



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر



١٤ مايو ٢٠١٨

السادة / البورصة المصرية

إدارة الإفصاح

تحية طيبة وبعد،

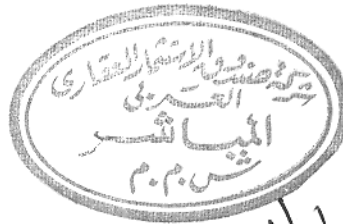
بالإشارة إلى أحكام المادة (١٦٣) من الفصل الثاني بصناديق الاستثمار من لائحة القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ فإننا نتقدم لسيادتكم بنسخة من القوائم المالية لشركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨ مرفقاً بها نسخة من تقرير مراقبي الحسابات

وتفضلوا بقبول وافر التحية

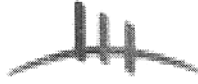
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

د/ محمد هاني الخرباوي

عبد الحامد



المهندس محمد عبد الحامد
٢٠١٨/٥/١٥
عبد الحامد
٢٥



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر

السادة / البورصة المصرية

إدارة الإفصاح

تفويض

فوضنا نحن شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر السيد / احمد محمد عبد الله بطاقة رقم قومي
٢٦٦٠٣٢٠٣٢٠٠٠٩٣ في تسليم القوائم المالية للشركة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٨

وتفضلوا بقبول وافر التحية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

د/ محمد هاني الخرباوي



أ.د/ وفاء عبد المجيد رمزي

أ.د / ابراهيم محمد السباحي

مكتب أ.د / حسن أبو زيد

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين

(محاسبون قانونيون ومستشارون)

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 ٣١ مارس ٢٠١٨ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق حملة الوثائق والتدفقات النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية الدورية مسؤولية مدير الاستثمار، فالإدارة مسئولة 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.

مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا 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 للحصول 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 (٨) بخصوص الوثائق المتنازع عليها (حصة بنك قناة السويس) والإيضاح رقم (٤) الايضاحات 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 اصوله وبما لا يتفق مع ما هو وارد بنشرة اكتاب 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 بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر في ٣١ مارس ٢٠١٨، 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 المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية مستقلة منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة " نشرة الاكتاب " 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 ٣١ مارس ٢٠١٨ تتفق مع أحكام قانون سوق المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية ونشرة الاكتاب الخاصة بهذا الصندوق وكذا الإرشادات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.

القاهرة في : ١٤ مايو ٢٠١٨.

مراقبا الحسابات

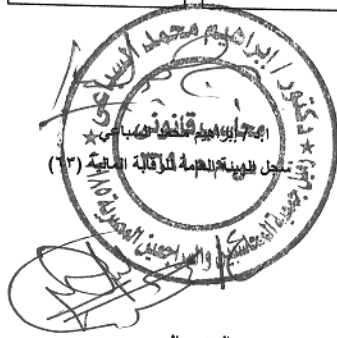
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٦٣)
٩٤ ش محمد فوزي - الجيزة - القاهرة

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٦٤)
٢٦ ش عدلي - قصر النيل - القاهرة

قائمة المركز الخالي في ٣١ مارس ٢٠١٨

٢٠١٧-١٢-٣١	٢٠١٨-٣-٣١	رقم الإيضاح	البيان
			الأصول:
			الأصول غير المتداولة
١,٧٠٠,٠٥٧,٠٢	١,٦٧٩,٤١٠,٩٣	٧	صافي الأصول الثابتة
١,٧٠٠,٠٥٧,٠٢	١,٦٧٩,٤١٠,٩٣		مجموع الأصول الغير متداولة
			الأصول المتداولة
١١٥,٤٥٣,١٠٨,٣٣	١٢٦,٤٢٥,٦٢٥,٨٩	٣	استثمارات متداولة في أوراق مالية
١٢,٤١٤,٦٠٦,٥٤	١٣,٦٠٥,٤٥٣,٠٩	٤	تقديية بالصندوق والبنوك
٤,٠٠٠,٥٢١,٨٣	٤,٥٦٣,٨٣٤,٤٣	٥	مدينون وأرصدة مدينة
١٣١,٨٦٨,٢٣٦,٧٠	١٤٤,٥٩٤,٩١٣,٤١		مجموع الأصول المتداولة
١٣٣,٥٦٨,٢٩٣,٧٢	١٤٦,٢٧٤,٣٢٤,٣٤		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
١,١٩٤,٧٧٦,٠٠	١,٤١٧,٦٠٣,٧٥		احتياطي قانوني
٤٣٤,١٠٨,٠٠	٤٣٤,١٠٨,٠٠	١١	احتياطيات أخرى
٤,٤٥٦,٥٥٣,٧٤	١٢,٢١٩,٦٧١,٦١		أرباح (خسائر) الفترة
٤,٢٤٩,٥٧٥,٩٦	٨,٤٨٣,٣٠٢,٠١		أرباح (خسائر) مرحلة
١٣١,٩٨٨,٤٢٥,٥٣	١٤٤,٢٠٨,٠٩٧,٢٠		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات المتداولة
٦٦٣,٨٨٤,٢٦	١,١٨٤,٨٣٦,٧٧		حسابات دائنة ومصروفات مستحقة
١٤٩,١٢٥,٠٠	١٤٩,١٢٥,٠٠		فوائد مستحقة لحملة الوثائق
٧٦٦,٨٥٨,٨٧	٧٣٢,٢٦٥,٣٧		دائنو توزيعات
١,٥٧٩,٨٦٨,١٣	٢,٠٦٦,٢٢٧,١٤		مجموع الالتزامات المتداولة
١٣٣,٥٦٨,٢٩٣,٦٦	١٤٦,٢٧٤,٣٢٤,٣٤		اجمالي حقوق الملكية والتزامات
١٠٧,١٠١,٠٠	١٠٧,١٠١,٠٠		عدد الوثائق القائمة
١,٢٣٢,٣٧	١,٣٤٦,٤٧		القيمة الاستردادية للوثيقة

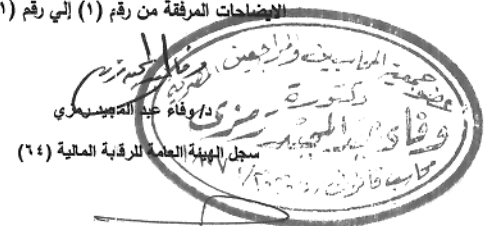
الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (١١) المرفقة تعتبر جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها



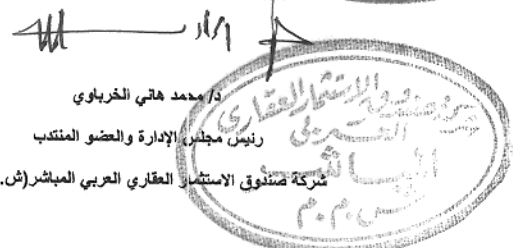
د/ عمر السيسى

رئيس مجلس الإدارة التنفيذي

شركة أموال للاستشارات المالية (ش.م.م)



سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٦٤)



د/ محمد هادي الخربوي

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م)

قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ / ٣ / ٢٠١٨

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٧ / ٣ / ٣١	عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٨ / ٣ / ٣١	البيان
٥٣,٠٦٨,٠٠	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	عائد استثمارات، في اسهم محلية (كوبونات)
٣٥٧,٧٠٦,٧٥	٨٤٣,٠٠٦,٣١	أرباح بيع اسهم
٩٩٣,٢٩٨,٦٤	١٢,٠٢٥,٤٧٦,٦٨	صافي التغير في القيمة السوقية للأوراق المالية
٧٠٥,٢٠٥,٩٨	٣٦١,٤٥٧,٤٤	عائد الحساب الجاري والودائع
٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	عائد أذون خزينة
٥٦,١٠٠,٠٠٠	٦١,٧١٠,٠٠٠	ايجار مقر الشركة
١,٥٦٣,٨٣٤,٠٠	٠,٠٠٠	أرباح بيع أصول أنت ملكيتها للصندوق
٣,٧٢٩,٢١٣,٣٧	١٣,٣٢٦,١٥٠,٤٤	اجمالي الأرباح (١)
		بخصم:
٥,٣٠٦,٨٠	٠,٠٠٠	ضرائب أرباح رأسمالية
٢,٨٩٦,٨٧٥,٠٧	٣٩٢,٢٨٥,٠٩	فروق عملة
١٩٧,٩٥٧,٧١	٢١٩,١٠٣,٩٩	اتعاب مدير الاستثمار
٧,٥٨٣,٨٧	٨,٠٥٦,٧٥	عمولات الحفظ المركزي ومصرفات بنكية
١٦٠,٠٠٠,٠٠	١٦٠,٦١٢,٦٦	رسوم واشترابات
٠,٠٠٠	٣,٤٥٠,٠٠٠	ضرائب كوبونات وأذون خزينة
٠,٠٠٠	١٩,٥٥٠,٠٠٠	مصرفات اعلان
١٩٥,٠١٥,٤٧	١٩٨,١٣٤,٢٦	مصرفات تمويلية وإدارية
٠,٠٠٠	٨,٠٤٠,٠٠٠	مصرفات عن سنوات سابقة (ضرائب)
٤٨,٠٠٠,٠٠	٢٨,٠٠٠,٠٠	بدلات مجلس الإدارة
١٩,١٨٢,٤٥	٢٠,٦٤٦,٠٨	اهلاك أصول
١٢٧,٢٧٦,٠٠		استشارات واتعاب تقييم وعمولات
٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	اتعاب شركة خدمات الإدارة
١٥,٠٠٠,٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠	اتعاب مراقب الحسابات
١٣,٥٠٠,٠٠	١٦,٢٠٠,٠٠	اتعاب المستشار القانوني
١٢,٠٠٠,٠٠	١٤,٤٠٠,٠٠	اتعاب ممثل حملة الوثائق
٣,٦٩٧,٦٩٧,٣٧	١,١٠٦,٤٧٨,٨٣	اجمالي المصروفات (٢)
٣١,٥١٦,٠٠	١٢,٢١٩,٦٧١,٦١	صافي أرباح (خسائر) النشاط

قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ / ٣ / ٢٠١٨

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠١٧	عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠١٧	البيان
٣١,٥١٦,٠٠	١٢,٢١٩,٦٧١,٦١	صافي أرباح (خسائر) الفترة
٠,٠٠	٠,٠٠	الدخل الشامل الاخر
<u>٣١,٥١٦,٠٠</u>	<u>١٢,٢١٩,٦٧١,٦١</u>	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

قائمة التغير في حقوق حملة الوثائق
 عن السنة المنتهية في ٣١ / ٣ / ٢٠١٨

الإجمالي	أرباح الفترة	أرباح (خسائر) مرحلة	احتياطات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال	بيان
١٣١,٥٣١,٨٧١,٨٥	٤٢,٦٤٨,٢٥٣,٦١	(٣٣,٩٦٤,٤٨٩,٤٤)	٤٣٤,١٠٨,٠٠٠	٧٦,٥٨٧,٨٥	١٢١,٦٥٣,٤١١,٨٣	الرصيد في ١ / ٢٠١٧
٠,٠٠٠	(٤٢,٦٤٨,٢٥٣,٦١)	٤٢,٦٤٨,٢٥٣,٦١	-	-	-	
٠,٠٠٠	-	(٤٣٤,١٨٨,٢١)	-	٤٣٤,١٨٨,٢١	-	المحصول الي الأرباح (خسائر) المرحلة
(٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	المحصول الي الاحتياطي القانوني
٤,٤٥٦,٥٥٣,٧٤	٤,٤٥٦,٥٥٣,٧٤	-	-	-	-	توزيعات أرباح
١٣١,٩٨٨,٤٢٥,٥٩	٤,٤٥٦,٥٥٣,٧٤	٤,٢٤٩,٥٧٥,٩٦	٤٣٤,١٠٨,٠٠٠	١,١٩٤,٧٧٦,٠٦	١٢١,٦٥٣,٤١١,٨٣	صافي الدخل الشامل خلال الفترة
١٣١,٩٨٨,٤٢٥,٥٩	٤,٤٥٦,٥٥٣,٧٤	٤,٢٤٩,٥٧٥,٩٦	٤٣٤,١٠٨,٠٠٠	١,١٩٤,٧٧٦,٠٦	١٢١,٦٥٣,٤١١,٨٣	صافي أصول الصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
٠,٠٠٠	(٤,٤٥٦,٥٥٣,٧٤)	٤,٤٥٦,٥٥٣,٧٤	-	-	-	الرصيد في ١/١/٢٠١٨
٠,٠٠٠	-	(٢٢٢,٨٢٧,٦٩)	-	٢٢٢,٨٢٧,٦٩	-	المحصول الي الأرباح (خسائر) المرحلة
١٢,٢١٩,٢٧١,٦١	١٢,٢١٩,٢٧١,٦١	-	-	-	-	المحصول الي الاحتياطي القانوني
١٤٤,٢٠٨,٠٩٧,٢٠	١٢,٢١٩,٢٧١,٦١	٨,٤٨٣,٣٠٦,٠١	٤٣٤,١٠٨,٠٠٠	١,٤١٧,٦٠٣,٧٥	١٢١,٦٥٣,٤١١,٨٣	صافي الدخل الشامل خلال الفترة
						صافي أصول الصندوق في ٣١ مارس ٢٠١٨

قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ / ٣ / ٢٠١٨

٢٠١٧/٠٣/٣١	٢٠١٨/٠٣/٣١	بيان
٣١,٥١٦,٠٠	١٢,٢١٩,٦٧١,٦١	أولاً: التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
		صافي ارباح (خسائر) الفترة
١٩,١٨٢,٤٥	٢٠,٦٤٦,٠٨	تعديلات لتسوية صافي الربح من التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٩٩٣,٢٩٨,٦٤-	١٢,٠٢٥,٤٧٦,٦٨-	الإهلاك
٩٤٢,٦٠٠,١٩-	٢١٤,٨٤١,٠٠	صافي التغير في القيمة السوقية للأوراق المالية
		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل قبل التغير في الأصول والالتزامات المتداولة
١٢,٠٠١,٧٢٢,٦٠	٤٨٩,٦٤٦,٥٢	التغيرات في بنود رأس المال العامل
٢,٦٣٤,٥٦٢,٩٦	٥٢٠,٩٥٢,٥١	النقص (الزيادة) في الحسابات المدينة
١٣,٦٩٣,٦٨٥,٣٧	١,٠١٠,٥٩٩,٠٣	الزيادة (النقص) في الحسابات الدائنة
		صافي التدفقات الناتجة من أنشطة التشغيل
٠,٠٠		ثانياً : التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٠,٠٠	٠,٠٠	مدفوعات لشراء أصول
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
	٣٤,٥٩٣,٥٠-	ثالثاً: التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
	٣٤,٥٩٣,٥٠-	توزيع أرباح
١٣,٦٩٣,٦٨٥,٣٧	١,١٩٠,٨٤٦,٥٤	صافي التدفقات من أنشطة التمويل
١٣,٠٥٥,٩١٦,٢٢	١٢,٤١٤,٦٠٦,٥٤	صافي التدفقات النقدية خلال الفترة
٢٦,٧٤٩,٦٠١,٥٩	١٣,٦٠٥,٤٥٣,٠٨	رصيد النقدية وما في حكمها أول الفترة
		رصيد النقدية وما في حكمها آخر الفترة

مقدمة:-

قامت 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 اول وفقاً لأحكام قانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

يهدف الصندوق للاستثمار المباشر متوسط وطويل الاجل في رؤوس اموال الشركات الخاصة والعامة بجانب السندات طويلة الاجل التي تصدرها شركات تمارس نشاطها الأساسي في جمهورية مصر العربية وسواء كانت اوراقها مالية مقيدة او غير مقيدة ببورصة الاوراق المالية المصرية.

ويبلغ حجم الصندوق كإصدار اول ٢٠٠ مليون جنيه موزعا على ٢٠٠ ألف وثيقة استثمار القيمة 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 الارباح 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 الى شركة ايجيبيان انجلو لإدارة صناديق الاستثمار (مدير الاستثمار) وبموجب تعاقدها شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر مع شركة برايم انفستمنت لإدارة الاستثمارات المالية تم نقل ادارة صندوق الاستثمار اليها وفي ٢٦ يناير ٢٠١٢ تم نقل ادارة الصندوق الى شركة اموال للاستثمارات المالية بموجب التعاقد الذي تم بينها وبين شركة الصندوق العقاري.

تبدأ السنة المالية للصندوق في الاول من يناير وتنتهي في اخر ديسمبر من كل عام.

- نبذة عن الشركة:

- ١/١ - أسم الشركة: شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر - ذو العائد التراكمي والتوزيع 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. وطبقا 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 الاوراق المالية المقيدة بالبورصة:

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

٢-٣-٢ الاوراق المالية غير المقيدة بالبورصة:

يتم تقييم الأوراق المالية غير المقيدة بالبورصة التي يجري تعامل عليها مرة كل أسبوعين على الأقل بآخر سعر تداول ما لم تكن قيمة الورقة طبقاً لأحد طرق التقييم المقبولة أقل فيتم التقييم بالقيمة الأقل ويتم تقييم الاوراق المالية غير المقيدة التي لا يجري عليها تعامل مرة كل أسبوعين بالتكلفة او القيمة طبقاً لأحد طرق التقييم المقبولة ايهما أقل.

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

٢-٣-٣ اذون الخزانة:

تدرج اذون الخزانة 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

٢-٤-٤ المدينون والحسابات المدينة الأخرى:

تثبت أرصدة المدينون والحسابات المدينة الأخرى بقيمتها الاسمية مخصوماً منها أية مبالغ نتيجة للانخفاض 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 الاخرى ذات الفائدة على اساس 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 اصدارها ان وجدت.

٧/٢ - الأصول الثابتة:

- يتم أثبات 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.

٣- الاستثمارات المتداولة

٣-١-١ استثمارات في أسهم محلية مقيدة بالبورصة:

يتمثل رصيد الاستثمارات في أسهم محلية في ٣١ مارس ٢٠١٨ والبالغ ٦٢٦ ٤٢٥ ١٢٦ جنيه مصري بالصافي وفيما يلي بيان بتلك الاستثمارات:

النسبة	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	النسبة	٣١ مارس ٢٠١٨	البيان
لصافي	القيمة السوقية	لصافي	القيمة السوقية	
الاصول	جنيه مصري	الاصول	جنيه مصري	
% ٠,٨٩	١,٢٤٤,٢٥٠	% ٠,٨٠	١,١٧٨,٢٥٠	- قطاع الملابس والمنسوجات
% ٥,٨٠	٨,١٢٠,١٢٩	% ٦,٨٠	١٠,٠٥٩,٣٥٠	- قطاع مواد البناء والتشييد
% ٧,٨٨	١١,٠٢٢,١٠٤	% ٩,٧٠	١٤,٣٤٦,٥٨٢	- قطاع العقارات
% ١,٩٩	٢,٧٨٢,٥٥٣	% ٢,٤٩	٣,٦٨٢,٨٨٠	- قطاع الخدمات والمنتجات
% ٤,٢٦	٥,٩٦٣,٣٨٠	% ٣,٤٤	٥,٠٨٤,٦٠٦	- قطاع البنوك
% ١,٧٥	٢,٤٤٦,٠٠٠	% ١,٢٥	١,٨٤٨,٠٣٢	- قطاع الخدمات المالية والشركات القابضة
% ٢,٤٤	٣,٤١٧,٥١٨	% ١,٩٤	٢,٨٧٤,٣٤٧	- قطاع الاتصالات
% ١,٢٣	١,٧٢٤,٠٠٠	% ١,٠٨	١,٥٩٧,٠٠٠	- قطاع الكيماويات
% ٠,٣٤	٤٦٩,٣٥٨	% ٠,٤٤	٦٥٣,٠٥١	- قطاع السلع الاستهلاكية والمنزلية
% ٠,٧٩	١,١٠٩,٩٧٨	% ٠,٩٦	١,٤١٤,٣٠١	- قطاع الموارد الأساسية
% ١,٩٤	٢,٧١٠,٦٨٠	% ٢,٠٧	٣,٠٥٦,٤٠٠	- قطاع الاغذية والمشروبات
% ٠,٦٠	٨٣٢,٨٠٠	% ١,٩٧	٢,٩١٩,٩٠٠	- قطاع البترول والبتروكيماويات والغاز والتعدين
% ٢٩,٩١	٤١,٨٤٢,٧٥٠	% ٣٢,٩٤	٤٨,٧١٤,٦٩٩	إجمالي الاستثمارات المقيدة بالبورصة والنشطة

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

النسبة	٢٠١٧/١٢/٣١	النسبة	٢٠١٨/٣/٣١	نوع القطاع	البيان
لصافي الأصول	القيمة السوقية جنيه مصري	لصافي الأصول	القيمة السوقية جنيه مصري		
%٣,٧٩	٥,٣٠٥,٥٢٠	%٣,٧٩	٥,٣٠٥,٥٢٠	عقارات	- شركة العاشر للتنمية العمرانية
%١٠,٩٩	١٥,٣٧٦,٨٣٩	%١٠,٩٩	١٥,٣٧٦,٨٣٩	عقارات	- شركة المهندسون المصريون "إيدك"
%٣٧,٨٣	٥٢,٩٢٧,٩٩٩	%٣٧,٨٣	٥٧,٠٢٨,٥٦٨	منتجات وخدمات صناعية	- شركة ميدور للكهرباء (ميدالك)
%٥٧,٧٤	٧٧,٣٩٩,٤٥٤	%٥١	٧٧,٧١٠,٩٢٧		صافي استثمارات مباشرة
	١١٥,٤٥٣,١٠٨		١٢٦,٤٢٥,٦٢٦		إجمالي الاستثمارات القائمة

٣-٢-١ استثمارات بشركات توقفت عن النشاط:

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٨/٣/٣١	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

٣-٢-٢ عقود الخيار

البيان	نوع القطاع	٢٠١٨/٣/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١
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 المبرمة بذلك الشأن مع مدير الاستثمار السابق للصندوق (شركة ايجيشيان أنجلو لإدارة صناديق الاستثمار).

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

البيان	نوع القطاع	٢٠١٨/٣/٣١	٢٠١٧/١٢/٣١
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 ايجيشيان أنجلو لإدارة صناديق الاستثمار) وتم تكوين فروق تقييم بإجمالي قيمة تلك الاستثمارات الواردة في هذه البنود أعلاه.

٤- النقدية بالصندوق والبنوك:

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٨/٣/٣١ مبلغ ٤٥٣,٠٩ ٦٠٥ ١٣ جم جنيهاً مصرياً وبيانه كالاتي:

٢٠١٧، ٣١ ديسمبر،	٢٠١٨، ٣١ مارس،	بيان
		٤ / ١ حسابات جارية:
٤٣٣,٨٨٠,٨٨	١٢٤,١٣٢,٦٧	البنك العقاري - جاري - فرع المهندسين
٢,٣١٧,٣٩	٢,٢٨٧,٣٩	بنك كريدي اجريكول - جاري
١١,٣٤٧,٥٩٤,٢١	١٢,٨٢٩,٨١٧,٦١	بنك المصري الخليجي
٤٦٤,٤٢٤,٣٣	٤٥٢,٨٨٥,٦٩	بنك الشركة المصرفية - جاري
٠,٠٠	٠,٠٠	ودائع بنكية
١٦٣,٢٣٤,٧٣	١٦٣,١٧٤,٧٣	المصرف المتحد
٣,٠٤٥,٤٠	٣,٠٤٥,٤٠	البنك العقاري - جاري - فرع مصر الجديدة
١٠٩,٦٠	١٠٩,٦٠	بنك الإسكان والتعمير
٠,٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠	الخزينة
١٢,٤١٤,٦٠٦,٥٤	١٣,٦٠٥,٤٥٣,٠٩	الإجمالي

٥ - حسابات مدينة:

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٨/٣/٣١ مبلغ ٤ ٥٦٣ ٨٣٤,٤٣ ٤ جنيهاً مصرياً وبيانه كالاتي:

٢٠١٧، ٣١ ديسمبر،	٢٠١٨، ٣١ مارس،	بيان
٣,٥٧٢,٢٤٢,٣٧	٣,٥٧٢,٢٤٢,٣٧	١-٥ أصول آلت ملكيتها للصندوق سداداً لديون *
٠,٠٠	٠,٠٠	٢-٥ مدينون تحت التسوية
٣٤١,٤٤٦,٩٦	٣٧٥,٩٤٦,٩٦	٣-٥ عوائد كويونات مستحقة
٦١,٧١٠,٠٠	٦١,٧١٠,٠٠	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
٠,٠٠	٠,٠٠	٦-٥ عائد ودائع مستحقة
٠,٠٠	٥١٦,٣١٢,٦٠	٧-٥ مبيعات أسهم تحت التسوية
٠,٠٠	٠,٠٠	٨-٥ سلف العاملين
١٢٢,٥٠	١٢,٦٢٢,٥٠	٩-٥ ارصدة مدينة " عهدة للصرف منها "
٤,٠٠٠,٥٢١,٨٣	٤,٥٦٣,٨٣٤,٤٣	الإجمالي

٦ - حسابات دائنة:

بلغ اجمالي الرصيد هذا البند في ٢٠١٨/٣/٣١ مبلغ ٨٣٦,٧٧ ١٨٤ جنيهاً مصرياً وبيانه كالاتي:

٣١ ديسمبر، ٢٠١٧	٣١ مارس، ٢٠١٨	بيان
٩٧,٢١٧,٥١	٥٧,١٩٥,٥١	١-٦ مصروفات مستحقة
١٢١,٤٦٢,٩٢	١٦٥,٣٩٤,٤٤	٢-٦ مصلحة الضرائب
٣٨٠,٠٠	٣٨٠,٠٠	٣-٦ أرصدة دائنة
٢١١,٩٠٤,٢٨	٢١٩,١٠٤,٠٠	٤-٦ اتعاب شركة الإدارة "مدير الاستثمار"
٣٤,٠٠٠,٠٠	٣٤,٠٠٠,٠٠	٥-٦ تأمين للغير (محمد محمد سعد)
٠,٠٠	٠,٠٠	٦-٦ أرصدة دائنة "عهدة للصرف منها"
٠,٤١	٠,٤١	٧-٦ ضرائب أذون خزانة
١٩٨,٩١٩,١٤	٢٠٢,٣٦٩,١٤	٨-٦ ضرائب مستحقة على الأرباح المحققة
٠,٠٠	٥٠٦,٣٩٣,٢٧	٩-٦ اسهم مشتراة تحت التسوية
٦٦٣,٨٨٤,٢٦	١,١٨٤,٨٣٦,٧٧	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 أبر إيجيبت " أشرف اتشناوي " والتي نشأت في ظل ادارة مدير الاستثمار السابق ايجيشبيان أنجلو وقد تمت هذه التسوية بمعرفة شركة الصندوق العقاري العربي المباشر وقد وافقت جماعة حملة الوثائق على هذه التسوية بالإجماع ومثبت ذلك بمحضر 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 الفيلا في وديعة اتحاد الشاغلين) علماً بأن القيمة الدفترية لفيلا ٣٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم فقط ثلاثة مليون جنيهاً

٧- الأصول الثابتة: بلغ صافي الأصول الثابتة في ٢٠١٨/٣/٣١ مبلغ ٤١٠,٩٣ ١٦٧٩ جنيهاً مصرياً.

البيان	مباني	أثاث	أجهزة تكييف	أجهزة كمبيوتر وطباعة	ستائر	سجاد	نجف وأدوات كهربائية	الإجمالي
اجمالي تكلفة الأصول في ٢٠١٨/١/١	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
(+) الإضافات	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠
(-) الاستيعادات	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
اجمالي التكلفة في ٢٠١٨/٣/٣١	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	٤٠٩,٠٤٨,٣٥	٧٧,٥٤٣,٩١	٤٦,٩٠٨,٨٧	٣٦,٩٥٤,٣٥	٤,٦٦٨,١١	٤,٨٨٠,٨٢	٨,١٤٠,٨٤	٥٨٨,١٤٥,٢٤
إهلاك الاستيعادات	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
إهلاك الفترة	١٢,٥٢١,٨٩	٣,٩٢٨,٩٥	١,٨٧٨,١٩	١,٤٥٠,٤٣	٢٣٥,٠٤	١٢٩,٨٣	٥٠١,٧٦	٢٠,٦٤٦,٠٩
اجمالي الإهلاك في ٢٠١٨/٣/٣١	٤٢١,٥٧٠,٢٤	٨١,٤٧٢,٨٦	٤٨,٧٨٧,٠٦	٣٨,٤٠٤,٧٨	٤,٩٠٣,١٥	٥,٠١٠,٦٥	٨,٦٤٢,٦٠	٦٠٨,٧٩١,٣٣
صافي الأصول في ٢٠١٨/٣/٣١	١,٥٨١,٩٣٢,٠٦	٧٥,٦٨٥,٠٥	١,٢٩٧,٩٤	٨,٧٦٣,٧٢	٤,٤٩٨,٦٠	١,٨٦٥,٦٥	٥,٣٦٧,٩٠	١,٦٧٩,٤١٠,٩٣
صافي الأصول في ٢٠١٧/١/٣١	١,٥٩٤,٤٥٣,٩٥	٧٩,٦١٤,٠٠	٣,١٧٦,١٣	١٠,٢١٤,١٥	٤,٧٣٣,٦٤	١,٩٩٥,٤٨	٥,٨٦٩,٦٦	١,٧٠٠,٠٥٧,٠٢

٨- وثائق خزينة:

بيان	الرصيد
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
الاجمالي	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 (ايجيبيشيان 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 باسم شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر 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 امام محكمة القاهرة الاقتصادية لإثبات ملكيته للوثائق وما يترتب عليها من اثار 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 إصدار 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:

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٨/٣/٣١ مبلغ ٤٣٤١٠٨,٠٠ جنيه مصري وبيانه كالاتي:

بيان	الرصيد
احتياطي خاص	٥٤٦٠٠,٠٠
احتياطي عام	٣٧٩٥٠٨,٠٠
الإجمالي	٤٣٤,١٠٨,٠٠

١٢- اتعاب مدير الاستثمار:

تتمثل اتعاب مدير الاستثمار طبقاً لتعديل نشرة الاصدار وفق متطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية وموافقة حملة الوثائق بجلسة ٢٠١٥/٤/١١ ما نسبته ٠,٦% سنوياً محتسبة على اساس صافي اصول الصندوق وتسدد على أربعة أقساط سنوية في نهاية يوم العمل الأخير بنهاية كل ربع سنة ، و ذلك طبقاً لتعديل نشرة الاكتتاب و المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية، كما يستحق لمدير الاستثمار اتعاب حسن اداء قدرها ١٢,٥% بما يزيد عن ١٠% سنوياً من القيمة الاسمية للوثيقة ، و تحتسب هذه الاتعاب 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 الأتعاب في حالة تحقيق قائمة الدخل عن السنة المالية للصندوق لخسارة او ربحية تقل عن الربح الحدي اللازم تحقيقه لاستحقاق اتعاب حسن الأداء والموضح اساس استحقاقه أعلاه .

١٣- أتعاب شركة خدمات الإدارة

تتمثل أتعاب شركة خدمات الإدارة (والمتعاقدين 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 ٠,٠١٥% (واحد ونصف في العشرة آلاف) وبعد ادني خمسة عشر ألف جنيه سنويا محتسبة على اساس صافي اصول الصندوق وتجنب يوميا وتسدد ربع سنوي

١٤- الادوات وإدارة المخاطر المتعلقة بها:

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

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

١٤-١ خطر السوق:

يتمثل خطر السوق في العوامل التي تؤثر على عائد وأرباح جميع الاوراق المالية المقيدة وغير المقيدة ببورصة الاوراق المالية او العوامل التي تؤثر على عائد وأرباح ورقة مالية بذاتها. وطبقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية يقوم مدير الاستثمار بتنويع 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.

١٤-٢ خطر السيولة:

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

١٤-٣ القيمة العادلة للأدوات المالية:

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم اصول والتزامات الصندوق والواردة بالايضاحات المتممة للقوائم المالية. فان القيمة العادلة للأدوات المالية في تاريخ القوائم المالية لا تختلف جوهريا عن قيمتها الدفترية.

١٥ - الموقف الضريبي:

١٥-١ ضريبة الدمغة:

تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٩٨ حتى ٢٠٠٦ وسداد كامل المستحقات الضريبية عن هذه السنوات.

١٥-٢ ضريبة كسب العمل:

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 ومتبقي مبلغ (٢٠٠,٠٠٠ جم) جاري سدادها
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 للتتناسب مع العرض الحالي للقوائم المالية لكل من شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر
وصندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر في ذات التاريخ.