها طبقاً لأسس التقييم المشار إليها أعلاه.

٢-٣-٣ أدون الخزنة:

تدرج أدون الخزنة بقيمتها الاسمية بعد خصم قيمة ما لم يستحق بعد من قيمة الخصم الخاصة بها.

٢-٣-٤ الشهادات الادخارية:

يتم تقييم الشهادات الادخارية الصادرة من البنوك وفقاً لقيمتها الحالية والمتمثلة في القيمة المكتتب بها مضافاً لها العوائد المتراكمة المستحقة حتى تاريخ القوائم المالية

٢-٤-١ المدينون والحسابات المدينة الأخرى:

تثبت أرصدة المدينون والحسابات المدينة الأخرى بقيمتها الاسمية مخصوماً منها أية مبالغ نتيجة لانخفاض الدائم (اضمحلال) من المتوقع عدم تحصيلها.

٥-٢ تحقق الإيراد:

- يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات بيع أوراق مالية في تاريخ حدوث العملية بالفرق بين متوسط التكلفة وسعر البيع مطروحا منها مصروفات وعمولات البيع:
- تدرج عوائد الاستثمارات ووثائق الاستثمار في تاريخ تقرير عوائد عن تلك الاستثمارات.
- يتم إثبات الفوائد على السندات والأذون والأوعية الادخارية الأخرى ذات الفائدة على أساس الاستحقاق.

٦-٢ قائمة التدفقات النقدية:

- يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقا للطريقة غير المباشرة ويتضمن بند النقدية وما في حكمها رصيد الحسابات الجارية والودائع لأجل وكذا الاستثمارات في أذون الخزانة التي تستحق خلال ثلاثة شهور من تاريخ إصدارها. ان وجدت.

٧/٢ - الأصول الثابتة:

- يتم إثبات الأصول الثابتة بالدفاتر بالتكلفة التاريخية ويتم اهلاكها وفقا لأساس القسط الثابت.

٨/٢ - النقدية وما في حكمها:

- لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تشمل النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق والبنوك. والودائع تحت الطلب والاستثمارات قصيرة الاجل وعالية السيولة والتي يمكن تحويلها بسهولة الى مبالغ مالية محددة

٩/٢ - الاحتياطي القانوني:

- وفقاً للقانون ١٥٩ لسنة ٨١ والنظام الأساسي للشركة يتم احتجاز ٥% من صافي الربح السنوي لتغذية الاحتياطي القانوني ويتم إيقاف احتجاز الاحتياطي القانوني عندما يبلغ رصيده ما يعادل ٥٠% من رأس المال المصدر، ومتى نقص الاحتياطي عن ذلك تعين العودة إلى الاقتطاع.

٢- الاستثمارات المتداولة

٢-١-٢ استثمارات في أسهم محلية مقيدة بالبورصة:

يتمثل رصيد الاستثمارات في أسهم محلية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ والبالغ ٣٣٥ ٧٠١ ١١١ جنيهاً مصرياً بالاصول وفيما يلي بيان بتلك الاستثمارات:

النسبة	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	النسبة	٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	البيان
نصافي	القيمة السوقية	نصافي	القيمة السوقية	
الاصول	جنيه مصري	الاصول	جنيه مصري	
% ٠,٥٨	٧٧٤,٥٠٠	% ١,٠٤	١,٤٢٠,٥٠٠	- قطاع الملابس والمنسوجات
% ٤,٥١	٦,٠٥٢,٧٧١	% ٤,٠٣	٥,٥٢٦,٢٥٥	- قطاع مواد البناء والتشييد
% ٥,٩٢	٧,٩٣٠,١٦٠	% ٦,٧١	٩,٢٠٠,٥٠٦	- قطاع العقار
% ٠,٧٣	٩٨٣,٧٤٨	% ١,٤٤	١,٩٨٠,٩٣١	- قطاع الخدمات والمنتجات
% ٤,٦٧	٦,٢٦٥,٤٥٢	% ٤,٩٠	٦,٧١٤,٣٩٨	- قطاع البنوك
% ٣,٨١	٥,١٠٦,٣٠٠	% ١,٥٤	٢,١١١,١٠٠	- قطاع الخدمات المالية والشركات القابضة
% ١,٨٩	٢,٥٢٧,٨٦٣	% ٢,٥٧	٣,٥٢٥,٤٦٩	- قطاع الاتصالات
% ٠,١٤	١٨٦,٦٨٤	% ٣,١٤	٤,٣٠٠,٣٩٨	- قطاع الكيماويات
% ٠,٣٧	٤٩٨,٦٩٣	% ٠,٣٦	٥٠٠,٠٩٠	- قطاع السلع الاستهلاكية والمنزلية
% ٠,٧١	٩٤٨,٢٠٦	% ٠,٧٢	٩٨١,٨٤٢	- قطاع الموارد الأساسية
% ٠,٨٥	١,١٣٣,٤٠٠	% ٠,٩٤	١,٢٩٥,١٠٠	- قطاع الاغذية والمشروبات
-	-	% ٠,٥٢	٧١٣,٤٠٠	- قطاع البترول والبتروكيماويات الغاز والتعدين
% ٢٤,١٧	٣٢,٤٠٧,٧٧٩	% ٢٧,٩١	٣٨,٢٦٩,٩٨٩	- إجمالي الاستثمارات المقيدة بالبورصة والنشطة



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر

٢-١-٣ استثمارات مباشرة بشركات تمارس النشاط وغير مقيدة بالبورصة :

النسبة	٢٠١٦/١٢/٣١	النسبة	٢٠١٧/٩/٣٠	نوع القطاع	البيان
النسبة					
لصافي الأصول	القيمة السوقية	لصافي الأصول	القيمة السوقية		
	جنيه مصري		جنيه مصري		
%٣,٩٦	٥,٣٠٥,٥٢٠	%٣,٩٦	٥,٣٠٥,٥٢٠	عقارات	- شركة العاشر للتنمية العمرانية
%١١,٤٧	٢٩,٤٨٦,٧٣٩	%١١,٤٧	٢٩,٤٨٦,٧٣٩	عقارات	- شركة المهندسون المصريون "إيدك"
%٤٢,٣١	٥٦,٧١٧,٠٩٥	%٣٨,٤٧	٥٢,٧٤٨,٩٨٧	منتجات وخدمات صناعية	- شركة ميدور للكهرباء (ميدالبيك)
-	(١٤,١٠٩,٩٠٠)	-	(١٤,١٠٩,٩٠٠)		- فروق التقييم
%٥٧,٧٤	٧٧,٣٩٩,٤٥٤	%٥٣,٥٥	٧٣,٤٣١,٣٤٦		صافي استثمارات مباشرة
	١٠٩,٨٠٧,١٨٧		١١١,٧٠١,٣٣٥		إجمالي الاستثمارات القائمة

١-٢-٣ استثمارات بشركات توقفت عن النشاط:

٢٠١٦/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	نوع القطاع	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري		
١١,٥٠٠,٠٠٠	١١,٥٠٠,٠٠٠	سياحة وترفيه	الشركة العربية للسياحة
٩٣٨,٠٠٠	٩٣٨,٠٠٠	خدمات	الشركة العربية للتجارة والتنمية
١٢,٤٣٨,٠٠٠	١٢,٤٣٨,٠٠٠		إجمالي



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر

٣-٢-٢ عقود الخيار

البيان	نوع القطاع	٢٠١٧/٩/٣٠	٢٠١٦/١٢/٣١
شركة هليوبوليس للإنشاءات العقارية	إسكان	١٦.٠٠٠.٠٠٠	١٦.٠٠٠.٠٠٠
اجمالي		١٦.٠٠٠.٠٠٠	١٦.٠٠٠.٠٠٠

وتتمثل تلك الأرصدة بما تم تمويل تلك الشركات به بعائد سنوي ١٦% وفقاً لعقود الخيار السبومة بذلك الشأن مع مدير الاستثمار السابق للصندوق (شركة ايجيشبيان أنجلو لإدارة صناديق الاستثمار).

٣/٢/٣ -- استثمارات مباشرة بشركات متوقفة عن النشاط ومتخذ بشأنها الإجراءات القانونية لدى الجهات القضائية.

البيان	نوع القطاع	٢٠١٧/٩/٣٠	٢٠١٦/١٢/٣١
شركة إيدج	أغذية	٨,٢٩٩,٠٠٠	٨,٢٩٩,٠٠٠
شركة البارون	عقارات	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠
شركة القدس	عقارات	٣,٩٩٥,٠٠٠	٣,٩٩٥,٠٠٠
شركة النيل	عقارات	٩٢٥,٠٠٠	٩٢٥,٠٠٠
شركة شارم للتنمية السياحية	خدمات	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠
اجمالي		١٦,٣٦٩,٠٠٠	١٦,٣٦٩,٠٠٠

وتم توجيه أموال الصندوق للاستثمارات أعلاه (بند ١/٢/٣ ، ٢/٢/٣ ، ٣/٢/٣) خلال الفترة التي تولى فيها إدارة الصندوق مدير الاستثمار السابق (شركة ايجيشبيان أنجلو لإدارة صناديق الاستثمار) وتم تكوين فريق تقييم باجمالي قيمة تلك الاستثمارات الواردة في هذه البنود أعلاه.

* - تم شراء أذون خزانة بقيمة اسمية (٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم) في ٢٠١٧/٧/١٨ ، تاريخ الاستحقاق في ٢٠١٧/١٠/١٧ وتم سداد مبلغ وقدره (٤,٧٤٣,٣٥٠,٠٠٠ جم) مقابل تلك الأذون بعوائد قدرها (٢٥٩,٦٥٠,٠٠٠ جم) وتم تحميل المركز المالي بما يستحقه من عوائد.

٤- التغطية بالصندوق والبنوك:

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٧/٩/٣٠ مبلغ ٢٨,٠٦٨,٠٤٣,٩ جم جنيهاً مصرياً وبيانه كالاتي:

٣١ ديسمبر، ٢٠١٦	٣٠ سبتمبر، ٢٠١٧	بيان
٣٣٨,٢٥٦,١٥	١,١٦٣,٠٢١,٧٤	البنك العقاري - جاري - فرع المهندسين
٤٥,٧٠٠,٧٦	٢,٣٤٧,٣٩	بنك كريدي اجريكول - جاري
١,٥٣١,٢٢١,٣٤	٦,٤٨٥,١٠٢,٨٠	بنك المصري الخليجي
١,٠٥٠,٦٢٠,٦٥	١,٤١٩,٠٩٤,٨٠	بنك الشركة المصرفية - جاري
١٠,٠٨٦,٠٠٠,٠٠	٠,٠٠	ودائع بنكية
٩٦٢,٣٢	١٦٣,٨٠٠,٣٣	المصرف المتحد
٣,٠٤٥,٤٠	٣,٠٤٥,٤٠	البنك العقاري - جاري - فرع مصر الجديدة
١٠٩,٦٠	١٠٩,٦٠	بنك الإسكان والتعمير
٠,٠٠	١٩٩,٥٤٦,٠٠	الخزينة
١٣,٠٥٥,٩١٦,٢٢	٩,٤٣٦,٠٦٨,٠٦	الإجمالي

٥- حسابات مدينة:

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٧/٩/٣٠ مبلغ ٤٦٨,٩٦٦,١٢٦,٤ جنيهاً مصرياً وبيانه كالاتي:

٣١ ديسمبر، ٢٠١٦	٣٠ سبتمبر، ٢٠١٧	بيان
٦,٧٢٢,٢٤٢,٣٧	٣,٥٧٢,٢٤٢,٣٧	١-٥ أصول آت ملكيتها للصندوق سداداً لديون *
٢٥,٧٢٦,٠٠	٠,٠٠	٢-٥ مدينون تحت التسوية
٥٣,٩٩٩,٦٠	٢٩٢,١٩٢,٨٤	٣-٥ عوائد كربونات مستحقة
٣٧,٤٠٠,٠٠	٢٠,٥٧٠,٠٠	٤-٥ إيراد مستحق
٢٥,٠٠٠,٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠	٥-٥ تأمين لدى الغير - الهيئة العامة للرقابة المالية م ٢٩ ق ٩٥ لسنة ٢٠١٧
١٨,٩٧٩,٢٥	٢١٣,٩٩٧,٢٥	٦-٥ مائد وائع مستحقة
١,٨١٩,٥١١,٣٠	٠,٠٠	٧-٥ مبيعات اسهم تحت التسوية
٤,٠٠٠,٠٠	٠,٠٠	٨-٥ سلف العاملين
٠,٠٠	٢,٤٦٦,٥٠	٩-٥ ارصدة مدينة " عهدة للصرف منها "
٨,٧٠٦,٨٥٨,٥٢	٤,١٢٦,٤٦٨,٩٦	الإجمالي

٦ - حسابات دائنة:

بلغ اجمالي الرصيد هذا البند في ٢٠١٧/٩/٣٠ مبلغ ٥٨٥ ٩٤٤,٠٤ جنيهاً مصرياً وبيانه كالاتي:

٣١ ديسمبر، ٢٠١٦	٣٠ سبتمبر، ٢٠١٧	بيان
٤٣,٥١٤,٩٩	٣٤,٨٩٧,٩٠	١-٦ مصروفات مستحقة
٨٥,١٦٣,٩٨	٧٢,١٩٠,٢٨	٢-٦ مصلحة الضرائب
٨٨٠,٠٠	٣٨٠,٠٠	٣-٦ ارصدة دائنة
١,١٢٤,٥٤٠,٠٤	٢٠٧,٦٨٢,٢٧	٤-٦ ائجاب شركة الإدارة "مدير الاستثمار"
٣٤,٠٠٠,٠٠	٣٤,٠٠٠,٠٠	٥-٦ تأمين للتغير (محمد محمد سعد)
٢,٠٩٧,٧٥	٠,٠٠	٦-٦ ارصدة دائنة "عهدة للصرف منها"
٠,٠٠	٤٢,٧٩٩,٤٥	٧-٦ ضرائب أذون خزانة
١٧٠,١٧٤,٨١	١٩٣,٩٩٤,١٤	٨-٦ ضرائب مستحقة على الأرباح المحققة
١,٤٦٠,٣٧١,٥٧	٥٨٥,٩٤٤,٠٤	الإجمالي

* أصول آلت ملكيتها للصندوق سداداً لديون:

تتمثل تلك الأصول في عقارين (فيلا بالعجمي وفيلا بالسادس من أكتوبر) قد آلت ملكيتهم للصندوق نتيجة تسوية مديونية شركة أير إيجيبت " أشرف الشناوي " والتي نشأت في ظل ادارة مدير الاستثمار السابق ايجيبيبيان أنجلو وقد تمت هذه التسوية بمعرفة شركة الصندوق العقاري العربي المباشر وقد وافقت جماعة حملة الوثائق على هذه التسوية بالإجماع ومثبت ذلك بحضور الجمعية العمومية العادية للشركة المنعقد بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٠٩ وقد تم اثبات قيمة العقارين بالقيمة التي تم التصالح عليها والمثبتة بالعقود ، هذا وقد تم دعم مخصص شركة المهندسون المصريون (ايدك) بنفس القيمة . بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠١٧ تم بيع الفيلا الكائنة بمدينة السادس من أكتوبر بمبلغ ٤,٧١٣,٨٣٤,٠٠ فقط أربعة مليون وسبعمائة وثلاثة عشر ألف وثمانمائة وأربعة وثلاثون (شاملة نصيب انفيلا في وبيعة اتحاد الشاعلين) علماً بأن القيمة الدفترية للفيلا ٣٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم فقط ثلاثة مليون جنيهاً

٧- الأصول الثابتة: بلغ صافي الأصول الثابتة في ٢٠١٧/٩/٣٠ مبلغ ١٧٢٠٧٠٣,١٠ جنيهاً مصرياً.

البيان	مباني	اثاث	أجهزة تكييف	أجهزة كمبيوتر وطباعة	ستائر	سجاد	نجف وأدوات كهربائية	الإجمالي
أولا: تكلفة الأصول								
رصيد الأصول في ٢٠١٧/١/١	٢,٠٠٣,٥٠٢,٣٠	١٢٠,٠٢٩,٥٠	٥٠,٠٨٥,٠٠	٤٧,١٦٨,٥٠	٩,٤٠١,٧٥	٦,٨٧٦,٣٠	١٤,٠١٠,٥٠	٢,٢٥١,٠٧٣,٨٥
(+) الإضافات		٣٧١٢٨,٤١						٣٧١٢٨,٤١
(-) الاستهلاكات								
الدجمالي التكلفة في ٢٠١٧/٩/٣٠	٢,٠٠٣,٥٠٢,٣٠	١٥٧,١٥٧,٩١	٥٠,٠٨٥,٠٠	٤٧,١٦٨,٥٠	٩,٤٠١,٧٥	٦,٨٧٦,٣٠	١٤,٠١٠,٥٠	٢,٢٨٨,٢٠٢,٢٦
ثانياً: الإهلاكات								
مجموع الإهلاك في ٢٠١٧/١/١	٣٥٨,٩٦٠,٧٩	٦٣,٣٧٥,١٣	٣٩,٣٩٦,١٢	٣٢,٢٢٣,٥٠	٣,٧٢٧,٩٣	٤,٣٦١,٤٩	٦,١٣٣,٨٢	٥٠٨,١٧٨,٧٨
إهلاك الاستهلاكات								
الإهلاك الفترة	٣٧,٥٦٥,٦٧	١٠,٢٣٩,٨٣	٥,٦٣٤,٥٦	٣,٢٨٠,٤٣	٧٠٥,١٣	٣٨٩,٥٠	١,٥٠٥,٢٧	٥٩,٣٢٠,٣٨
إجمالي الإهلاك في ٢٠١٧/٩/٣٠	٣٩٦,٥٢٦,٤٦	٧٣,٦١٤,٩٦	٤٥,٠٣٠,٦٩	٣٥,٥٠٣,٩٣	٤,٤٣٣,٠٦	٤,٧٥٠,٩٩	٧,٦٣٩,٠٩	٥٦٧,٤٩٩,١٦
صافي الأصول في ٢٠١٧/٩/٣٠	١,٦٠٦,٩٧٥,٨٤	٨٣,٥٤٢,٩٥	٥,٠٥٤,٣٢	١١,٦٦٤,٥٨	٤,٩٦٨,٦٩	٢,١٢٥,٣٢	٦,٣٧١,٤١	١,٧٢٠,٧٠٣,١٠
صافي الأصول في ٢٠١٦/١٢/٣١	١,٦٤٤,٥٤١,٥١	٥٦,٦٥٤,٣٧	١٠,٦٨٨,٨٨	١٤,٩٤٥,٠٠	٥,٦٧٣,٨٢	٢,٥١٤,٨١	٧,٨٧٦,٦٨	١,٧٤٢,٨٩٥,٠٧

٨- وثائق خزينة:

البيان	الرقم
وثائق خزينة تسوية م. كمال الكتاتني (عدد ١٠٤٩٩ وثيقة)	١٠,٤٩٩,٠٠٠
وثائق خزينة تسوية م. كمال الكتاتني مقابل أسهمه البالغة ٢٤٠٠٠ سهم (عدد ٢٤٠٠ وثيقة)	٢,٤٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٢,٨٩٩,٠٠٠

طبقاً لاجتماع حملة وثائق الصندوق تم إقرار تسوية عقد الخيار مع المدين / كمال الكتاتني عن أسهم الشركة المصرية الكويتية للتنمية العمرانية والسابق ابرامه بواسطة مدير الاستثمار السابق (إيجيشيبان انجلو)، وفي ضوء اعتماد الهيئة لمحضر اجتماع حملة الوثائق الخاص بإقرار التسوية قامت شركة الصندوق بعقد اتفاق التسوية مع المدين حيث تم بموجبه ما يلي:

- تنازل المدين عن عدد ١٠٥٠٠ وثيقة من وثائق الصندوق تم نقل ملكيتها للصندوق وسجلت كوثائق خزينة.
- تنازل المدين عن ٢٤٠٠٠ سهم من أسهم شركة صندوق استثمار العقاري العربي المباشر كأسهم خزينة تم نقل ملكيتها باسم شركة صندوق العقاري العربي المباشر وسجلت ما يقابلها من وثائق، كوثائق خزينة.

٩- وثائق المتنازع عليها:

هي حصة بنك قناة السويس بعدد ٥٩٠٠ وثيقة بقيمة ٥,٩٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، ولم يقدم بنك قناة السويس ما يفيد سداده لقيمة هذه الحصة، وقد قام البنك برفع الدعوى رقم ٤٦ لسنة ٨ ق أمام محكمة القاهرة الاقتصادية لإثبات ملكيته للوثائق وما يترتب عليها من آثار وهي حفظ الوثائق بالحفظ المركزي وقد أصدرت المحكمة حكمها الاستئنافي بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨ برفض دعوى بنك قناة السويس وقد قامت شركة الصندوق العقاري العربي المباشر بصفتها المسئول عن سجل حملة الوثائق باستبعاد هذه الحصة من الأسهم القائمة وسيتم التأثير بها في القوائم المالية لاحقاً.

١٠- صافي فروق اصدار / وثائق / وثائق متنازع عليها:

بيان	الرصيد
صافي فروق اصدار وثائق م. كمال الكتاتني	٨,١٨٥,٠٩١
صافي فروق اصدار وثائق مقابل أسهم م. كمال الكتاتني	٤٦٧,٣٢١
فروق اصدار وثائق متنازع عليها	٥,٩٠٠,٠٠٠
اجمال فروق اصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها	١٤,٥٥٢,٤١٢

١١- احتياطات أخرى:

بأن الرصيد لهذا البند في ٢٠١٧/٩/٣٠ مبلغ ٤٣٤١٠٨,٠٠٠ جنيه مصري وبيانه كالاتي:

بيان	الرصيد
احتياطي خاص	٥٤٦٠٠,٠٠٠
احتياطي عام	٣٧٩٥٠٨,٠٠٠
الإجمالي	٤٣٤,١٠٨,٠٠٠

١٢- آتاعب مدير الاستثمار:

تتمثل آتاعب مدير الاستثمار طبقاً لتعديل نشرة الاصدار وفق متطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية وبموافقة حملة الوثائق بجلسة ٢٠١٥/٤/١١ ما نسبته ٠,٦% سنوياً محتسبة على اساس صافي اصول الصندوق وتسد على أربعة أقساط سنوية في نهاية يوم العمل الأخير بنهاية كل ربع سنة ، و ذلك طبقاً لتعديل نشرة الاككتاب و المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية كما يستحق لمدير الاستثمار آتاعب حسن أداء قدرها ١٢,٥% بما يزيد عن ١٠% سنوياً من القيمة الاسمية للوثيقة ، و تحسب هذه الآتاعب في نهاية يوم العمل الاخير من كل سنة مالية تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام و تدفع بعد اعتماد مراقبي الحسابات للقوائم المالية للصندوق ، ولا تستحق هذه الآتاعب في حالة تحقيق قائمة الدخل عن السنة المالية للصندوق لخسارة او ربحية تقل عن الربح الحدي اللازم تحقيقه لاستحقاق آتاعب حسن الأداء والموضح اساس استحقاقه أعلاه .

١٣- آتاعب شركة خدمات الإدارة

تتمثل آتاعب شركة خدمات الإدارة (والمتعاقد معها وفق القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات وزير الاستثمار والقرار رقم ٥٣ لسنة ٢٠١٤ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية) طبقاً للمبرم بين شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر وبين شركة " شركة فند داتا " في نسبة ٠,١٥% (واحد ونصف في العشرة الاف) و بعد ادني خمسة عشر ألف جنيه سنوياً محتسبة على اساس صافي اصول الصندوق وتجنب يومياً وتسد ربع سنوي

١٤- الأدوات وإدارة المخاطر المتعلقة بها:

تتمثل الأدوات المالية للصندوق في الأصول والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية ارصدة النقدية بالبنوك والاستثمارات المالية والتمدينين. كما تتضمن الالتزامات المالية ارصدة الدائنين ويتضمن الايضاح رقم (٢) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المنبجعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات.

وفيما يلي أهم المخاطر المتعلقة بتلك الأدوات المالية وأهم السياسات والإجراءات التي يتبعها الصندوق لتخاض أثر تلك المخاطر:

١-١٤ خطر السوق:

يتمثل خطر السوق في العوامل الطي تؤثر على عائد وأرباح جميع الأوراق المالية المقيدة وغير المقيدة بورصة الأوراق المالية او المعامل التي تؤثر على عائد وأرباح ورقة مالية بذاتها. وطبقا لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية يقوم مدير الاستثمار بتتبع الاستثمار بما يؤدي الى خفض خطر السوق الى الحد الأدنى.

ويبين الايضاح رقم (٣) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية انواع الاستثمارات وأنشطتها بالإضافة الى نسبة المساهمة الى اموال الصندوق.

٢-١٤ خطر السيولة:

يتمثل خطر السيولة في العوامل التي قد تؤثر على قدرة الصندوق على سداد جزء أو كل من التزاماته. وطبقا لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية يقوم مدير الاستثمار بالاحتفاظ بالسيولة المناسبة لتخفيض ذلك الخطر الى الحد الأدنى.

٣-١٤ القيمة العادلة للأدوات المالية:

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الصندوق والواردة بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية. فإن القيمة العادلة للأدوات المالية في تاريخ القوائم المالية لا تختلف جوهريا عن قيمتها الدفترية.

١٥ - الموقوف الضريبي:

١-١٥ ضريبة الدمغة:

تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٩٨ حتى ٢٠٠٣ وسداد كامل المستحقات الضريبية عن هذه السنوات.

٢-١٥ ضريبة كسب العسل:

تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٩٨ حتى ٢٠٠٤ وسداد كامل المستحقات الضريبية عن هذه السنوات. الأعوام من عام ٢٠٠٥ وحتى تاريخه تقوم الشركة بسداد الضريبة المستحقة من واقع كشوف وبيانات الشركة طبقاً للقانون.

٣-١٥ ضريبة الأرباح التجارية:

الأعوام من ١٩٩٨ وحتى ٢٠٠٠ تم الفحص الضريبي وتم سداد الضريبة المستحقة. الأعوام من ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٤ تم الفحص الضريبي لهذه السنوات وتم سداد كامل المستحقات الضريبية عنها. الأعوام من ٢٠٠٥ لم يتم الفحص الضريبي وتقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد القانونية وسداد الضريبة المستحقة إن وجدت.

١٦- تم تعديل الأرقام المقارنة لتتناسب مع العرض الحالي للقوائم المالية لكل من شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر وصندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر في ذات التاريخ.