



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر



٤ مايو ٢٠٢٠

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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مرفقاً بها نسخة من تقرير مراقبي الحسابات

وتفضلوا بقبول وافر التحية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

د/ محمد هاني الخرباوي

كه كان د. المصطفى

م. ط. ط. ط.



المهندس عبد الله

٠١١٤٤٩٨٧٠٩٦



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر

السادة / البورصة المصرية

إدارة الإفصاح

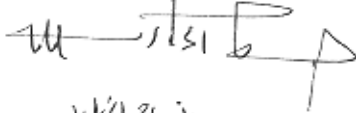
تفويض

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 ديسمبر ٢٠١٩

وتفضلوا بقبول وافر التحية

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

د/ محمد هاني الخرباوي


محمد هاني عبد الصالح الخرباوي



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر
شركة مساهمة مصرية
خاضعة لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢

القوائم المالية
وتقرير مراقب الحسابات

في
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المحتويات

- ١- تقرير مراقب الحسابات .
- ٢- قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .
- ٣- قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .
- ٤- قائمة الدخل الشامل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .
- ٥- قائمة التدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .
- ٦- قائمة التعير في حقوق الملكية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .
- ٧- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .

د/وفاء عبد المجيد رمزى

مكتب د/ حسن ابو زيد

محاسبون قانونيون و مستشارون

د خالد عبد العزيز حجازى crowe

محاسبون قانونيون و مستشارون

تقرير مراقب الحسابات

الى السادة / حملة وثائق
شركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق حملة الوثائق والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات .

مسئولية الاداره عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية مدير الأستثمار (شركة أموال للاستثمارات المالية)، فالاداره مسئوله عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضا عادلا وواضحا وفقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسئولية الاداره تصميم وتنفيذ والحفاظ علي رقابة داخلية ذات صلة باعداد وعرض قوائم مالية عرضا عادلا وواضحا 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 في ضوء مراجعاتنا لها وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب هذه المعايير منا الإلتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول علي تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة .

وقد اعتمد مراقب الحسابات دكتور /خالد عبد العزيز حجازى في تحقيق الارصدة الافتتاحية والخاصه بالربع الرابع محل المراجعته على القوائم المالية للفترة السابقة التى تبدأ من ٢٠١٩/١/١ حتى ٢٠١٩/٩/٣٠ والتي تم مراجعتها بواسطة مراقب حسابات اخر بتقريره المتحفظ بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠١٩ ، وقد تم الحصول على ادلة مراجعة كافية وملائمة لأغراض ابداء الرأي على القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ .

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

وإننا نري أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسباً لإبداء رأينا علي القوائم المالية.

أساس الرأي

- عدم التزام مدير الاستثمار بالنسب المقررة بالسياسة الاستثمارية بند (١٨) من نشرة إصدار الصندوق حيث بلغ اجمالي نسب الاستثمار في الاوراق المالية غير المقيدة بالبورصة ٥٢,٣٧% متضمنه الاستثمار في شركة ميدور للكهرباء "ميداليك" بنسبة ٣٧,٥٩% من صافي اصول الصندوق متجاوزة ذلك عن النسب المقررة بنشرة الاصدار والمحددة بنسبة ١٥% ، مما يعد ذلك مخالفا لأحكام المادة (١٤٧) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ .

الرأي المتحفظ

فيما عدا تأثير ما سبق فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي لشركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، و عن أدائه المالي و تدفقاته النقدية عن الفترة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية و في ضوء القوانين و اللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

مع عدم اعتبار ذلك تحفظا

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظا اضافيا فاننا نوجه الانتباه الى ما ورد بالايضاحات التالية:
- الايضاح رقم (٩) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية و الخاص بحصة بنك قناة السويس بعدد ٥٩٠٠ و وثيقة بقيمة ٥٩٠٠٠٠٠٠ جنيه مصري (وثائق متنازع عليها) ولقد قام البنك برفع الدعوى رقم ٤٦ لسنة ٨ ق أمام محكمة القاهرة الاقتصادية لاثبات ملكيتها للوثائق وقد أصدرت المحكمة حكمها الاستثنائي بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨ برفض دعوى بنك قناة

السويس وقد قامت شركة الصندوق العقاري العربى المباشر بصفحتها المسنول عن سجل حملة الوثائق باستبعاد هذه الحصة من الأسهم القائمة وسيتم التأثير بما في القوائم المالية بتخفيض عدد الوثائق فور صدور حكم القرض.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية مستقلة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة "نشرة الاككتاب" علي وجوب إثباته فيها، وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

كما أن أسس تقييم أصول و التزامات الشركة و تحديد القيمة الاستردادية لوثائق الاستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ تتفق مع أحكام قانون سوق المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ و لائحته التنفيذية و نشرة الاككتاب الخاصة بهذا الصندوق و كذا الإرشادات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن .

مراقبا الحسابات

خالد حجازي

أ.د/خالد عبد العزيز حجازي

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية (٧٢)

رمز المجيد

د/وفاء عبد المجيد رمزي

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية (٦٤)

د. خالد عبد العزيز حجازي
سجل مراقبي حسابات الهيئة
العامة للرقابة المالية رقم ٧٢



القاهرة في : ٥ إبريل ٢٠٢٠

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر
قائمة المركز المالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

القيمة بالجنيه المصري

رقم الايضاح	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١	
			الأصول
			الأصول المتداولة
٣	١١٥ ٣١٨ ٢٩٧	١١٣ ٣٨٦ ٨٦٣	استثمارات متداولة في أوراق مالية
٤	٧ ٠١١ ٨٤٨	٢٠ ٠٣٠ ٣٤٩	تقديت بالصدوق و البنوك
٥	٣ ٦٦٢ ٦٩٨	٤ ١٩١ ٢٩٩	مدينون و أرسة مدينة
	١٢٥ ٩٩٢ ٨٤٣	١٣٧ ٦٠٨ ٥١١	مجموع الاصول المتداولة
			الأصول غير المتداولة
٧	١ ٥٧٨ ٥٥٤	١ ٦٥٨ ٢١٨	سافي الأصول الثابتة
	١ ٥٧٨ ٥٥٤	١ ٦٥٨ ٢١٨	مجموع الاصول الغير متداولة
	١٢٧ ٥٧١ ٣٩٧	١٣٩ ٢٦٦ ٧٢٩	اجمالي الاصول
			حقوق الملكية
	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع (م استخدامه في اكتاب في عدد ٢٠٠٠٠ وثيقة)
	١٠٥ ٩٠٠ ٠٠٠	١٠٥ ٩٠٠ ٠٠٠	وثائق استثمار أخرى (عدد ١٠٥٩٠٠ وثيقة)
	١٢٥ ٩٠٠ ٠٠٠	١٢٥ ٩٠٠ ٠٠٠	اجمالي وثائق الاستثمار المصدرة (عدد ١٢٥٩٠٠ وثيقة)
٨	(١٢ ٨٩٩ ٠٠٠)	(١٢ ٨٩٩ ٠٠٠)	وثائق خزينة* (عدد ١٢٨٩٩ وثيقة)
٩	(٥ ٩٠٠ ٠٠٠)	(٥ ٩٠٠ ٠٠٠)	وثائق متنازع عليها* (عدد ١٠٧١٠١ وثيقة)
	١٠٧ ١٠١ ٠٠٠	١٠٧ ١٠١ ٠٠٠	سافي وثائق الاستثمار المصدرة (عدد ١٠٧١٠١ وثيقة)
١٠	١٤ ٥٥٢ ٤١٢	١٤ ٥٥٢ ٤١٢	سافي فروق اسدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها
	١ ٤١٧ ٦٠٤	١ ٦٩٥ ٣١٢	احتياطي قانوني
	٤٣٤ ١٠٨	٤٣٤ ١٠٨	احتياطيات أخرى
١١	٥ ٥٥٤ ١٦٣	(٨ ٩٤٤ ١٣٢)	أرباح (خسائر) العام
	٨ ٤٨٣ ٣٠٢	١٠ ٧٥٩ ٧٥٧	أرباح (خسائر) مرحلة
	١٣٧ ٥٤٢ ٥٨٩	١٢٥ ٥٩٨ ٤٥٧	اجمالي حقوق ملكية
			الالتزامات المتداولة
٦	٥٣٥ ٨٠٥	٨٤٨ ٦٢١	حسابات دائنة و مصروفات مستحقة
	١٤٩ ١٢٥	١٤٩ ١٢٥	فوائد مستحقة لحملة الوثائق
	١ ٢٨٨ ٠١٠	٧٢٦ ٣٩٤	دائنو توزيعات
	١ ٩٧٢ ٩٤٠	١ ٧٢٤ ١٤٠	مجموع الالتزامات المتداولة
	١٢٧ ٥٧١ ٣٩٧	١٣٩ ٢٦٦ ٧٢٩	اجمالي حقوق الملكية و التزامات
	١٠٧ ١٠١	١٠٧ ١٠١	عدد الوثائق القائمة
١٢	١١٧٢ ٧٩	١٢٨٤ ٢٣	القيمة الاستردادية للوثيقة



الإيضاحات المرفقة من (١) الى (١٩)، تعد جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها

أ/ عمر السيسى
رئيس مجلس الإدارة التنفيذي
شركة قراموال للاستشارات المالية (ش.م.م)

د/ محمد هاني الحريزوي
رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب
شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م)

د. خالد عبد العزيز حجازي
سجل مرافقي حسابات الهيب
العامة للرقابة الماليه رقم ٢٢



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر
قائمة الدخل

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

التبعية بالجنس المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	ايضاح رقم	
٦.١٦٢.٠٥١	(٧.٩١٩.٤٥٧)	١٣	صافي إيرادات (خسائر) النشاط
٢.٥٤٩.٢٩٩	٢.٢١٢.٦٠٠	١٤	إيرادات أخرى
٨.٧١١.٣٥٠	(٥.٧٠٦.٨٥٧)		إجمالي الإيرادات (خسائر)
-	٢٢.٦٠٦		مخصص:
٨٩٠.٨٩٠	٨٥٨.٤١٩		فروق عملة
٤٢.٣٢٩	٨٦.٢٢٥	١٢/٢	اتعاب مدير الاستثمار
١٨٦.٩٩٦	١٢٠.٦٦٠		عمولات الحفظ المركزي و مصروفات بنكية و تحصيل كوبيونات
٣٦١.٠٠٠	٢٧٢.٠٠٠		شرائب كوبيونات و ارباح اسهم محققة
٨١.٧٣٩	٧٩.٦٦٥		بدلات مجلس الإدارة
١.٥٩٩.٢٣٣	١.٧٩٧.٧٠٠	١٥	اهلاك أصول
٣.١٥٧.١٨٧	٣.٢٣٧.٢٧٥		مصروفات أخرى
٥.٥٥٤.١٦٣	(٨.٩٤٤.١٣٢)		إجمالي المصروفات
			صافي أرباح (خسائر) النشاط

د. خالد محمد العزيز حجازي
سجل مراقبي حسابات الهيئة
العامة للرقابة المالية رقم ٧٢



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر
قائمة الدخل الشامل

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
٥٥٥٤ ١٦٣	(٨ ٩٤٤ ١٣٢)
-	-
<u>٥٥٥٤ ١٦٣</u>	<u>(٨ ٩٤٤ ١٣٢)</u>

البيان

صافي أرباح (خسائر) العام

الدخل الشامل الاخر

اجمالي الدخل الشامل



د. خالد عبد العزيز حجازي
سجل مزاكي حسابات الهيئة
العامة للرقابة المالية، رقم ٧٢

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر
قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩/١٢/٣١

القيمة بالجنيه المصري

رقم الايضاح	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠١٨/١٢/٣١
	(٨.٩٤٤.١٣٢)	٥.٥٥٤.١٦٣
	٧٩.٦٦٥	٨١.٧٣٩
	٦.٧٥٤.٧٦٨	٣٥٨.٩٩١
	(٢.١٠٩.٦٩٩)	٥.٩٩٤.٨٩٣
	٥٢٨.٦٠١	(١٩٠.٧٧٧)
	(٨.٦٨٦.٢٠٢)	١٧٠٧.٢٥٥
	٢٤٨.٧٩٩	١٨٤.٧٣٦
	(١٠.٠١٨.٥٠١)	٧.٦٩٦.١٠٧
	-	(٣٩.٩٠٠)
	-	(٣٩.٩٠٠)
	(٣.٠٠٠.٠٠٠)	(٤٠.٤٦٥)
	(٣.٠٠٠.٠٠٠)	(٤٠.٤٦٥)
	(١٣.٠١٨.٥٠١)	٧.٦١٥.٧٤٢
	٢٠.٠٣٠.٣٤٩	١٢.٤١٤.٦٠٧
	٧.٠١١.٨٤٨	٢٠.٠٣٠.٣٤٩

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

صافي الربح (خسائر) العام قبل الضرائب
تعديلات لتسوية صافي الربح من التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
الاملاك

صافي التعير في القيمة السوقية
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل قبل التعير في الأصول والالتزامات المتداولة
التعيرات في بنود رأس المال العامل
القص (الزيادة) في الحسابات المدينة
القص (الزيادة) في استثمارات الأوراق المالية
الزيادة (القص) في الحسابات الدائنة
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء أصول
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

توزيع أرباح
صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
صافي التدفقات النقدية خلال الفترة
رصيد النقدية وما في حكمها في أول الفترة
رصيد النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

د. خالد عبد العزيز حجازي
سجل مراقبي حسابات الهيئة
العامه للرقابة المائنة رقم ٧٢



شركة صندوق الاستقلال العقاري العربي المباشر (ش.م.م)
 قائمة التغير في حقوق حملة الوثائق
 عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

التغير بالطنين المصري	الإجمالي	أرباح الفترة	أرباح (خسائر) مرحلة	احتياطيات أخرى	احتياطي قانون	رأس المال	بيان
١٣١٩٨٨٤٢٦	٤٤٥٦٠٥٤	٤٢٤٩٥٧٦	٤٣٤١٠٨	١,١٩٤,٧٧٦	١٢١,٦٥٣,٤١٢	الرصيد في ٢٠١٨/١١/١٩ المحول إلى الأرباح (خسائر) المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني	
٠٠٠٠	(٤٤٥٦٠٥٤)	٤٤٥٦٠٥٤	-	-	-	صافي الدخل الشامل خلال الفترة	
٠٠٠٠	-	(٢٢٢٨٢٨)	٢٢٢٨٢٨	-	-	صافي أصول الصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٥٥٤١٦٣	٥٥٤١٦٣	-	-	-	-		
١٣٧٥٤٢٥٨٩	٥٥٤١٦٣	٨٤٨٣٣٠٢	٤٣٤١٠٨	١,٤١٧,٩٠٤	١٢١,٦٥٣,٤١٢		
١٣٧٥٤٢٥٨٩	٥٥٤١٦٣	٨٤٨٣٣٠٢	٤٣٤١٠٨	١,٤١٧,٩٠٤	١٢١,٦٥٣,٤١٢	الرصيد في ٢٠١٩/١١/١٩ المحول إلى الأرباح (خسائر) المرحلة المحول إلى الاحتياطي القانوني	
٠٠٠٠	(٥٥٤١٦٣)	٥٥٤١٦٣	-	-	-	توزيعات أرباح	
٠٠٠٠	-	(٢٧٧٧٠٨)	-	٢٧٧٧٠٨	-	صافي الدخل الشامل خلال الفترة	
(٣٠٠٠٠٠٠٠)	-	(٣٠٠٠٠٠٠٠)	-	-	-	صافي أصول الصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
(٨٩٤٤١٣٢)	(٨٩٤٤١٣٢)	-	-	-	-		
١٢٥٥٩٨٤٥٧	(٨٩٤٤١٣٢)	١٠٧٥٩٧٥٧	٤٣٤١٠٨	١,١٩٥,٣١٢	١٢١,٦٥٣,٤١٢		

د. خالد عبد العزيز حجازي
 سكر مرافق حسابات الهيئة
 العامة للرقابة المالية رقم ٧٢



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 كأصدار أول وفقاً لأحكام قانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية .

يهدف الصندوق للاستثمار المباشر متوسط وطويل الأجل في رؤوس أموال الشركات الخاصة و العامة 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 كأصدار أول ٢٠٠ مليون جنيه مصري موزعاً 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 و تم طرح باقى الوثائق بواقع ١٨٠ ألف وثيقة لادكتتاب 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 المكتتبت فيها ١٢٥٩٠٠ وثيقة .

وقد عهد بإدارة الصندوق عند التأسيس الى شركة ايجيبشيان انجلو لإدارة صناديق الاستثمار (مدير الاستثمار) و بموجب تعاقد شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر مع شركة برايم انفستمنت لإدارة الاستثمارات المالية تم نقل ادارة صندوق الاستثمار إليها و في ٢٦ يناير ٢٠١٢ تم نقل ادارة الصندوق الى شركة أموال للاستثمارات المالية بموجب التعاقد الذى تم بينها وبين شركة الصندوق العقاري . تبدأ السنة المالية للصندوق في الاول من يناير و تنتهى في اخر ديسمبر من كل عام .

١- نبذة عن الشركة :

١/١- أسم الشركة : شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر - ذو العائد

التراكمى و التوزيع الدورى .

٢/١- الكيان القانونى : 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 و لائحة التنفيذية بعقد مصدق على توقيعاته تحت رقم ٩٠٧٧ لسنة ١٩٩٨ توثيق الأهرام النموذجي ، و بترخيص 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- أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

١/٢ - أسس إعداد القوائم المالية:

أعدت القوائم المالية وفقاً لمتطلبات كل من معايير المحاسبة المصرية و النظم و القوانين المصرية السارية . و طبقاً لما نص عليه القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ و لائحة التنفيذية و كذا الارشادات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية ونشرة الاككتاب الخاصة بالصندوق .

٢/٢ - إثبات المعاملات بالدفاتر:

تمسك حسابات الشركة بالجنيه المصري و تترجم المعاملات الأجنبية إلى الجنيه 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 الاقبال السارية وقت التقييم وفي حالة تعدد اسعار التداول في ذلك اليوم يتم التقييم على اساس المتوسط المرجح بكميات وأسعار التداول و الإقبال في هذا اليوم على أنه يجوز لمدير

الاستثمار في حالة عدم وجود تعامل على ورقة مالية أو 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 الأوراق المالية غير المقيدة بالبورصة :

يتم تقييم الأوراق 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 الأوراق المالية غير
المقيدة التي لا يجري 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.

ولأغراض التقييم تستخدم أسعار الصرف السائدة عند تحديد المبلغ المعادل بالجنيه

المصرى للأوراق المالية الأجنبية أو الأوراق المالية المصرية الصادرة بعملة أجنبية .

ولأغراض التقييم تستخدم أسعار الصرف السائدة من البنك الأهلي المصرى /

البنك المركزي المصرى عند تحديد المبلغ المعادل بالجنيه المصرى للأوراق المالية

المصرية الصادرة بعملة أجنبية

٢-٣-٣ أذون الخزانة المصرية

يتم تقييم أذون الخزانة المصرية طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليها العائد المستحق من

يوم الشراء حتى يوم التقييم طبقاً للعائد المحتسب على أساس سعر الشراء.

٢-٣-٤ شهادات الادخار البنكية

يتم تقييم أذون شهادات الادخار البنكية طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليها العائد

المستحق عن الفترة من تاريخ الشراء و آخر كوبون أيهما أقرب و حتى يوم التقييم

بعد السماح من البنك المركزي لصناديق الاستثمار للاستثمار فيها.

٢-٤ المدينون والحسابات المدينة الاخرى :

تثبت أرصدة المدينون والحسابات المدينة الاخرى بقيمتها الاسمية خصوصاً منها أية

مبالغ نتيجة للانخفاض الدائم (اضمحلال) من المتوقع عدم تحصيلها.

٥-٢ تحقق الأيراد :

- 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 إيداع 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.

٦-٢ قائمة التدفقات النقدية :

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقا للطريقة غير المباشرة ويتضمن بند التدفية 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 اثبات الأصول الثابتة بالدفاتر بالتكلفة التاريخية ويتم اهلاكها وفقاً للأساس القسط الثابت.

٨/٢- التدفية وما في حكمها:

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

٩/٢- الاحتياطي القانوني :

وفقا للقانون ١٥٩ لسنة ٨١ والنظام الأساسي للشركة يتم احتجاز ٥% من صافي الربح السنوي لتغطية 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 .

٢-١٠ توزيع أرباح الصندوق

الصندوق ذو عائد تراكمي مع توزيع ارباح حيث يتم استثمار كامل الأرباح المحققة في محفظته و تنعكس هذه الأرباح على قيمة الوثيقة المعلنة و يحصل حامل الوثيقة على 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 و يقدر التوزيع كنسبة من الارباح المحققة فعليا للصندوق من واقع قائمة الدخل المعتمدة من قبل مراقبي الحسابات و يعاد استثمار الارباح المرحلة في الصندوق . وتجنب التوزيعات في حساب مستقل لدى البنوك المعتمدة لدى شركة مصر للمقاصة والايدياع والقيود المركزي وتكون قابلة للصرف لحملة الوثائق فور صدور قرار التوزيع من الجمعية العامة و بعد موافقة جماعة حملة الوثائق و المصدق عليه من قبل الجهة الإدارية و طبقا للإجراءات القانونية المنظمة لهذا الشأن .

٢/١١- اصدار القوائم المالية

تكون سلطة اصدار القوائم المالية واعتمادها لمجلس الإدارة .

٢/١٢- اتعاب مدير الاستثمار:

تتمثل اتعاب مدير الاستثمار طبقا لتعديل نشرة الاصدار وفق متطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية و موافقة حملة الوثائق بجلسة ٢٠١٥/٤/١١ ما نسبته ٠,٦% سنويا محتسبة على اساس صافي اصول الصندوق و تسدد على أربعة أقساط سنوية في نهاية يوم العمل الأخير بنهاية كل ربع سنة ، و ذلك طبقا لتعديل نشرة الاككتاب و المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية ، كما يستحق لمدير الاستثمار اتعاب حسن اداء قدرها ١٢,٥% بما يزيد عن ١٠% سنويا من القيمة الاسمية للوثيقة ، و تحتسب هذه الأتعاب في نهاية يوم العمل الأخير من كل سنة مالية تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام و تدفع بعد اعتماد مراقبي الحسابات للقوائم المالية للصندوق ، و لا تستحق هذه الأتعاب في حالة تحقيق قائمة الدخل عن السنة المالية للصندوق لخسارة أو ربحية تقل عن الربح الخدي اللازم تحقيقه لاستحقاق اتعاب حسن الأداء و الموضح اساس استحقاقه اعلاه .

١٣/٢ - أتعاب شركة خدمات الادارة

تتمثل اتعاب شركة خدمات الادارة (والمتعاقد معها وفق القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات وزير الاستثمار والقرار رقم ٥٣ لسنة ٢٠١٤ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية) طبقا للعقد المبرم بين شركة صندوق الاستثمارى العقارى العربى المباشر وبين شركة " شركة فند داتا " في نسبة ٠,٠١٥% (واحد ونصف في العشرة الاف) ومجد ادنى ثلاثون ألف جنيه مصري سنويا محتسبة على اساس صافي اصول الصندوق وتجنب يوميا وتسدد ربع سنوى وطبقا لموافقة حملة الوثائق في ١٤ نوفمبر ٢٠١٨ .

٣- الاستثمارات المتداولة في الاوراق المالية

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

يتمثل رصيد الاستثمارات في أسهم محلية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والبالغ ٤٢٠٥٥٨٤٢ جنيه مصرى وفيما يلى بيان بتلك الاستثمارات:

القيمة بالجنيه المصري

النسبة لاصول	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	النسبة لاصول	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	البيان
النسبة لاصول	القيمة السوقية	النسبة لاصول	القيمة السوقية	
%٢,٥١	٣.٦٨٤.١٩٠	%٠	-	قطاع المرافق
%١,٦٨	٢.٤٦٤.٠٤٧	%٠	-	قطاع النشاطات الترفيهية
%٠,٨٠	١.١٨٠.٨٥٠	%٠	-	قطاع الملابس والمنسوجات
%٢,٢٢	٣.٢٦٩.٠٢٧	%٢,٦٨	٣.٧٤٦.٢٠٦	قطاع مواد البناء والتشييد
%٥,٣٣	٧.٨٣٥.٥٩١	%٢,٧٩	٣.٩٠٤.٣٧٦	قطاع العقار
%١,٣٩	٢.٠٤٨.٥٨٠	%١,٦٣	٢.٢٧٤.٤٠١	قطاع الخدمات والمنتجات
%٢,٠٢	٢.٩٧١.٣٩٤	%١٥,٠١	٢٠.٩٨٩.٢٧٦	قطاع البنوك
%٠,٦٥	٩٥١.٢٥٠	%١,٦١	٢.٢٤٦.٦٧٥	قطاع الخدمات المالية والشركات
%٠,٦٦	٩٧٧.٣٥٠	%٠,٦٤	٨٩١.٥٥٧	قطاع الاتصالات
%٠,٧٥	١.٠٩٦.٣١٤	%٠	-	قطاع الكيماويات
%١,٣٧	٢.٠٠٧.٤٠٤	%٠	-	قطاع السلع الاستهلاكية والمنزلية
%١,٦٠	٢.٣٥٨.٦٨٢	%٠	-	قطاع الموارد الاساسية
%٠,٩٨	١.٤٣٦.٢٠٧	%٣,٤٩	٤.٨٨٥.١٥٨	قطاع الاغذية والمشروبات
%١,١٧	١.٧١٣.٦٠٠	%٠	-	قطاع البترول والبتروكيماويات والغاز والتعدين
-	-	%١,٢١	١.٦٩٣.٨٧٣	قطاع الصحة
-	-	%١,٠٢	١.٤٢٤.٣٢٠	قطاع الشركات القابضة
%٢٣,١٢	٣٣.٩٩٤.٤٨٦	%٣٠,٠٨	٤٢.٠٥٥.٨٤٢	إجمالي الاستثمارات المقيدة بالبورصة والنشطة

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

يتمثل رصيد الاستثمارات في أسهم محلية غير مقيدة بالبورصة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والبالغ ٧٣٢٦٢٤٥٥ جنيه مصري .

القيمة بالجنيه المصري

النسبة لساكني الاصول	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ القيمة السوقية	النسبة لساكني الاصول	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ القيمة السوقية	نوع القطاع	البيان
%٣.٦٦	٥.٣٠٥.٥٢٠	%٣.٧٩	٥.٣٠٥.٥٢٠	عقارات	-شركة العاشر للتنمية العمرانية
%١٠.٤٦	١٥.٣٧٦.٧٩٢	%١٠.٩٩	١٥.٣٧٦.٥٢٠	عقارات	-شركة المهندسون المصريون "ايدك"
%٣٩.٩٣	٥٨.٧١٠.٠١٩	%٣٧.٥٩	٥٢.٥٨٠.٠٥٠	منتجات وخدماتصناعية	-شركة ميدور للكهرباء (ميدالبيك)
%٥٤	٧٩.٣٩٢.٣٧٧	%٥٢.٣٧	٧٣.٢٦٢.٤٥٥		صافي استثمارات مباشرة
	١١٣.٣٨٦.٨٦٣		١١٥.٣١٨.٢٩٧		إجمالي الاستثمارات القائمة

١/٢/٣ استثمارات بشركات توقفت عن النشاط

القيمة بالجنيه المصري

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	نوع القطاع	البيان
١١.٥٠٠.٠٠٠	١١.٥٠٠.٠٠٠	سياحه وترفيه	الشركة العربية للسياحة
٩٣٨.٠٠٠	٩٣٨.٠٠٠	خدمات	الشركة العربية للتجارة والتنمية
١٢.٤٣٨.٠٠٠	١٢.٤٣٨.٠٠٠		الاجمالي

٢/٢/٣ عقود الخيار

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	نوع القطاع	البيان
١٦.٠٠٠.٠٠٠	١٦.٠٠٠.٠٠٠	اسكان	شركة هليوبلس للإنشاءات العقارية*
١٦.٠٠٠.٠٠٠	١٦.٠٠٠.٠٠٠		اجمالي

*وتتمثل تلك الأرصدة بما تم تمويل تلك الشركة به بعائد سنوي ١٦% وفقاً لعقود الخيار المبرمة بذلك الشأن مع مدير الاستثمار السابق للصندوق (شركة ايجيبشيان أنجلو لإدارة صناديق الاستثمار)

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

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	نوع القطاع	البيان
٨.٢٩٩.٠٠٠	٨.٢٩٩.٠٠٠	اغذية	شركة إيدج
٧٥٠.٠٠٠	٧٥٠.٠٠٠	عقارات	شركة البارون
٣.٩٩٥.٠٠٠	٣.٩٩٥.٠٠٠	عقارات	شركة القدس
٩٢٥.٠٠٠	٩٢٥.٠٠٠	عقارات	شركة النيل
٢.٤٠٠.٠٠٠	٢.٤٠٠.٠٠٠	خدمات	شركة شارم للتنمية السياحية
١٦.٣٦٩.٠٠٠	١٦.٣٦٩.٠٠٠		اجمالي

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

٤ - التقديرة بالصندوق و البنوك

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٧.٠١١.٨٤٨ جنيه مصري وبيانها
كالاتي

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	البيان
		حسابات جارية :
٩٠٣.٥٨٧	٥٢١.٩٥٤	البنك العقاري - جارى - فرع المهندسين
٧.٢٤١	-	بنك كريدى اجريكول - جارى
١٨.٧٥٤.٧٢٦	٧٢٤.٨٢٠	بنك المصرى الخليجى
١٩٨.٥٧٥	٣٨٣.٤٦١	بنك الشركة المصرفية - جارى
١٦٣.٠٦٥	-	المصرف المتحد
٣.٠٤٥	٣.٠٤٥	البنك العقاري - جارى - فرع مصر الجديدة
١١٠	١١٠	بنك الاسكان و التعمير
-	٥.٣٧١.٨٦٥	البنك العقاري - جارى
-	٦.٥٩٣	الخزينة
٢٠.٠٣٠.٣٤٩	٧.٠١١.٨٤٨	اجمالي

٥- مدينون وأرصدة مدينة :

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٣,٦٦٢,٦٩٨ جنيه مصري وبيانها كالاتي :

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	البيان
٣,٥٧٢,٢٤٢	٣,٥٧٢,٢٤٢	اصول آلت ملكيتها للصندوق سداداً لديون *
٣٩٤,٦٨٨	٦٥,٢٣٨	عوائد كوبونات مستحقة
١٩٧,٤٧٢	-	ايراد مستحق
٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	تأمين لدى الغير - الهيئة العامة للرقابة المالية
١,٨٩٧	٢١٨	ارصدة مدينة أخرى "
٤,١٩١,٢٩٩	٣,٦٦٢,٦٩٨	اجمالي

*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 إدارة مدير الاستثمار السابق ايجيشيان أنجلو وقد تمت هذه التسوية بمعرفة شركة الصندوق العقاري العربي المباشر وقد وافقت جماعة حملة الوثائق علي هذه التسوية بالاجماع ومثبت ذلك بمحضر الجمعية العمومية العادية للشركة المنعقد بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٠٩ وقد تم اثبات العقارين بالقيمة التي تم التصالح عليها والمثبتة بالعقود ، هذا وقد تم دعم مخصص شركة المهندسون المصريون (إيدك) بنفس القيمة.

بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠١٧ تم بيع الفيلا الكائنة بمدينة السادس من اكتوبر بمبلغ ٤,٧١٣,٨٣٤ جنيه مصري فقط أربعة مليون وسعمائة وثلاثة عشر الف وثمانمائة واربعة وثلاثون (شاملة نصيب الفيلا في وديعة اتحاد الشاغلين) علما بأن القيمة الدفترية للفيلا ٣,١٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط ثلاثة مليون ومائة ألف جنيه مصري

٦- حسابات دائنة ومصروفات مستحقة

بلغ إجمالي الرصيد هذا البند في ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٥٣٥.٨٠٥ جنيه مصري وبيانه كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		البيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
٥٣.١٩١	٦٣.٥٩٦	مصروفات مستحقة
٣٢٦.٦٤٥	٥٩.٢٧١	مصلحة الضرائب
٣٨٠	٣٨٠	أرصدة دائنة
٢٢٢.٦٧٢	٢١١.٨٥٠	اتعاب شركة الإدارة (مدير الاستثمار)
٣٤.٠٠٠	١٦.٣٨٩	التزام عمولة حفظ أوراق مالية
٧.٤٨٩	١٣.٠٢١	المساهمة التكافلية
٢٠٤.٢٤٤	١٧١.٢٩٨	ضرائب مستحقة علي الارباح المحققة
٨٤٨.٦٢١	٥٣٥.٨٠٥	اجمالي

٧- الأصول الثابتة :

بلغ صافي الأصول الثابتة في ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ١٥٧٨٥٥٤ جنيه مصري

القيمة بالجنيه المصري		البيان
الإجمالي	تخف وأدوات كهربائية	
٢.٣٣٨.١٠٢	٥٣.٩١٠	٢٠١٩/١/١
٢.٣٣٨.١٠٢	٥٣.٩١٠	٢٠١٩/١٢/٣١
٦٦٩.٨٨٤	١٣.٦٣٩	تأنيب الامدادات
٧٩.٦٦٥	٧.٩٩٢	جمع الاملاك في ٢٠١٩/١/١
٧٤٩.٥١٨	٢١.٦٣١	املاك الفترة
١.٥٧٨.٥٥٤	٣٢.٢٧٩	اجمالي الاملاك في ٢٠١٩/١٢/٣١
١.٦٥٨.٢١٨	٤٠.٢٧١	صافي الأصول في ٢٠١٩/١٢/٣١
		٢٠١٨/١٢/٣١
		١.٥٧٨.٥٥٤
		١.٦٥٨.٢١٨

٨- وثائق خزينة

القيمة بالجنيه المصري		البيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	
١٠.٤٩٩.٠٠٠	١٠.٤٩٩.٠٠٠	وثائق خزينة تسوية م. كمال الكتاتني (عدد ١٠٤٩٩ وثيقة)
٢.٤٠٠.٠٠٠	٢.٤٠٠.٠٠٠	وثائق خزينة تسوية م. كمال الكتاتني مقابل أسهم البالغة ٢٤٠٠ سهم (عدد ٢٤٠٠ وثيقة)
١٢.٨٩٩.٠٠٠	١٢.٨٩٩.٠٠٠	الاجمالي

طبقا لاجتماع حملة وثائق الصندوق تم إقرار تسوية عقد الخيار مع المدين/ كمال الكتاتني عن أسهم الشركة المصرية الكويتية للتنمية العمرانية و السابق ابرامه

- بواسطة مدير الاستثمار السابق (إيجيبشيان 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 ١٠٥٠٠ وثيقة من وثائق الصندوق تم نقل ملكيتها للصندوق وسجلت كوثائق خزينة .
 - تنازل المدين عن ٢٤٠٠٠ سهم من أسهم شركة صندوق استثمار العقارى العربى المباشر كأسهم خزينة تم نقل ملكيتها بأسم شركة صندوق العقارى العربى المباشر وسجلت ما يقابلها من وثائق ، كوثائق خزينة .

٩- وثائق المتنازع عليها :

هى حصة بنك قناة السويس بعدد ٥٩٠٠ وثيقة بقيمة ٥.٩٠٠.٠٠٠ جنيه مصرى ، ولم يقدم بنك قناة السويس مايفيد سداهه لقيمة هذه الحصة ، وقد قام البنك برفع الدعوى رقم ٤٦ لسنة ٨ ق أمام محكمة القاهرة الاقتصادية لإثبات ملكيته للوثائق وما يترتب عليها من اثار وهى حفظ الوثائق بالحفظ المركزى وقد أصدرت المحكمة حكمها الاستثنائي 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 التقض .

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

القيمة بالجنيه المصرى		بيان
٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	صافي فروق إصدار وثائق م. كمال الكتاتنى
٨.١٨٥.٠٩١	٨.١٨٥.٠٩١	صافي فروق اصدار وثائق مقابل أسهم م. كمال الكتاتنى
٤٦٧.٣٢١	٤٦٧.٣٢١	فروق اصدار وثائق متنازع عليها
٥.٩٠٠.٠٠٠	٥.٩٠٠.٠٠٠	اجمالى فروق اصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها
١٤.٥٥٢.٤١٢	١٤.٥٥٢.٤١٢	

١١- احتياطات أخرى:

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٤٣٤١٠٨ جنيه مصري و بيانه كالتالي:
القيمة بالجنية المصري

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	بيان
٥٤٦٠٠	٥٤٦٠٠	احتياطي خاص
٣٧٩٥٠٨	٣٧٩٥٠٨	احتياطي عام
٤٣٤,١٠٨	٤٣٤,١٠٨	الاجمالي

١٢- نصيب الوثيقة من صافي أصول الصندوق في ٢٠١٩/١٢/٣١

القيمة بالجنية المصري

٢٠١٩/١٢/٣١	بيان
١٢٥٥٩٨٤٥٧	صافي أصول الصندوق
١٠٧١٠١	عدد الوثائق
١١٧٢,٧١	نصيب الوثيقة

١٣- صافي إيرادات (خسائر) النشاط

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٩/١٢/٣١ (٧٩١٩٤٥٧) جنيه مصري كالتالي :

القيمة بالجنية المصري

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	بيان
٢,٣٣١,٥١٣	١,٩٧١,٩٥٩	عائد استثمارات في اسهم محلية (كوبونات)
٤,١٨٩,٥٢٩	(٣,١٣٦,٦٤٨)	أرباح بيع أسهم
(٣٥٨,٩٩٠)	(٦,٧٥٤,٧٦٨)	صافي التغير في القيمة السوقية للأوراق المالية
٦,١٦٢,٠٥٢	(٧,٩١٩,٤٥٧)	الصافي

١٤- إيرادات أخرى

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٩/١٢/٣١ مبلغ ٢٢١٢٦٠٠ جنيه مصري وبياناته كالتالي:

القيمة بالجنية المصري

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	بيان
٢,٢٨٤,٣٢٦	١,٩٧٩,٠٥٨	عائد الحساب الجاري و الودائع
٢٥٩,١٨٢	٢٣٣,٥٤٢	ايجار مقر الشركة
٥,٧٩٠	-	أرباح فروق العملة
٢,٥٤٩,٢٩٨	٢,٢١٢,٦٠٠	الاجمالي

١٥- مصروفات أخرى :

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠١٩/٩/٣٠ مبلغ ١٧٩٧٧٠٠ جنيه مصري وبيانه كالتالي :
القيمة بالجنية المصري

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	بيان
١٦٥,٦١٣	٢٨,٣٣٠	رسوم و اشتراكات
٥٤,٤٠٠	٣٧,٩٠٠	مصروف اعلان
٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	أتعاب إقرار ضريبي
٨٢,٢٢٠	٤٧,٨٧٢	مصروفات عمومية
٧٢,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠	إيجار مقر الشركة
٩٢٧,٠٩١	١,١٠٤,٤٠٨	أجور و مرتبات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠١٨	أتعاب شركة خدمات الإدارة
٧٩,٢٠٠	٩٥,٠٤٠	أتعاب مراقب الحسابات
٧٧,٧٦٠	٧٢,٥٧٦	أتعاب المستشار القانوني
٦٩,١٢٠	٨٢,٩٤٤	أتعاب ممثل حملة الوثائق
٨,٠٤٠	١٦,٠٨٠	مصروفات ضرائب عقارية
٧,٤٨٩	٥,٥٣٢	المساهمة التكافلية
-	٤٤,٠٠٠	تصميم و انشاء موقع الكتروني للشركة
-	٥٠,٠٠٠	مصروفات تعديل و نشر النظام الأساسي
٢٣,٣٠٠	-	استشارات و أتعاب تقييم و عمولات
١,٥٩٩,٢٣٣	١,٧٩٧,٧٠٠	الاجمالي

١٦- الادوات وإدارة المخاطر المتعلقة ما:

تتمثل الأدوات المالية للصندوق في الأصول و الالتزامات المالية . وتتضمن الأصول المالية ارضة التقديرة بالبنوك و الاستثمارات المالية و المدينين . كما تتضمن الالتزامات المالية ارضة الدائنين ويتضمن الايضاح رقم (٢) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الادوات وما يرتبط بها من إيرادات و مصروفات.

١٦-١ خطر السوق:

يتمثل خطر السوق في العوامل التي تؤثر على عائد و أرباح جميع الاوراق المالية المقيدة و غير المقيدة ببورصة الاوراق المالية أو العوامل التي تؤثر على عائد و أرباح

ورقة مالية بذاتها. وطبقا لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولانحته التنفيذية يقوم مدير الاستثمار بتنويع الاستثمار بما يؤدي إلى خفض خطر السوق إلى الحد الأدنى.
ويبين الايضاح رقم (٣) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية أنواع الاستثمارات وأنشطتها بالإضافة الى نسبة المساهمة إلى أموال الصندوق.

١٦-٢ خطر السيولة :

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

١٦-٣ القيمة العادلة للأدوات المالية :

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول و التزامات الصندوق و الواردة بالايضاحات المتممة للقوائم المالية. فإن القيمة العادلة للأدوات المالية في تاريخ القوائم المالية لا تختلف جوهريا عن قيمتها الدفترية.

١٧-١٧ الموقف الضريبي:

١٧-١ ضريبة الدمغة:

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

١٧-٢ 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 طبقا للقانون.

١٧-٣ ضريبة شركات أموال :

الأعوام من ١٩٩٨ وحتى ٢٠٠٤ تم الفحص الضريبي لهذه السنوات و تم سداد كامل المستحقات الضريبية عنها.

الأعوام من ٢٠٠٥ وحتى تاريخه تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد القانونية وسداد الضريبة المستحقة إن وجدت .

١٨- الاحداث اللاحقة

تعديلات على معايير المحاسبة المصرية

في ١٨ مارس ٢٠١٩ ، أصدر وزير الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتعديل بعض معايير المحاسبة المصرية الصادر عن قرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ والذي يتضمن بعض المعايير المحاسبية الجديدة. وتعديلات على بعض المعايير القائمة. و تم نشر هذه التعديلات بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠١٩ في الجريدة المصرية ، وفيما يلي أهم التغييرات التي طرأت على معايير المحاسبة المصرية:

- تم حذف معيار المحاسبة المصري ٨ ٨ EAS على عقود البناء ، و ١١ EAS على الإيرادات، و ٢٠ EAS قواعد ومعايير المحاسبة المتعلقة بالإيجار التمويلي.

بالإضافة إلى المعايير المحاسبية المصرية الحالية ، تم إصدار معايير جديدة بما في ذلك المعيار المحاسبي ٤٧ بشأن الأدوات المالية ، والمعيار ٤٨ بشأن الإيرادات من العقود مع العملاء ، والمعيار ٤٩ بشأن عقود الإيجار و التي سيتم تنفيذها اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠ ، ويسمح بالتطبيق المبكر .

- صدر تفسير المحاسبة رقم (١) ويتضمن ترتيب امتيازات الخدمة العامة ، مع بدء التنفيذ في ١ يناير ٢٠١٩ .

زيادة المخاطر على العمليات

أثر انتشار COVID-١٩ بشدة منذ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على العديد من الاقتصادات المحلية في جميع أنحاء العالم. في كثير من البلدان ، تضطر الشركات إلى وقف العمليات أو الحد منها لفترات طويلة أو غير محددة. وقد تسببت الإجراءات المتخذة لاحتواء انتشار الفيروس ، بما في ذلك حظر السفر والحجر الصحي والتباعد الاجتماعي وإغلاق الخدمات غير الضرورية ، في حدوث اضطرابات كبيرة للأعمال التجارية في جميع أنحاء العالم ، مما أدى إلى تباطؤ اقتصادي.

كما شهدت أسواق الأسهم العالمية تقلبات كبيرة وضعفاً كبيراً. واستجابت الحكومات والبنوك المركزية بتدخلات نقدية ومالية لتحقيق الاستقرار في الأوضاع الاقتصادية وقد قررت الشركة أن هذه الأحداث لا تعدل الأحداث اللاحقة. ووفقاً لذلك ، لم يتم تعديل المركز المالي ونتائج العمليات كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

لتعكس تأثيرها. ولا تزال مدة وتأثير جائحة COVID-١٩ ، بالإضافة إلى فعالية استجابات الحكومة والبنك المركزي غير واضحة في الوقت الحالي. لذلك لا يمكن تقدير مدة وشدة هذه العواقب بشكل موثوق ، فضلاً عن تأثيرها على المركز المالي ونتائج الشركة للفترات المستقبلية.

وفي ظل الظروف الحالية الناجمة عن جائحة COVID ١٩ ، قررت اللجنة العليا لمعايير المحاسبة المصرية المشكلة بموجب مرسوم رئيس الوزراء رقم ٩٠٩ لسنة ٢٠١١ في ١٢ أبريل ٢٠٢٠ تأجيل تنفيذ القرار الوزاري رقم ٦٩ لعام ٢٠١٩ بشأن تطبيق معايير المحاسبة المصرية الجديدة والمعدلة حتى نهاية عام ٢٠٢٠ ، وإدراج الأثر التراكمي الكلي للمعايير المذكورة في نهاية عام ٢٠٢٠.

١٩- تم إعادة تبويب أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المالي للقوائم المالية .