



**شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر**

١٤ نوفمبر ٢٠١٩

٥٠٠  
٩/١١/١٧

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 السنة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ مرفقاً بها نسخة من تقرير مراقبي الحسابات وأنه سيتم إقرارها في أقرب مجلس الإدارة قادم

وتفضلوا بقبول وافر التحية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

د/ محمد هاني الخرباوي



المهندس عبد الله  
البياتي

أ.د / وفاء عبد المجيد رمزي

مكتب أ.د / حسن ابو زيد

(محاسبون قانونيون ومستشارون)

القاهرة

أ.د / ابراهيم محمد السباعي

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

استاذ المحاسبة والتكاليف - جامعة

### 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 ٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق حملة الوثائق والتدفقات النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية الدورية مسئولية مدير الاستثمار، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية 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 المسئولية 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.

وأننا 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) الأيضاحات المتضمنة للقوائم المالية بأن الصندوق يقوم بتركيز استثماراته بنسبة تتجاوز ١٥٪ من صافي أصوله بكل استثمار على حده، وبتركز استثماراته بقطاع الاستثمار العقاري وقطاع الخدمات بنسبة تتجاوز ٢٥٪ من صافي أصوله 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، وعن أدائه المالي وتدفقاته النقدية عن الفترة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ 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 نوفمبر ٢٠١٩.

## مراقبا الحسابات

أ. د. إبراهيم محمد السباعي

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٦٣)

ش.م.م ٣٦٩١  
١٤ ش. محمد فريد - عابدين - القاهرة

د/ وفاء عبد المجيد رمزي

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٦٤)

٢٦ ش عدلي - قصر النيل - القاهرة

قائمة المركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠١٨-١٢-٣١	٢٠١٩-٩-٣٠	رقم الإيضاح	البيان
			<b>الأصول:</b>
			<b>الأصول غير المتداولة</b>
			صافي الأصول الثابتة
١,٦٥٨,٢١٨,٠٧	١,٥٩٧,٤٢٥,٦٤	٧	مجموع الأصول الغير متداولة
١,٦٥٨,٢١٨,٠٧	١,٥٩٧,٤٢٥,٦٤		<b>الأصول المتداولة</b>
			استثمارات متداولة في أوراق مالية
١١٣,٣٨٦,٨٦٢,٨٤	١٠٩,٦٣٤,٦٢٣,١٨	٣	تقديرة بالصندوق والبنوك
٢٠,٠٣٠,٣٤٨,٧٣	٢٦,٠٧٧,١١٢,٩٦	٤	مدينون وأرصدة مدينة
٤,١٩١,٢٩٩,٢٠	٤,١٥٣,٦٣٥,٢٠	٥	مجموع الأصول المتداولة
١٣٧,٦٠٨,٥١٠,٧٧	١٣٩,٨٦٥,٣٧١,٤٤		
١٣٩,٢٦٦,٧٢٨,٨٤	١٤١,٤٦٢,٧٩٧,٠٨		<b>إجمالي الأصول</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
			رأس المال المصدر و المدفوع ( تم استخدامه في الاكتتاب في عدد ٢٠٠٠ وثيقة )
٢٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠		وثائق استثمار أخرى ( عدد ١٠٥٩٠٠ وثيقة )
١٠٥,٩٠٠,٠٠٠,٠٠	١٠٥,٩٠٠,٠٠٠,٠٠		إجمالي وثائق الاستثمار المصدرة ( عدد ١٢٥٩٠٠ وثيقة )
١٢٥,٩٠٠,٠٠٠,٠٠	١٢٥,٩٠٠,٠٠٠,٠٠		(-) وثائق خزينة * ( عدد ١٢٨٩٩ وثيقة )
١٢,٨٩٩,٠٠٠,٠٠	١٢,٨٩٩,٠٠٠,٠٠	٨	(-) وثائق متنازع عليها * ( عدد ٥٩٠٠ وثيقة )
٥,٩٠٠,٠٠٠,٠٠	٥,٩٠٠,٠٠٠,٠٠	٩	صافي وثائق الاستثمار المصدرة ( عدد ١٠٧١٠١ وثيقة )
١٠٧,١٠١,٠٠٠,٠٠	١٠٧,١٠١,٠٠٠,٠٠		صافي فروق اصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها
١٤,٥٥٢,٤١١,٨٣	١٤,٥٥٢,٤١١,٨٣	١٠	احتياطي قانوني
١,٤١٧,٦٠٣,٧٥	١,٦٦٥,٣١١,٩١		احتياطيات أخرى
٤٣٤,١٠٨,٠٠	٤٣٤,١٠٨,٠٠	١١	أرباح ( خسائر ) الفترة
٥,٥٥٤,١٦٣,٢٩	٧,٠٨٦,٨٢٤,٣٤		أرباح ( خسائر ) مرحلة
٨,٤٨٣,٣٠٢,٠١	١٠,٧٥٩,٧٥٧,١٤		إجمالي حقوق الملكية
١٣٧,٥٤٢,٥٨٨,٨٨	١٣٧,٤٥٥,٧٦٤,٥٤		<b>التزامات المتداولة</b>
			حسابات دائنة ومصروفات مستحقة
٨٤٨,٦٢٠,٧٦	١٢,٣٨٥,٨٥٣,٣١	٦	فوائد مستحقة لحملة الوثائق
١٤٩,١٢٥,٠٠	١٤٩,١٢٥,٠٠		دائنو توزيعات
٧٢٦,٣٩٤,٢٠	١,٤٧٢,٠٥٤,٢٣		مجموع التزامات المتداولة
١,٧٢٤,١٣٩,٩٦	١٤,٠٠٧,٠٣٢,٥٤		
١٣٩,٢٦٦,٧٢٨,٨٤	١٤١,٤٦٢,٧٩٧,٠٨		<b>إجمالي حقوق الملكية والتزامات</b>
١٠٧,١٠١,٠٠	١٠٧,١٠١,٠٠		عدد الوثائق القائمة
١,٢٨٤,٢٣	١,١٩٠,٠٥	١٢	القيمة الاستردادية للوثيقة

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

شركة أموال للاستثمارات المالية (ش.م.ع.)  
 رئيس مجلس الإدارة التنفيذي: / عمر السبعي  
 ٢٩٧٧٨٩٩  
 ٣٦٩١ م.م.ع.  
 ١٠٧,١٠١,٠٠

جمعية الماسين في لبنان  
 د/ ولاء عبد المجيد رمزي  
 د/ فادي شفيق الجيسر  
 سجل الهيئة العامة للرقابة المالية (٦٤)  
 ١٨٠٧٦/٢٠٣٠

د/ محمد هاني الخربوي  
 رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب  
 شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.ع.)  
 ٣



قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠

البيان	رقم الايضاح	عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠	عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٨/٩/٣٠	عن الثلاث أشهر المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠	عن الثلاث أشهر المنتهية في ٢٠١٨/٩/٣٠
ايرادات النشاط	١٣	٦,٥٨٩,٢٠٥,٢٦-	٥,٩٢٧,٤١٩,١٣	٢,٢٠٣,٨٢١,٣٧-	٥,٤٨٢,٠٦٥,٢٤-
ايرادات أخرى	١٤	١,٨٦٨,٤٣٩,٢١	١,٨٢٦,٢٤٨,٦٣	٥٦٧,٠٨٣,٤١	٤٨٧,٧٣٦,١٧
<b>اجمالي الايرادات (١)</b>		<b>٤,٧٢٠,٧٦٦,٠٥-</b>	<b>٧,٧٥٣,٦٦٧,٧٦</b>	<b>١,٦٣٦,٧٣٧,٩٦-</b>	<b>٤,٩٩٤,٣٢٩,٠٧-</b>
<b>يخصم :</b>					
فروق عملة		٢١,٧٨١,١٤	٠,٠٠	٢,٤٥٦,٦٥	٠,٠٠
اتعاب مدير الاستثمار	١٢/٢	٦٤٦,٥٦٩,٥٢	٦٦٨,٢١٨,٠٧	٢١٣,٨٦٦,٦٣	٢٢١,٧٦٦,٨٦
عسولات الحفظ المركزي ومصروفات بنكية وتحصيل كويونات		٤٦,٢٤٠,٤٨	٣٧,٨٦٦,١٠	٢٢,٢٥٨,٧٢	٦,٢٧٢,٨٦
ضرائب كويونات وازياح اسهم محققة		٧٧,٦١٩,٦٣	١٣٠,٥٣٥,٠١	٧٢,٠٠٩,٢٢-	٢٠,٦٥٠,٥٨
بدلات مجلس الإدارة		٢٣٠,٠٠٠,٠٠	٢٣١,٠٠٠,٠٠	٤٢,٠٠٠,٠٠	٠,٠٠
اهلاك أصول		٦٠,٧٩٢,٤٢	٦١,٤٧٤,٨٠	٢٠,٢٦٤,١٤	٢٠,٢٦٤,١٤
مصروفات اخري	١٥	١,٢٨٣,٠٥٥,١٠	١,٢٢٣,٦١٠,١٥	٤٥٢,١٧١,٤٧	٣٥١,١٠٨,٣٨
<b>اجمالي المصروفات (٢)</b>		<b>٢,٣٦٦,٠٥٨,٢٩</b>	<b>٢,٣٥٢,٧٠٤,١٣</b>	<b>٦٨١,٠٠٨,٣٩</b>	<b>٦٢٠,٠٦٢,٨٢</b>
<b>صافي أرباح (خسائر) النشاط</b>		<b>٧,٠٨٦,٨٢٤,٣٤-</b>	<b>٥,٤٠٠,٩٦٣,٦٣</b>	<b>٢,٣١٧,٧٤٦,٣٥-</b>	<b>٥,٦١٤,٣٩١,٨٩-</b>



قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية في ٣٠ / ٩ / ٢٠١٩

عن الثلاث اشهر المنتهية ٢٠١٨/٩/٣٠	عن الثلاث أشهر المنتهية ٢٠١٩/٩/٣٠	عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٨ / ٩ / ٣٠	عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩ / ٩ / ٣٠	اليابان
٥,٦١٤,٣٩١,٨٩-	٢,٣١٧,٧٤٦,٣٥-	٥,٤٠٠,٩٦٣,٦٣	٧,٠٨٦,٨٢٤,٣٤-	صافي أرباح ( خسائر ) الفترة
٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	الدخل الشامل الاخر
٥,٦١٤,٣٩١,٨٩-	٢,٣١٧,٧٤٦,٣٥-	٥,٤٠٠,٩٦٣,٦٣	٧,٠٨٦,٨٢٤,٣٤-	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠

٢٠١٨/٠٩/٣٠	٢٠١٩/٠٩/٣٠	رقم الايضاح	بيان
			أولاً: التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٥,٤٠٠,٩٦٣,٦٤	٧,٠٨٦,٨٢٤,٣٤-		صافي الربح (خسائر) الفترة قبل الضرائب
			تعديلات لتسوية صافي الربح من التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٦١,٤٧٤,٨١	٦٠,٧٩٢,٤٢		الإهلاك
٠,٠٠	٠,٠٠		صافي التغير في القيمة السوقية للأوراق المالية
٥,٤٦٢,٤٣٨,٤٥	٧,٠٢٦,٠٣١,٩٢-		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل قبل التغير في الأصول والالتزامات المتداولة
			التغيرات في بنود رأس المال العامل
٣,٩٨٨,٨٠٣,١٥	٣,٧٨٩,٩٠٣,٥٧		النقص ( الزيادة ) في الحسابات المدينة
٧٠,٣٠٤,٧٠	١٢,٢٨٢,٨٩٢,٥٨		الزيادة ( النقص ) في الحسابات الدائنة
٩,٥٢١,٥٤٦,٣٠	٩,٠٤٦,٧٦٤,٢٣		صافي التدفقات الناتجة من أنشطة التشغيل
			ثانياً : التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٣٩,٩٠٠,٠٠-			مدفوعات لشراء أصول
٣٩,٩٠٠,٠٠-	٠,٠٠		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
-	-		ثالثاً: التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٤٠٤٦٤,٦٧-	٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠-		توزيع أرباح
٤٠٤٦٤,٦٧-	٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠-		صافي التدفقات من أنشطة التمويل
٩,٤٤١,١٨١,٦٣	٦,٠٤٦,٧٦٤,٢٣		صافي التدفقات النقدية خلال الفترة
١٢,٤١٤,٦٠٦,٥٤	٢٠,٠٣٠,٣٤٨,٧٣		رصيد النقدية وما في حكمها أول الفترة
٢١,٨٥٥,٧٨٨,١٧	٢٦,٠٧٧,١١٢,٩٦	٤	رصيد النقدية وما في حكمها آخر الفترة

قائمة التغير في حقوق حملة الوثائق  
 عن السنة الممتدة المنتهية في ٣٠/٩/٢٠١٩

الإجمالي	أرباح الفترة	أرباح (خسائر) مرحلة	احتياطات أخرى	احتياطي قانوني	رأس المال	بيان
١٣١,٩٨٨,٤٢٥,٥٩	٤,٤٥٦,٥٥٣,٧٤	٤,٢٤٩,٥٧٥,٩٦	٤٣٤,١٠٨,٠٠	١,١٩٤,٧٧٦,٠٦	١٢١,٦٥٣,٤١١,٨٣	الرصيد في ١ / ٢٠١٨
٠,٠٠٠	(٤,٤٥٦,٥٥٣,٧٤)	٤,٤٥٦,٥٥٣,٧٤	-	-	-	المحول الي الأرباح (خسائر) المرحلة
٠,٠٠٠	-	(٢٢٢,٨٢٧,٦٩)	-	٢٢٢,٨٢٧,٦٩	-	المحول الي الاحتياطي القانوني
٥,٥٥٤,١٦٣,٢٩	٥,٥٥٤,١٦٣,٢٩	-	-	-	-	صافي الدخل الشامل خلال الفترة
١٣٧,٥٤٢,٥٨٨,٨٨	٥,٥٥٤,١٦٣,٢٩	٨,٤٨٣,٣٠٢,٠١	٤٣٤,١٠٨,٠٠	١,٤١٧,٦٠٣,٧٥	١٢١,٦٥٣,٤١١,٨٣	صافي أصول الصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٣٧,٥٤٢,٥٨٨,٨٨	٥,٥٥٤,١٦٣,٢٩	٨,٤٨٣,٣٠٢,٠١	٤٣٤,١٠٨,٠٠	١,٤١٧,٦٠٣,٧٥	١٢١,٦٥٣,٤١١,٨٣	الرصيد في ١/١/٢٠١٩
٠,٠٠٠	(٥,٥٥٤,١٦٣,٢٩)	٥,٥٥٤,١٦٣,٢٩	-	-	-	المحول الي الأرباح (خسائر) المرحلة
٠,٠٠٠	-	(٢٧٧,٧٠٨,١٦)	-	٢٧٧,٧٠٨,١٦	-	المحول الي الاحتياطي القانوني
٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	(٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	توزيعات أرباح
٧,٠٨٦,٨٢٤,٣٤-	٧,٠٨٦,٨٢٤,٣٤-	-	-	-	-	صافي الدخل الشامل خلال الفترة
١٢٧,٤٥٥,٧٦٤,٥٤	٧,٠٨٦,٨٢٤,٣٤-	١,٧٥٩,٧٥٧,١٤	٤٣٤,١٠٨,٠٠	١,٦٩٥,٣١١,٩١	١٢١,٦٥٣,٤١١,٨٣	صافي أصول الصندوق في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩





الإيضاحات المتممة للمركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

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 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 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 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 ايجيشيان 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 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. 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 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 أو أكثر لفترة لا تقل عن شهر تقييم الاوراق المالية المشار اليها بأقل من السعر المحدد في الفترة السابقة بما لا يجاوز ١٠٪ من هذا السعر.

٢-٣-٢ الاوراق المالية غير المقيدة بالبورصة:

يتم تقييم الاوراق المالية غير المقيدة بالبورصة التي يجري 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 الاوراق المالية غير المقيدة التي لا يجري عليها تعامل مرة كل أسبوعين بالتكلفة أو القيمة طبقاً لأحد طرق التقييم المقبولة ايهما أقل.

ولأغراض التقييم تستخدم أسعار الصرف السائدة عند تحديد المبلغ المعادل بالجنيه المصري للأوراق المالية الأجنبية أو الاوراق المالية المصرية الصادرة بعملة أجنبية.

ولأغراض التقييم تستخدم أسعار الصرف السائدة من البنك الأهلي المصري / البنك المركزي المصري عند تحديد المبلغ المعادل بالجنيه المصري للأوراق المالية الأجنبية أو الاوراق المالية المصرية الصادرة بعملة أجنبية

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

٢-٣-٣ أدون الخزانة المصرية

يتم تقييم أدون الخزانة المصرية طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليها العائد المستحق من يوم الشراء حتى يوم التقييم طبقاً للعائد المحتمل على أساس سعر الشراء.



٢-٣-٤ شهادات الادخار البنكية

يتم تقييم أذون شهادات الادخار البنكية مقيمة طبقا لسعر الشراء مضافا إليها العائد المستحق عن الفترة من تاريخ الشراء وأخر كوبون أيهما أقرب وحتى يوم التقييم بعد السماح من البنك المركزي لصناديق الاستثمار للاستثمار فيها.

٢-٤-٤ المدينون والحسابات المدينة الأخرى:

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

٢-٥-٥ 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:

يتم إثبات العائد على الودائع والسندات والأذون وشهادات ايداع البنك المركزي والأوعية الاستثمارية ذات العائد الثابت على أساس الاستحقاق.

يتم إثبات العائد من الاستثمارات في وثائق استثمار ذات عائد دوري اعتبارا من تاريخ إصدار قرار التوزيع.

٢-٦-٦ 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 الخزنة التي تستحق خلال ثلاثة شهور من تاريخ اصدارها ان وجدت.

٢-٧-٧ الأصول الثابتة:

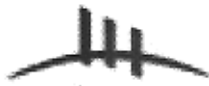
يتم إثبات الأصول الثابتة بالدفاتر بالتكلفة التاريخية ويتم اهلاكها وفقا لأساس القسط الثابت.

٢-٨-٨ 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

٢-٩-٩ 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.



١٠-٢ توزيع أرباح الصندوق

الصندوق ذو عائد تراكمي مع توزيع ارباح حيث يتم استثمار كامل الأرباح المحققة في محفظته و تنعكس هذه الأرباح علي قيمة الوثيقة المعلنة و يحصل حامل الوثيقة علي قيمة الوثيقة الاسمية مضافا إليها الأرباح غير الموزعة في نهاية مدة الصندوق أو عند الاسترداد طبقا لقيمة الوثيقة في نهاية يوم عمل تقديم طلب الاسترداد.

يجوز اجراء توزيع نقدي او توزيع وثائق مجانية لحملة الوثائق طبقا الجمعية العامة بعد موافقة جماعة حملة الوثائق الحق في توزيع كل أو بعض الأرباح ويقدر التوزيع كنسبة من الأرباح المحققة فعليا للصندوق من واقع قائمة الدخل المعتمدة من قبل مراقبي الحسابات ويعاد استثمار الأرباح المرحلة في الصندوق.

وتجنب التوزيعات في حساب مستقل لدي البنوك المعتمدة لدي شركة مصر للمقاصة والايدياع والقيود المركزي وتكون قابلة للصرف لحملة الوثائق فور صدور قرار التوزيع من الجمعية العامة وبعد موافقة جماعة حملة الوثائق والمصدق عليه من قبل الجهة الإدارية وطبقا للإجراءات القانونية المنظمة لهذا الشأن

١١/٢ - اصدار القوائم المالية

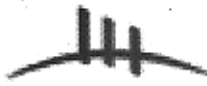
تكون سلطة اصدار القوائم المالية واعتمادها لمجلس الإدارة

١٢/٢ - اتعاب مدير الاستثمار:

تتمثل اتعاب مدير الاستثمار طبقا لتعديل نشرة الاصدار وفق متطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية وموافقة حملة الوثائق بجلسة ٢٠١٥/٤/١١ ما نسبته ٠.٦٪ سنويا 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 ٣٠ سبتمبر 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 .

١٣/٢ - أتعاب شركة خدمات الإدارة

تتمثل اتعاب 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 للعقد المبرم بين شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر وبين شركة " شركة فند داتا " في نسبة ٠.١٥٪ (واحد ونصف في العشرة الألف) وبعد ادني ثلاثون ألف جنيه سنويا محتسبة على اساس صافي اصول الصندوق وتجنب يوميا وتسدد ربع سنوي وطبقا لموافقة حملة الوثائق في ١٤ نوفمبر ٢٠١٨



٣- الاستثمارات المتداولة

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

يتمثل رصيد الاستثمارات في أسهم محلية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ والبالغ ٦٢٣ ٦٣٤ ١٠٩ جنيه مصري بالصافي وفيما يلي بيان بتلك الاستثمارات:

النسبة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	النسبة	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	البيان
لصافي	القيمة السوقية	لصافي	القيمة السوقية	
الاصول	جنيه مصري	الاصول	جنيه مصري	
%٢.٥١	٣.٦٨٤.١٩٠	%٢.١١	٢,٩٧٩,٠٣٧	- قطاع المرافق
%١.٦٨	٢.٤٦٤.٠٤٧	%٠	٠	- قطاع النشاطات الترفيهية
%٠.٨٠	١.١٨٠.٨٥٠	%٠.٤٣	٦٠٤,٩٤٠	- قطاع الملابس والمنسوجات
%٢.٢٢	٣.٢٦٩.٠٢٧	%٢.١٥	٣,٠٣٦,٨٩٢	- قطاع مواد البناء والتشييد
%٥.٣٣	٧.٨٣٥.٥٩١	%٢.٦٠	٣,٦٦٨,٥٠٠	- قطاع العقار
%١.٣٩	٢.٠٤٨.٥٨٠	%١.٩٠	٢,٦٧٨,٠٠٠	- قطاع الخدمات والمنتجات
%٢.٠٢	٢.٩٧١.٣٩٤	%٨.٦١	١٢,١٦١,٥٠٠	- قطاع البنوك
%٠.٦٥	٩٥١.٢٥٠	%١.٠٢	١,٤٣٧,٧١٥	- قطاع الخدمات المالية والشركات
%٠.٦٦	٩٧٧.٣٥٠	%٠.١٧	٢٣٩,٨٠٠	- قطاع الاتصالات
%٠.٧٥	١.٠٩٦.٣١٤	%١.١٣	١,٥٩٢,٨٠٤	- قطاع الكيماويات
%١.٣٧	٢.٠٠٧.٤٠٤	%١.٦١	٢,٢٧٢,٢٨٨	- قطاع السلع الاستهلاكية والمنزلية
%١.٦٠	٢.٣٥٨.٦٨٢	%٠.٨٨	١,٢٤٤,٠٠٣	- قطاع الموارد الأساسية
%٠.٩٨	١.٤٣٦.٢٠٧	%٠.٩٠	١,٢٧٥,٧٥٠	- قطاع الاغذية والمشروبات
%١.١٧	١.٧١٣.٦٠٠	%١.٣١	١,٨٤٦,٠٠٠	- قطاع البترول والبتروكيماويات الغاز والتعدين
--	--	%٠.٣٤	٤٨٢,٦٤٣	- قطاع الشركات القابضة
%٢٣.١٢	٣٣.٩٩٤.٤٨٦	%٢٥.١٦	٣٥,٥١٩,٨٧٢	إجمالي الاستثمارات المقيدة بالبورصة والنشطة



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

النسبة	٢٠١٨/١٢/٣١	النسبة	٢٠١٩/٩/٣٠	نوع القطاع	البيان
لصافي الاصول	القيمة السوقية جنيه مصري	لصافي الأصول	القيمة السوقية جنيه مصري		
%٣.٦١	٥,٣٠٥,٥٢٠	%٣.٧١	٥,٣٠٥,٥٢٠	عقارات	- شركة العاشر للتنمية العمرانية
%١٠.٤٦	١٥,٣٧٦,٧٩٢	%١٠.٤٧	١٥,٣٧٦,٨٨٥	عقارات	- شركة المهندسون المصريون "إيدك"
%٣٩.٩٣	٥٨,٧١٠,٠١٩	%٣٨.٢٥	٥٣,٤٣٢,٣٤٦	منتجات وخدمات صناعية	- شركة ميدور للكهرباء (ميدالك)
%٥٤	٧٩,٣٩٢,٣٧٧	%٥٤	٧٤,١١٤,٧٥٠		صافي استثمارات مباشرة
	١١٣,٣٨٦,٨٦٣		١٠٩,٦٣٤,٦٢٣		إجمالي الاستثمارات القائمة

٣-٢-١ استثمارات بشركات توقفت عن النشاط:

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	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



٣-٢-٢ عقود الخيار

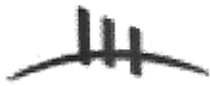
البيان	نوع القطاع	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
شركة هليوبوليس للإتشاءات العقارية	إسكان	١٦.٠٠٠.٠٠٠	١٦.٠٠٠.٠٠٠
اجمالي		١٦.٠٠٠.٠٠٠	١٦.٠٠٠.٠٠٠

وتمثل 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	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
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 ٢٠١٩/٦/٣٠ مبلغ ١١٢.٩٦ ٠٧٧ ٢٦ جم جنيهاً مصرياً وبيانه كالاتي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	بيان
		١/ حسابات جارية:
٩٠٣,٥٨٦,٥٠	٥,١٤١,٦٩٩,١٣-	البنك العقاري - جاري - فرع المهندسين
٧,٢٤١,٣٥	٤,٩٥٧,٤٣	بنك كريدي اجريكول - جاري
١٨,٧٥٤,٧٢٦,٤٢	١٦,١٤٠,٠٧٨,٩٣	بنك المصري الخليجي
١٩٨,٥٧٤,٧٣	٧٠,٦٢٠,٧٣	بنك الشركة المصرفية - جاري
١٦٣,٠٦٤,٧٣	٠,٠٠	المصرف المتحد
٣,٠٤٥,٤٠	٣,٠٤٥,٤٠	البنك العقاري - جاري - فرع مصر الجديدة
١٠٩,٦٠	١٠٩,٦٠	بنك الإسكان والتصير
٠,٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠	البنك العقاري - ودائع
٢٠,٠٣٠,٣٤٨,٧٣	٢٦,٠٧٧,١١٢,٩٦	الإجمالي

٥ - حسابات مدينة:

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ ١٥٣ ٦٣٥.٣٠ ٤ جنيهاً مصرياً وبيانه كالاتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٠٢	٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	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
٣٩٤,٦٨٨,٣٢	٤٢٧,٦٥٨,١٩	٣-٥ عوائد كويونات مستحقة
١٩٧,٤٧٢,٠٠	١٢٨,٠٥٠,٠٠	٤-٥ ايراد مستحق
٢٥,٠٠٠,٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠	٥-٥ تأمين لدى الغير - الهيئة العامة للرقابة المالية م ٢٩ ق ٩٥ لسنة ١٩٩٢
١,٨٩٦,٥١	٦٤٧,٧٧	٦-٥ ارصدة مدينة " عهدة للصرف منها "
	٣٦,٩٧	٧-٥ مبيعات اسهم تحت التسوية
٤,١٩١,٢٩٩,٢٠	٤,١٥٣,٦٣٥,٣٠	الإجمالي





٦ - حسابات دائنة:

بلغ اجمالي الرصيد هذا البند في ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ ١٢ ٣٨٥ ٨٥٣.٣١ جنيهاً مصرياً وبيانه كالاتي:

٣١ ديسمبر, ٢٠١٨	٣٠ سبتمبر, ٢٠١٩	بيان
٥٣,١٩٠,٥١	٣٣,٥٩٥,٥١	٦-١ مصروفات مستحقة
٣٢٦,٦٤٥,١٢	٤٩٤,٤٢١,٣٣	٦-٢ مصلحة الضرائب
٣٨٠,٠٠	٣٨٠,٠٠	٦-٣ ارصدة دائنة
٢٢٢,٦٧٢,٤١	٢١٣,٨٦٦,٦٣	٦-٤ اتعاب شركة الإدارة "مدير الاستثمار"
٣٤,٠٠٠,٠٠	٣٤,٠٠٠,٠٠	٦-٥ تأمين للغير (محمد محمد سعد)
٠,٠٠	٠,٠٠	٦-٦ ارصدة دائنة "عهدة للصرف منها"
٧,٤٨٩,١٢	٧,٤٨٩,١٢	٦-٧ ضرائب اذون خزانة
٢٠٤,٢٤٣,٦٠	١٦٩,٢٧٤,٨١	٦-٨ ضرائب مستحقة على الأرباح المحققة
٠,٠٠	١١,٤٣٢,٨٢٥,٩١	٦-٩ اسهم مشتراة تحت التسوية
٨٤٨,٦٢٠,٧٦	١٢,٣٨٥,٨٥٣,٣١	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 الشناوي " والتي نشأت في ظل ادارة مدير الاستثمار السابق ايجيشيبان 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 للفيلا ٣١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم فقط ثلاثة مليون جنيهاً



٧- الأصول الثابتة: بلغ صافي الأصول الثابتة في ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ ٤٢٥.٦٣ ٥٩٧ جنيهاً مصرياً.

بيان	مبني	اثاث	أجهزة تكيف	أجهزة كمبيوتر وطباعة	مكتر	سجاد	تلف وألوات كهربائية	الإجمالي
إجمالي تكلفة الأصول في ٢٠١٩/١/١	٢,٠٠٣,٥٠٢,٣٠	١٥٧,١٥٧,٩١	٥٠,٠٨٥,٠٠	٤٧,١٦٨,٥٠	٩,٤٠١,٧٥	٦,٨٧٦,٣٠	٥٣,٩١٠,٥	٢,٣٢٨,١٠٢,٢٦
(+) الإضافات	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠	٠,٠٠
(-) الاستبعادات	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
إجمالي التكلفة في ٢٠١٩/٩/٣٠	٢,٠٠٣,٥٠٢,٣٠	١٥٧,١٥٧,٩١	٥٠,٠٨٥,٠٠	٤٧,١٦٨,٥٠	٩,٤٠١,٧٥	٦,٨٧٦,٣٠	٥٣,٩١٠,٥٠	٢,٣٢٨,١٠٢,٢٦
تدبير الاستبعادات								
مجموع الاستبعادات في ٢٠١٩/٧/١	٤٥٩,١٣٥,٩٠	٩٣,٢٥٩,٧٠	٥٠,٠٨٥,٠٠	٤٢,٧٥٦,٠٥	٥,٦٠٨,٢٨	٥,٤٠٠,١٥	١٣,٦٣٩,١٢	٦٦٩,٨٨٤,٢٠
تدبير الاستبعادات	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
إجمالي التكلفة في ٢٠١٩/٩/٣٠	١,٥٤٤,٣٦٦,٤٠	٦٣,٨٩٨,٢١	٠,٠٠	٤,٤١٢,٤٥	٣,٧٩٣,٤٧	١,٤٧٦,١٥	٤٠,٢٧١,٣٨	١,٦٥٨,٢١٨,٠٦
صافي الأصول في ٢٠١٩/٩/٣٠	١,٥٤٤,٣٦٦,٤٠	٦٣,٨٩٨,٢١	٠,٠٠	٤,٤١٢,٤٥	٣,٧٩٣,٤٧	١,٤٧٦,١٥	٤٠,٢٧١,٣٨	١,٦٥٨,٢١٨,٠٦

## 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
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 (ايجيشيان 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 سداه 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 بتخفيض عدد الوثائق فور صدور حكم النقض .



## شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر

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 ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ ٤٣٤١٠٨.٠٠٠ جنيه مصري وبيانه كالآتي:

بيان	الرصيد
احتياطي خاص	٥٤٦٠.٠٠٠
احتياطي عام	٣٧٩٥٠٨.٠٠٠
الإجمالي	٤٣٤١٠٨.٠٠٠

١٢- نصيب الوثيقة من صافي قيمة أصول الصندوق في ٢٠١٩/٩/٣٠

البيان	القيمة
صافي أصول الإصدار	١٢٧٤٥٥٧٦٤.٥٤ جم
عدد الوثائق	١٠٧١٠١ وثيقة
نصيب الوثيقة	١١٩.٠٥ جم

١٣- إيراد النشاط

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٩/٩/٣٠ (٦٥٨٩٢٠٥.٢٦) جنيه مصري وبيانه كالتالي:

بيان	٣٠ سبتمبر، ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر، ٢٠١٨
عائد استثمارات في اسهم محلية (كوبونات)	١,٥٤١,٥٥٥,١٩	١,٨١٦,٩٠١,٤٣
أرباح بيع اسهم	١,٨٠١,٨٤٩,٩٦-	٤,١٦٠,٨٤٠,١٨
صافي التغير في القيمة السوقية للأوراق المالية	٦,٣٢٨,٩١٠.٤٩-	٥٠,٣٢٢,٤٨-
الإجمالي	٦,٥٨٩,٢٠٥.٢٦-	٥,٩٢٧,٤١٩,١٣



١٤- إيرادات أخرى

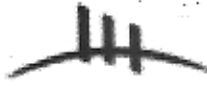
بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ ١٨٦٨٤٣٩.٢١ جنيه مصري وبيانه كالتالي:

بيان	٣٠ يونيو، ٢٠١٩	٣٠ يونيو، ٢٠١٨
عائد الحساب الجاري والودائع	١,٦٧٠,٨٩٧,٢١	١,٦٣١,٨٨٠,٦٨
ايجار مقر الشركة	١٩٧,٥٤٢,٠٠	١٩١,٣٠١,٠٠
أرباح فروق العملة	٠,٠٠	٣,٠٦٦,٩٥
<b>الإجمالي</b>	<b>١,٨٦٨,٤٣٩,٢١</b>	<b>١,٨٢٦,٢٤٨,٦٣</b>

١٥- مصروفات أخرى

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٩/٩/٣٠ ١٢٨٣٠٥٥.١٠ جنيه مصري وبيانه كالتالي:

بيان	٣٠ سبتمبر، ٢٠١٩	٣٠ سبتمبر، ٢٠١٨
رسوم واشتراكات	٢٩,١٢٩,٦٦	١٦٥,٦١٢,٦٦
مصروف اعلان	٣٢,٠٥٠,٠٠	٤٨,٥٥٠,٠٠
اتعاب إقرار ضريبي	٣,٠٠٠,٠٠	٣,٠٠٠,٠٠
مصروفات عمومية	٢٩,٢٣٣,٢٦	٨٠,٦٢١,١٣
ايجار مقر الشركة	١٣٥,٠٠٠,٠٠	٤٨,٠٠٠,٠٠
أجور ومرتببات	٨٢١,٩٠٦,٢١	٦٧٦,٩٢٦,٣٦
اتعاب مراقب الحسابات	٧١,٢٨٠,٠٠	٥٩,٤٠٠,٠٠
اتعاب المستشار القانوني	٤٩,٢٤٨,٠٠	٥٨,٣٢٠,٠٠
اتعاب ممثل حملة الوثائق	٦٢,٢٠٨,٠٠	٥١,٨٤٠,٠٠
مصروفات ضرائب عن سنوات سابقة	٠,٠٠	٨,٠٤٠,٠٠
مصروفات تعديل ونشر النظام الأساسي	٥٠,٠٠٠,٠٠	٠,٠٠
استشارات واتعاب تقييم وعمولات	٠,٠٠	٢٣,٣٠٠,٠٠
<b>الإجمالي</b>	<b>١,٢٨٣,٠٥٥,١٣</b>	<b>١,٢٢٣,٦١٠,١٥</b>



١٦- الأدوات وإدارة المخاطر المتعلقة بها:

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

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

١-١٦ خطر السوق:

يتمثل خطر السوق في العوامل التي تؤثر على عائد وأرباح جميع الأوراق المالية المقيدة وغير المقيدة ببورصة الأوراق 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.

٢-١٦ 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.

٣-١٦ القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

١٧ - الموقف الضريبي:

١-١٧ ضريبة الدمغة:

تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٩٨ حتى ٢٠١٥ وسداد كامل المستحقات الضريبية عن هذه السنوات.

٢-١٧ 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.

٣-١٧ ضريبة شركات أموال:

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

١٨- تم إعادة تبويب ارقام المقارنة لتتوافق مع العرض المالي للقوائم المالية