

شركة صندوق الإستثمار العقاري العربي المباشر
(شركة مساهمة مصرية)
خاضعة لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢

القوائم المالية
و تقرير الفحص المحدود عليها

عن الستة أشهر المنتهية
فى
٣٠ يونيو ٢٠٢٠

د/ خالد عبد العزيز حجازى

Crowe

محاسبون قانونيون ومستشارون

Moore Egypt

موراجيبت

محاسبون قانونيون ومستشارون

المحتويات

- ١- تقرير الفحص المحدود .
- ٢- قائمة المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ .
- ٣- قائمة الدخل عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ .
- ٤- قائمة الدخل الشامل عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ .
- ٥- قائمة التدفقات النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ .
- ٦- قائمة التغير في حقوق الملكية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ .
- ٧- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ .

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / حملة وثائق شركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر
" شركة مساهمة مصرية "

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المرفقة لشركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق حملة الوثائق والتدفقات النقدية المتعلقة بما عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى ، ومدير الإستثمار " شركة أموال للإستثمارات المالية " هو المسئول عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقا لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء إستنتاج علي هذه القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقا للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) " الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقبا حساباتما " ، ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل إستقارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود . ويقل الفحص المحدود جوهريا في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقا لمعايير المراجعة المصرية وبالتالي لا يمكننا الحصول علي تأكيد بأننا سنصبح علي دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم إكتشافها من خلال عملية مراجعة ، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة علي هذه القوائم المالية الدورية .

تم مراجعة القوائم المالية لشركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل مراجع آخر والذى أبدى تقرير متحفظ بتاريخ ٥ أبريل ٢٠٢٠ .

أساس إبداء الإستنتاج المتحفظ

عدم الإلتزام بالنسب المقررة بالسياسة الإستثمارية بند رقم (١٨) من نشرة إصدار الصندوق حيث بلغ إجمالي نسب الإستثمار في الأوراق المالية غير المقيدة بالبورصة ٥٥,٦٤ % متضمنة الإستثمار في شركة ميدور للكهرباء (ميداليك) بنسبة ٣٩,٩٩ % من صافي أصول الصندوق متجاوزة عن النسب المقررة بنشرة الإصدار والمحددة بنسبة ١٥ % مما يعد ذلك مخالفا لأحكام المادة (١٤٧) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ .

الإستنتاج المتحفظ

وفيما عدا تأثير ما سبق وفي ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلي علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة صندوق الإستثمار العقارى العربى المباشر "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ ، وعن أدائه المالى وتدقيقاته التقيدية عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ و ذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة توجيه الإنتباه

ومع عدم إعتبار ذلك تحفظاً فإننا نوجه الإنتباه الى ما ورد تفصيلاً بالإيضاح رقم (٩) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية والخاص بحصة بنك قناة السويس بعدد ٥٩٠٠ وثيقة بقيمة ٥٩٠٠٠٠٠ جنية مصرى (وثائق متنازع عليها) ، ولقد قام البنك برفع دعوى رقم ٤٦ أمام محكمة القاهرة الاقتصادية لإثبات ملكيته للوثائق ، وقد أصدرت المحكمة حكمها بالإستئناف بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨ برفض دعوى بنك قناة السويس ، وقد قامت شركة صندوق الإستثمار العقارى العربى المباشر بصفقتها المسنول عن سجل حملة الوثائق بإستبعاد هذه الحصة من الأسهم القائمة وسيتم التأثير في القوائم المالية بتخفيض عدد الوثائق فور صدور حكم التقض .

مراقبا الحسابات



د/ خالد عبد العزيز حجازى

س.م.م ١٠٩٤٥

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم

(٧٢)

Crowe

د. خالد عبد العزيز حجازى

س.م.م ١٠٩٤٥

سجل مراقبي حسابات الهيئة

العامة للرقابة المالية رقم ٧٢



شربين مراد نور الدين

س.م.م ٦٨٠٩

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٨)

Moore Egypt

القاهرة فى : ١٢ أغسطس ٢٠٢٠

شركة صندوق الإستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م.)
قائمة المركز المالي
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

التبعية بالجنيه المصري

رقم الإيضاح	٢٠٢٠/٠٦/٣٠	٢٠١٩/١٢/٣١
٣	١٠٩٤٢٠٠٩٠	١١٥٣١٨٢٩٧
٤	٤٠٢٠٧٢٨	٧٠١١٨٤٨
٥	٤٥٥٣٨٢٤	٣٦٦٢٦٩٨
	١١٧٩٩٤٦٤٢	١٢٥٩٩٢٨٤٣
٧	١٥٤٠٩٢٦	١٥٧٨٥٥٤
	١٥٤٠٩٢٦	١٥٧٨٥٥٤
	١١٩٥٣٥٥٦٨	١٢٧٥٧١٣٩٧
	٢٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠٠
	١٠٥٩٠٠٠٠٠	١٠٥٩٠٠٠٠٠
	١٢٥٩٠٠٠٠٠	١٢٥٩٠٠٠٠٠
٨	(١٢٨٩٩٠٠٠)	(١٢٨٩٩٠٠٠)
٩	(٥٩٠٠٠٠٠)	(٥٩٠٠٠٠٠)
	١٠٧١٠١٠٠٠	١٠٧١٠١٠٠٠
١٠	١٤٥٥٢٤١٢	١٤٥٥٢٤١٢
	١٦٩٥٣١٢	١٦٩٥٣١٢
١١	٤٣٤١٠٨	٤٣٤١٠٨
	(٨٧٣٧٩٥٧)	(٨٩٤٤١٣٢)
	١٧٣٣٦٢٥	١٠٧٥٩٧٥٧
	١١٦٧٧٨٥٠٠	١٢٥٥٩٨٤٥٧
٦	٥٣٠٤٣٤	٥٣٥٨٠٥
	٨٠١٦٦١	-
	١٤٩١٢٥	١٤٩١٢٥
	١٢٧٥٨٤٨	١٢٨٨٠١٠
	٢٧٥٧٠٦٨	١٩٧٢٩٤٠
	١١٩٥٣٥٥٦٨	١٢٧٥٧١٣٩٧
	١٠٧١٠١	١٠٧١٠١
١٢	١٠٩٠٠٣٦	١١٧٢٠٧١

الأصول

الأصول المتداولة

إستثمارات متداولة في أوراق مالية
تقديية بالصندوق و البنوك
مدينون و أرصدة مدينة أخرى
مجموع الأصول المتداولة

الأصول غير المتداولة

صافي الأصول الثابتة
مجموع الأصول غير المتداولة
إجمالي الأصول

حقوق الملكية

رأس المال المصدر والمدفوع (م إستخدامه في الإكتتاب في عدد ٢٠٠٠٠٠ وثيقة)
وثائق إستثمار أخرى (عدد ١٠٥٩٠٠ وثيقة)
إجمالي وثائق الإستثمار المصدرة (عدد ١٢٥٩٠٠ وثيقة)
وثائق خزينة* (عدد ١٢٨٩٩ وثيقة)
وثائق متنازع عليها* (عدد ٥٩٠٠ وثيقة)
صافي وثائق الإستثمار المصدرة (عدد ١٠٧١٠١ وثيقة)

صافي فروق إصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها
إحتياطي قانون
إحتياطيات أخرى
أرباح (خسائر) الفترة / العام
أرباح (خسائر) مرحلة
إجمالي حقوق ملكية

الإلتزامات المتداولة

داننون وأرصدة دائنة أخرى
أسهم مشتراه تحت التسوية
فوائد مستحقة لحملة الوثائق
داننو توزيعات
مجموع الإلتزامات المتداولة
إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات
عدد الوثائق القائمة
القيمة الإستردادية للوثيقة

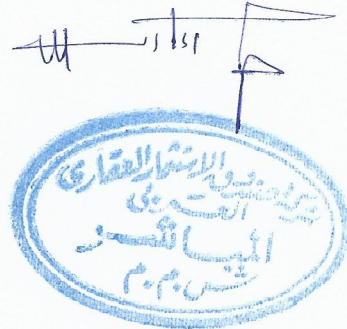
الإيضاحات المرفقة من (١) الى (١٩) تعد جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها.

أ/ عمر السيسى
رئيس مجلس الادارة التنفيذي
شركة اموال للاستشارات المالية (ش.م.م.)

عنه /
رئيس مجلس الادارة



د/محمد هانن الحريباوى
رئيس مجلس الادارة و العضو المنتدب
شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م.)



شركة صندوق الإستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م.)
قائمة الدخل
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

اسمه
بالجنينة

الثلاثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في		ايضاح رقم	
٤٣.٦٤٦	٤٤.٠١٢	٤٣.٦٤٦	٤٤.٠١٢		
٤٠.٣٧٢.١٢٥	٦.٧٥٥.٥١٤	٤.٣٨٥.٣٨٤	٧.٥٦٢.٣٢٢	١٣	صافي إيرادات (خسائر) النشاط
٦٤٣.٣٧٥	٧٥.١٩٢	١.٣٠١.٣٥٦	١٩٤.٨٩٧	١٤	إيرادات أخرى
٣.٧٢٨.٧٥٠	٦.٨٣٠.٧٠٦	٣.٠٨٤.٠٢٨	٧.٣٦٧.٤٢٥		إجمالي الإيراد (خسائر)
					يخصم / (يضاف):
٢.٤٩٧	٧١١	١٩.٣٢٤	٥٥٤		فروق عملة
٢١٤.٤٢٨	٦٤.١١٧	٤٣٢.٧٠٣	١٧٠.٦٢٨		اتعاب مدير الاستثمار
١٩.٠٢٩	٢٩.٦٩٤	٢٣.٩٨٢	٤٨.٧١٩	١٢/٢	عمولات الحفظ المركزي و مصروفات بنكية و تحصيل كوبيونات
١٤٧.٣٧٩	٨٤.١٧٥	١٤٩.٦٢٩	٨٤.٤٩٨		ضرائب كوبيونات و ارباح اسهم محققة
١٤٨.٠٠٠	٤٨.٠٠٠	١٨٨.٠٠٠	٩٦.٠٠٠		بدلات مجلس الإدارة
٢٠.٢٦٤	١٨.٨١٤	٤٠.٥٢٨	٣٧.٦٢٨		اهلاك أصول
٤٥٦.١٠٧	٤٣٨.٢٩٢	٨٣٠.٨٨٤	٩٣٣.٦١٣	١٥	مصروفات اخرى
١.٠٠٧.٧٠٤	٦٨٢.٣٨١	١.٦٨٥.٠٥٠	١.٣٧٠.٥٣٢		إجمالي المصروفات
٤.٧٣٦.٤٥٤	٦.١٤٨.٣٢٥	٤.٧٦٩.٠٧٨	٨.٧٣٧.٩٥٧		صافي أرباح (خسائر) النشاط

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٩) تمد جزءاً من التوائم المالية وتقرأ معها.

شركة صندوق الإستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م.٢٠٠٠)
 قائمة الدخل الشامل
 عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

القيمة بالجنيه المصري	السادسة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في		
	٢٠٢٠/٠٦/٣٠	٢٠١٩/٠٦/٣٠	٢٠١٩/٠٦/٣٠	٢٠٢٠/٠٦/٣٠	الفترة
	٢٠١٩/٠٦/٣٠	٢٠٢٠/٠٦/٣٠	٢٠١٩/٠٦/٣٠	٢٠٢٠/٠٦/٣٠	صافي أرباح (خسائر) الفترة
	(٤,٧٣٦,٤٥٤)	٦,١٤٨,٣٢٧	(٤,٧٦٩,٠٧٨)	(٨,٧٣٧,٩٥٧)	الدخل الشامل الأخر
	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
	(٤,٧٣٦,٤٥٤)	٦,١٤٨,٣٢٧	(٤,٧٦٩,٠٧٨)	(٨,٧٣٧,٩٥٧)	

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

القيمة بإيجبه المسمى

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (رض.م.م.ع)
قائمة التغير في حقوق حملة الرئاسات
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

الإجمالي	أرباح (خسائر) الفترة	أرباح (خسائر) مرحلة	احتياطيات اخرى	احتياطي قانون	رأس المال	بيان
١٣٧٥٤٢٥٨٩	٥٥٥٤١٦٣	٨٤٨٣٣٠٢	٤٣٤١٠٨	١,٤١٧,٦٠٤	١٢١,٦٥٣,٤١٢	الرصيد في ٢٠١٩/١/١
-	(٥٥٥٤١٦٣)	٥٥٥٤١٦٣	-	-	-	الحول إلى الأرباح (خسائر) المرحلة
-	-	(٢٧٧٧٠٨)	-	٢٧٧٧٠٨	-	الحول إلى الاحتياطي القانوني
(٣٩٩٠٠٠٠)	-	(٣٩٩٠٠٠٠)	-	-	-	توزيعات أرباح
(٤٧٦٩,٠٧٨)	(٤٧٦٩,٠٧٨)	-	-	-	-	صافي الدخل الشامل خلال الفترة
١٢٩٧٧٣٥١١	(٤٧٦٩,٠٧٨)	١٠٧٥٩٧٥٧	٤٣٤١٠٨	١,٢٩٥,٣١٢	١٢١,٦٥٣,٤١٢	صافي أصول الصندوق في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
١٢٥٥٩٨٤٥٧	(٨٩٤٤١٣٢)	١٠٧٥٩٧٥٧	٤٣٤١٠٨	١,٢٩٥,٣١٢	١٢١,٦٥٣,٤١٢	الرصيد في ٢٠٢٠/١/١
-	٨٩٤٤١٣٢	(٨٩٤٤١٣٢)	-	-	-	الحول إلى الأرباح (خسائر) المرحلة
-	-	-	-	-	-	الحول إلى الاحتياطي القانوني
(٨٢٠٠٠٠)	-	(٨٢٠٠٠٠)	-	-	-	تسوية مصروفات عن سنوات سابقة
-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح
(٨٧٣٧٩٥٧)	(٨٧٣٧٩٥٧)	-	-	-	-	صافي الدخل الشامل خلال الفترة
١١٢٧٧٨٥٠٩	(٨٧٣٧٩٥٧)	١٧٣٣٢٢٥	٤٣٤١٠٨	١,٢٩٥,٣١٢	١٢١,٦٥٣,٤١٢	صافي أصول الصندوق في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

الإيضاحات المرتبطة من (د) إلى (و) تفيد جزئياً من التوائم المالية وتقرأ معها.

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م.)
قائمة التدفقات النقدية
عن الستة أشهر المنتهية في ٢٠٢٠/٦/٣٠

رقم الإيضاح	٢٠٢٠/٠٦/٣٠	٢٠١٩/٠٦/٣٠
	(٨ ٧٣٧ ٩٥٧)	(٤ ٧٦٩ ٠٧٨)
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل	٣٧ ٦٢٨	٤٠ ٥٢٨
صافي الربح (خسائر) الفترة قبل الضرائب	(٨٢ ٠٠٠)	-
تعديلات لتسوية صافي الربح من التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل	٥ ٣٣٢ ٩٨٠	٥ ٨٩٧ ٢٠٦
الإهلاك	(٣,٤٤٩,٣٤٩)	١,١٦٨,٦٥٦
تسوية مصروفات عن سنوات سابقة		
صافي التغير في القيمة السوقية		
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل قبل التغير في الأصول و اللتزامات المتداولة	(٨٩١ ١٢٦)	(٦٠٤ ١٨٢)
التغيرات في بنود رأس المال العامل	٥٦٥ ٢٢٧	(٣ ٥٨١ ٨٠٥)
القص (الزيادة) في الحسابات المدينة	٨٠١ ٦٦١	-
القص (الزيادة) في استثمارات الأوراق المالية	(٥ ٣٧١)	٥ ٨٩٠ ٩٠٦
الزيادة (القص) في أسهم مشتراء تحت التسوية	(٢ ٩٧٨ ٩٥٨)	٢ ٨٧٣ ٥٧٥
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	(١٢ ١٦٢)	(٣ ٠٠٠ ٠٠٠)
توزيع أرباح	(١٢ ١٦٢)	(٣ ٠٠٠ ٠٠٠)
صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل	(٢ ٩٩١ ١٢٠)	(١ ٢٦ ٤٢٥)
صافي التدفقات النقدية خلال الفترة	٧ ٠١١ ٨٤٨	٢٠ ٣٠ ٣٤٩
رصيد النقدية وما في حكمها في أول الفترة	٤ ٠٢٠ ٧٢٨	١٩ ٩٠٣ ٩٢٤
رصيد النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة		

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

شركة صندوق الإستثمار العقارى العربى المباشر
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة أشهر المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

مقدمة:

قامت شركة صندوق الإستثمار العقارى العربى المباشر " شركة مساهمة مصرية" بتأسيس صندوق الإستثمار العقارى العربى 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 و لائحته التنفيذية .

يهدف الصندوق للإستثمار المباشر متوسط وطويل الأجل فى رؤوس أموال الشركات الخاصة و العامة بجانب السندات طويلة الأجل التى تصدرها شركات تمارس نشاطها الأساسى فى جمهورية مصر العربية وسواء كانت أوراقها المالية مقيدة أو غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية المصرية.

و يبلغ حجم الصندوق كإصدار أول ٢٠٠ مليون جنيه مصري موزعاً على ٢٠٠ ألف وثيقة استثمار القيمة الإسمية للوثيقة ألف جنيه مصري ، واكتتبت شركة صندوق الإستثمار العقارى العربى المباشر بعدد عشرون ألف وثيقة منها بمبلغ عشرون مليون جنيه مصري عند التأسيس و تم طرح باقى الوثائق بواقع ١٨٠ ألف وثيقة للاكتتاب المباشر عن غير الاكتتاب العام . و تتساوى الوثائق فى كافة الحقوق والإلتزامات ويشارك حاملوها فى الأرباح و الخسائر الناتجة عن إستثمارات الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وثائق . وقد بلغ عدد الوثائق المكتتبت فيها ١٢٥٩٠٠ وثيقة .

وقد عهد بإدارة الصندوق عند التأسيس إلى شركة إيجيپشيان أنجلو لإدارة صناديق الإستثمار (مدير الإستثمار) و بموجب تعاقد شركة صندوق الإستثمار العقارى العربى المباشر مع شركة برايم إنفستمنت لإدارة الإستثمارات المالية تم نقل إدارة صندوق الإستثمار إليها و فى ٢٦ يناير ٢٠١٢ تم نقل إدارة الصندوق إلى شركة أموال للإستثمارات المالية بموجب التعاقد الذى تم بينها و بين شركة الصندوق العقارى .
تبدأ السنة المالية للصندوق فى الاول من يناير و تنتهى فى اخر ديسمبر من كل عام .

١- نبذة عن الشركة :

- ١/١- أسم الشركة : شركة صندوق الإستثمار العقارى العربى 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 لائحته التنفيذية بعقد مصدق على توقيعاته تحت رقم ٩٠٧٧ لسنة ١٩٩٨ توثيق الأهرام النموذجى ، و بترخيص رقم (٢٥٧) صادر من الهيئة العامة لسوق المال فى ١٩٩٩/٢/٢٤
- ٥/١- السجل التجارى : سجل تجارى رقم ١٢٤٥١٥ الجيزة بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٣ .
- ٦/١- مدة الشركة : خمسة و عشرون سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة فى السجل التجارى بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٣ .
- ٧/١ – الملف الضريبيى : رقم الملف الضريبيى ٣٢٠/١٩٥ – مأمورية ضرائب الشركات المساهمة .
- ٨/١ – غرض الشركة : نشاط إصدارات متعددة لصندوق الإستثمار العقارى العربى 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 . وطبقاً لما نص عليه القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية و كذا الإرشادات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية ونشرة الإكتتاب الخاصة بالصندوق .

٢/٢- إثبات المعاملات بالدفاتر:

تمسك حسابات الشركة بالجنيه المصرى و تترجم المعاملات الأجنبية إلى الجنيه المصرى بأسعار الصرف السائدة وقت التعامل.

٣/٢- تقييم الإستثمارات:

يتم تقييم الإستثمارات فى تاريخ المركز المالى للصندوق كما يلى :

٢-٣-١ الأوراق المالية المقيدة بالبورصة :

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

٢-٣-٢ الأوراق المالية غير المقيدة بالبورصة :

يتم تقييم الأوراق المالية غير المقيدة بالبورصة التى يجرى تعامل عليها مرة كل أسبوعين على الأقل بأخر سعر تداول ما لم تكن قيمة الورقة طبقاً لأحد طرق التقييم المقبولة أقل فيتم التقييم بالقيمة الأقل و يتم تقييم الأوراق المالية غير المقيدة التى لا يجرى عليها تعامل مرة كل أسبوعين بالتكلفة أو القيمة طبقاً لأحد طرق التقييم المقبولة ايهما أقل .
و يدرج بقائمة الدخل صافى التغييرات فى فروق التقييم للإستثمارات 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 الأهلى المصرى / البنك المركزى 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 الإيداع البنكية

يتم تقييم أذون شهادات الإيداع 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 المركزى لصناديق الإستثمار للإستثمار فيها.

عن الستة أشهر المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

٤-٢ المدينون والحسابات المدينة الأخرى :

تثبت أرصدة المدينون والحسابات المدينة الأخرى بقيمتها الإسمية مخصصاً منها أية مبالغ نتيجة للإخفاض الدائم (إضمحلال) من المتوقع عدم تحصيلها.

٥-٢ تحقق الإيراد :

- يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات بيع أوراق مالية فى تاريخ حدوث العملية بالفرق بين متوسط التكلفة و سعر البيع مطروحاً منها مصروفات وعمولات البيع :
يتم إثبات العائد على الودائع والسندات والأذون وشهادات إيداع البنك المركزى والأوعية الاستثمارية ذات العائد الثابت على أساس الاستحقاق.
يتم إثبات العائد من الاستثمارات فى وثائق استثمار ذات عائد دورى اعتباراً من تاريخ إصدار قرار التوزيع.

٦-٢ قائمة التدفقات النقدية :

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة و يتضمن بند النقدية وما فى حكمها رصيد الحسابات الجارية و الودائع لأجل و كذا الاستثمارات فى أذون الخزانة التى تستحق خلال ثلاثة شهور من تاريخ إصدارها ان وجدت.

٧-٢ الأصول الثابتة و الإهلاك :

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية مخصصاً منها مجمع الإهلاك (إيضاح رقم ٧) و تشمل التكلفة النفقات الرأسمالية المرتبطة و المباشرة لإقتناء الأصول و حتى يصبح الأصل الثابت صالحاً للإستخدام فى الغرض المخصص له .
و يدرج الإهلاك بقائمة الدخل وفقاً لأساس طريقة القسط الثابت خلال العمر الافتراضى لكل جزء من الأصول الثابتة ، و تقدر الأعمار الافتراضية كالاتى :

النسبة	فئة الأصل الثابت
٢,٥ %	مباني
١٠ %	أثاث و مفروشات
١٠ %	آلات و أجهزة
١٥ %	أدوات كهربائية

٨-٢ النقدية وما فى حكمها:

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تشمل النقدية وما فى حكمها أرصدة النقدية بالصندوق و البنوك . و الودائع تحت الطلب و الاستثمارات قصيرة الاجل و عالية السيولة و التى يمكن تحويلها بسهولة الى مبالغ مالية محددة.

٩-٢ الإحتياطى القانونى :

وفقاً للقانون ١٥٩ لسنة ٨١ والنظام الأساسى للشركة يتم احتجاز ٥% من صافى الربح السنوى لتغذية الإحتياطى القانونى و يتم إيقاف احتجاز الإحتياطى القانونى عندما يبلغ رصيده ما يعادل ٥٠% من رأس المال المصدر، و متى نقص الإحتياطى عن ذلك تعين العودة إلى الاقتطاع .

١٠-٢ توزيع أرباح الصندوق

الصندوق ذو عائد تراكمى مع توزيع ارباح حيث يتم استثمار كامل الأرباح المحققة فى محفظته و تنعكس هذه الأرباح على قيمة الوثيقة المعلنة و يحصل حامل الوثيقة على قيمة الوثيقة الاسمية مضافا إليها الأرباح غير الموزعة فى نهاية مدة الصندوق أو عند الاسترداد طبقا لقيمة الوثيقة فى نهاية يوم عمل تقديم طلب الاسترداد .
يجوز اجراء توزيع نقدى او توزيع وثائق مجانية لحملة الوثائق طبقا لقرار الجمعية العامة بعد موافقة جماعة حملة الوثائق و لها الحق فى توزيع كل أو بعض الأرباح و يقدر التوزيع كنسبة من الأرباح المحققة فعليا للصندوق من واقع قائمة الدخل المعتمدة من قبل مراقبى الحسابات و يعاد استثمار الأرباح المرحلة فى الصندوق .
وتجنب التوزيعات فى حساب مستقل لدى البنوك المعتمدة لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزى 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 .

١١/٢ - إصدار القوائم المالية

تكون سلطة اصدار القوائم المالية واعتمادها لمجلس الإدارة .

١٢/٢ - أتعاب مدير الإستثمار:

تتمثل أتعاب مدير الإستثمار طبقا لتعديل نشرة الإصدار وفق متطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية و موافقة حملة الوثائق بجلسة ١١/٤/٢٠١٥ ما نسبته ٠,٦% سنويا محتسبة على اساس صافى اصول الصندوق و تسدد على أربعة أقساط سنوية فى نهاية يوم العمل بنهاية كل ربع سنة ، و ذلك طبقا لتعديل نشرة الإكتتاب و المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية ، و قد تم تعديل العمولة لتصبح ٢ فى الالف من صافى اصول الصندوق تحسب يوميا و تضاف شهريا و ذلك طبقاً لقرار مجلس الإدارة بداية من تجديد عقد مدير الأستثمار السنوى فى ٢٧/١/٢٠٢٠ كما يستحق لمدير الأستثمار اتعاب حسن اداء قدرها ٦% بما يزيد عن ١٠% سنويا من القيمة الاسمية للوثيقة ، و تحتسب هذه الأتعاب فى نهاية يوم العمل الاخير من كل سنة مالية تنتهى فى ٣١ ديسمبر من كل عام و تدفع بعد اعتماد مراقبى الحسابات للقوائم المالية للصندوق ، و لا تستحق هذه الأتعاب فى حالة تحقيق قائمة الدخل عن السنة المالية للصندوق لخسارة أو ربحية تقل عن الربح الحدى اللازم تحقيقه لاستحقاق اتعاب حسن الأداء و الموضح اساس استحقاقه اعلاه .

١٣/٢ - أتعاب شركة خدمات الإدارة

تتمثل أتعاب شركة خدمات الإدارة (والمتعاقد معها وفق القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات وزير الإستثمار والقرار رقم ٥٣ لسنة ٢٠١٤ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية) طبقا للعقد المبرم بين شركة صندوق الإستثمار العقاري العربى المباشر و بين شركة " فند داتا " فى نسبة ٠,٠١٥% (واحد ونصف فى العشرة الاف) و بحد ادنى ثلاثون ألف جنيه مصري سنويا محتسبة على اساس صافى اصول الصندوق و تجنب يوميا و تسدد ربع سنويا و ذلك طبقا لموافقة جماعة حملة الوثائق فى ١٤ نوفمبر ٢٠١٨ .

عن الستة أشهر المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

٣- الإستثمارات المتداولة فى الأوراق المالية

١/١/٣ إستثمارات فى أسهم محلية مقيدة بالبورصة:

يتمثل رصيد الإستثمارات فى أسهم محلية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ والبالغ ٤٣٦ ٨٩٥ ٣٥ جنية مصرى وفيما يلى بيان بتلك الإستثمارات:

القيمة بالجنيه المصري		النسبة		البيان
النسبة لصافى الأصول	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ القيمة السوقية	لصافى الأصول	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ القيمة السوقية	
%٢,٦٨	٣,٧٤٦,٢٠٦	%١,٩٤	٢,٥٦٣,٢٥٣	قطاع مواد البناء والتشييد
%٢,٧٩	٣,٩٠٤,٣٧٦	%٢,٨٣	٣,٧٣٩,١٩٠	قطاع الإسكان و العقارات
%١,٦٣	٢,٢٧٤,٤٠١	%١,٠٢	١,٣٤٤,٤٩٧	قطاع خدمات صناعية وسيارات
%١٥,٠١	٢٠,٩٨٩,٢٧٦	%١٢,٦٢	١٦,٦٧٢,٩٨٢	قطاع البنوك
%٢,٦٣	٣,٦٧٠,٩٩٥	%٢,٧٥	٣,٦٤٢,٨٢٩	قطاع خدمات مالية غير مصرفية
%٠,٦٤	٨٩١,٥٥٧	%١,٢٦	١,٦٦٨,٩٠٨	قطاع الإتصالات و المعلومات
%٠	-	%٠,٢٥	٣٣٣,٨٥٠	قطاع الموارد الأساسية
%٣,٤٩	٤,٨٨٥,١٥٨	%٢,٩٥	٣,٨٩٨,٥١١	قطاع الأغذية والمشروبات والتبغ
%١,٢١	١,٦٩٣,٨٧٣	%١,٥٤	٢,٠٣١,٤١٦	قطاع الرعاية الصحية و الأدوية
%٠	-	%٠	-	قطاع المرافق
%٣٠,٠٨	٤٢,٠٥٥,٨٤٢	%٢٧,١٧	٣٥,٨٩٥,٤٣٦	إجمالى الإستثمارات المقيدة بالبورصة والنشطة

٢/١/٣ إستثمارات بشركات تمارس النشاط و غير مقيدة بالبورصة:

يتمثل رصيد الإستثمارات فى أسهم محلية غير مقيدة بالبورصة فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ و البالغ ٧٣ ٥٢٤ ٦٥٤ جنية مصرى .

القيمة بالجنيه المصري		النسبة		نوع القطاع	البيان
النسبة لصافى الأصول	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ القيمة السوقية	لصافى الأصول	٣٠ يونيو ٢٠٢٠ القيمة السوقية		
%٣,٧٩	٥,٣٠٥,٥٢٠	%٤,٠٢	٥,٣٠٥,٥٢٠	عقارات	-شركة العاشر للتنمية العمرانية
%١٠,٩٩	١٥,٢٧٦,٥٢٠	%١١,٦٤	١٥,٣٧٦,٨٣٩	عقارات	-شركة المهندسون المصريون "إيدك"
%٣٧,٥٩	٥٢,٥٨٠,٠٥٠	%٣٩,٩٩	٥٢,٨٤٢,٢٩٥	منتجات وخدمات صناعية	-شركة ميدور للكهرباء (ميداليك)
%٥٢,٣٧	٧٣,٢٦٢,٤٥٥	%٥٥,٦٤	٧٣,٥٢٤,٦٥٤		إجمالى إستثمارات غير مقيدة بالبورصة
	١١٥,٣١٨,٢٩٧		١٠٩,٤٢٠,٠٩٠		إجمالى الإستثمارات القائمة

شركة صندوق الإستثمار العقاري العربى المباشر
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

عن الستة أشهر المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

١/٢/٣ إستثمارات بشركات توقفت عن النشاط

القيمة بالجنيه المصري		نوع القطاع	البيان
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠٢٠		
١١ ٥٠٠ ٠٠٠	-	سياحه وترفيه	الشركة العربية للسياحة
٩٣٨ ٠٠٠	-	خدمات	الشركة العربية للتجارة والتنمية
١٢ ٤٣٨ ٠٠٠	-		الإجمالى
(١٢ ٤٣٨ ٠٠٠)	-		يخصم
-	-		الإضمحلال فى إستثمارات مالية
-	-		الصافى

٢/٢/٣ عقود الخيار

القيمة بالجنيه المصري		نوع القطاع	البيان
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠٢٠		
١٦ ٠٠٠ ٠٠٠	-	الإسكان والعقارات	شركة هليوبوليس للإنشاءات العقارية*
(١٦ ٠٠٠ ٠٠٠)	-		يخصم
-	-		إضمحلال عقود الخيار
-	-		الصافى

*وتتمثل تلك الأرصدة فيما تم تمويل تلك الشركة به بعائد سنوى ١٦% وفقاً لعقود الخيار المبرمة بذلك الشأن مع مدير الإستثمار السابق للصندوق (شركة إيجيبيشيان أنجلو لإدارة صناديق الإستثمار).

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

القيمة بالجنيه المصري		نوع القطاع	البيان
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣٠ يونيو ٢٠٢٠		
٨,٢٩٩,٠٠٠	-	الأغذية	شركة إيدج
٧٥٠,٠٠٠	-	العقارات	شركة البارون
٣,٩٩٥,٠٠٠	-	العقارات	شركة القدس
٩٢٥,٠٠٠	-	العقارات	شركة النيل
٢,٤٠٠,٠٠٠	-	السياحة	شركة شارم للتنمية السياحية
١٦ ٣٦٩ ٠٠٠	-		الإجمالى
(١٦ ٣٦٩ ٠٠٠)	-		يخصم
-	-		الإضمحلال فى إستثمارات مالية
-	-		الصافى

عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

وتم توجيه أموال الصندوق للإستثمارات أعلاه (بند ١/٢/٣ ، ٣/٢/٢،٣/٢/٣) خلال الفترة التي تولى فيها إدارة الصندوق مدير الإستثمار السابق (شركة إيجيبيشيان أنجلو لإدارة صناديق الإستثمار) وتم تكوين مخصص إضمحلال بكامل قيمة تلك الإستثمارات الواردة في هذه البنود أعلاه.

٤- النقدية بالصندوق و البنوك :

بلغ إجمالي أرصدة هذا البند في ٢٠٢٠/٦/٣٠ مبلغ ٤,٠٢٠,٧٢٨ جنيه مصري وبياناتها كالاتى :

البيان	٢٠٢٠/٦/٣٠	القيمة بالجنيه المصري ٢٠١٩/١٢/٣١
حسابات جارية - عملة محلية	٣ ٩٩٢ ١٤٠	٦ ٩٩٧ ٣٧١
حسابات جارية - عملة اجنبية	٢٨ ٥٨٨	٧ ٨٨٤
نقدية بالصندوق	-	٦ ٥٩٣
الإجمالي	٤ ٠٢٠ ٧٢٨	٧ ٠١١ ٨٤٨

٥- مدينون و أرصدة مدينة أخرى :

بلغ إجمالي أرصدة هذا البند في ٢٠٢٠/٦/٣٠ مبلغ ٤,٥٥٣,٨٢٥ جنيه مصري و بياناتها كالاتى :

البيان	٢٠٢٠/٦/٣٠	القيمة بالجنيه المصري ٢٠١٩/١٢/٣١
أصول آلت ملكيتها للصندوق سداداً لديون *	٣ ٥٧٢ ٢٨٨	٣ ٥٧٢ ٢٤٢
عوائد كوبونات مستحقة	٩٥٥ ٣٧١	٦٥,٢٣٨
تأمين لدى الغير - الهيئة العامة للرقابة المالية	٢٥ ٠٠٠	٢٥ ٠٠٠
أرصدة مدينة أخرى (عهدة)	١ ١٦٥	٢١٨
الإجمالي	٤ ٥٥٣ ٨٢٤	٣ ٦٦٢ ٦٩٨

*تتمثل تلك الأصول في عقارين (فيلا بالعجمي وفيلا بالسادس من أكتوبر) قد آلت ملكيتهم للصندوق نتيجة تسوية مديونية شركة أبر إيجيبيت " أشرف الشناوي والتي نشأت في ظل إدارة مدير الإستثمار السابق ايجيبيشيان 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 أكتوبر بمبلغ ٤,٧١٣,٨٣٤ جنيه مصري فقط أربعة مليون وسبعمائة وثلاثة عشر الف وثمانمائة واربعة و ثلاثون جنيه مصري (شاملة نصيب الفيلا في وديعة اتحاد الشاغلين) علما بأن القيمة الدفترية للفيلا بلغت ٣,١٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط ثلاثة مليون ومائة الف جنيه مصري .

عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

٦- دائون وأرصدة دائنة أخرى
بلغ إجمالي أرصدة هذا البند في ٢٠٢٠/٦/٣٠ مبلغ ٥٣٠،٤٣٣ جنيه مصري وبياناتها كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		البيان
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/٦/٣٠	
٦٣ ٥٩٦	٨٣ ٥٢١	مصرفات مستحقة
٥٩ ٢٧١	١٧٦ ٠٣٤	مصلحة الضرائب
٣٨٠	٣٨٠	أرصدة دائنة (أخرى)
٢١١ ٨٥٠	٦٤ ١١٧	أتعاب مدير الإستثمار
١٦ ٣٨٩	١٨ ٧٨٩	إلتزام عمولة حفظ أوراق مالية
١٣ ٠٢١	١٣ ٠٢١	المساهمة التكافلية في التأمين الصحي
١٧١ ٢٩٨	١٧٤ ٥٧٢	ضرائب مستحقة علي الأرباح المحققة
٥٣٥ ٨٠٥	٥٣٠ ٤٣٤	الإجمالي

شركة صندوق الإستثمار العقاري العربي المباشر
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

٧- الأصول الثابتة:

بلغ صافي الأصول الثابتة في ٢٠٢٠/٦/٣٠ مبلغ ٩٢٦ ٩٥٤ جنيه مصري و بياناتها كالاتي :

القيمة بالجنيه المصري

الإجمالي	أجهزة كهربائية	نجف و أدوات كهربائية	سجاد	ستائر	أجهزة كمبيوتر وطباعة	أجهزة تكيف	أثاث	مباني	البيانات
٢٣٢٨١٠٢	١٨٩١	٥٢٠٢٠	٦٨٧٦	٩٤٠٢	٤٧١٦٨	٥٠٠٨٥	١٥٧١٥٨	٢٠٠٣٥٠٢	تكلفة الأصول في ٢٠٢٠/٦/١
-	-	-	-	-	-	-	-	-	إضافات الفترة
٢٣٢٨١٠٢	١٨٩١	٥٢٠٢٠	٦٨٧٦	٩٤٠٢	٤٧١٦٨	٥٠٠٨٥	١٥٧١٥٨	٢٠٠٣٥٠٢	إجمالي التكلفة في ٢٠٢٠/٦/٣٠
									مجموع الإهلاك في ٢٠٢٠/٦/١
٧٤٩٥٤٨	١٣٩٩	٢٠٢٣٢	٥٩١٩	٦٥٤٨	٤٧١٦٧	٥٠٠٨٤	١٠٨٩٧٥	٥٠٩٢٢٣	إهلاك الفترة
٣٧٦٢٨	٩٤	٣٩٠٢	٢٥٩	٤٧١	-	-	٧٨٥٨	٢٥٠٤٤	إجمالي مجمع الإهلاك في ٢٠٢٠/٦/٣٠
٧٨٧١٧٦	١٤٩٣	٢٤١٣٤	٦١٧٨	٧٠١٩	٤٧١٦٧	٥٠٠٨٤	١١٦٨٣٣	٥٣٤٢٦٧	صافي الأصول الثابتة في ٢٠٢٠/٦/٣٠
									صافي الأصول الثابتة في ٢٠٢٠/٦/٣٠
١٥٤٠٩٢٦	٣٩٨	٢٧٨٨٦	٦٩٨	٢٣٨٣	١	١	٤٠٣٢٥	١٤٦٩٢٣٥	صافي الأصول الثابتة في ٢٠١٩/٦/٣١
١٥٧٨٥٥٤	٤٩٢	٣١٧٨٨	٩٥٧	٢٨٥٤	١	١	٤٨١٨٢	١٤٩٤٢٧٩	صافي الأصول الثابتة في ٢٠١٩/٦/٣١

عن الستة أشهر المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

٨- وثائق خزينة

القيمة بالجنيه المصرى		
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/٦/٣٠	
١٠,٤٩٩,٠٠٠	١٠,٤٩٩,٠٠٠	وثائق خزينة تسوية م. كمال الكتاتنى (عدد ١٠٤٩٩ وثيقة)
٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	وثائق خزينة تسوية م. كمال الكتاتنى مقابل أسهم البالغة ٢٤٠٠ سهم (عدد ٢٤٠٠ وثيقة)
١٢,٨٩٩,٠٠٠	١٢,٨٩٩,٠٠٠	الإجمالى

طبقا لاجتماع حملة وثائق الصندوق تم إقرار تسوية عقد الخيار مع المدين/ كمال الكتاتنى عن أسهم الشركة المصرية الكويتية للتنمية العمرانية و السابق ابرامه بواسطة مدير الإستثمار السابق (ايجيبشيان انجلو) ، و فى 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 متنازع عليها :

هى حصة بنك قناة السويس بعدد ٥٩٠٠ وثيقة بقيمة ٥,٩٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى ، و لم يقدم بنك قناة السويس مايفيد 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 اثار وهى حفظ الوثائق بالحفظ المركزى وقد أصدرت المحكمة حكمها الاستئنافية بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨ برفض دعوى بنك قناة السويس وقد قامت شركة الصندوق العقارى العربى المباشر بصفتها المسئول عن سجل حملة الوثائق باستبعاد هذه الحصة من الأسهم القائمة وسيتم التأثير بها فى القوائم المالية بتخفيض عدد الوثائق فور صدور حكم النقض .

١٠- صافى فروق إصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها :

القيمة بالجنيه المصرى		بيان
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/٦/٣٠	
٨,١٨٥,٠٩١	٨,١٨٥,٠٩١	صافى فروق إصدار وثائق م. كمال الكتاتنى
٤٦٧,٣٢١	٤٦٧,٣٢١	صافى فروق إصدار وثائق مقابل أسهم م. كمال الكتاتنى
٥,٩٠٠,٠٠٠	٥,٩٠٠,٠٠٠	فروق إصدار وثائق متنازع عليها
١٤,٥٥٢,٤١٢	١٤,٥٥٢,٤١٢	إجمالى فروق إصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها

١١- إحتياطيات أخرى:

بلغ رصيد هذا البند فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ مبلغ ١٠٨ ٤٣٤ جنيه مصرى و بيانه كالتالى:

القيمة بالجنيه المصرى		بيان
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/٦/٣٠	
٥٤ ٦٠٠	٥٤ ٦٠٠	إحتياطى خاص
٣٧٩ ٥٠٨	٣٧٩ ٥٠٨	إحتياطى عام
٤٣٤ ١٠٨	٤٣٤ ١٠٨	الإجمالى

عن الستة أشهر المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠

١٢ - نصيب الوثيقة من صافى أصول الصندوق فى ٢٠٢٠/٦/٣٠

القيمة بالجنية المصرى	بيان
٢٠٢٠/٦/٣٠	صافى أصول الصندوق
١١٦ ٧٧٨ ٥٠٠	عدد الوثائق
١٠٧ ١٠١ وثيقة	نصيب الوثيقة
١٠٩٠,٣٥٩	

١٣ - صافى إيراد (خسائر) النشاط

بلغ رصيد هذا البند فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ (٧ ٥٦٢ ٣٢٢) جنيه مصرى كالتالى:

القيمة بالجنية المصرى	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠١٩	بيان
	١٧٠٢ ٣٨٢	١ ٤٩٦ ٢٨٨	عائد استثمارات فى اسهم محلية (كوبونات)
	(٣ ٩٣١ ٧٢٤)	١٥ ٥٣٤	صافى أرباح / خسائر بيع أسهم
	(٥ ٣٣٢ ٩٨٠)	(٥ ٨٩٧ ٢٠٦)	صافى التغير فى القيمة السوقية للأوراق المالية
	(٧ ٥٦٢ ٣٢٢)	(٤ ٣٨٥ ٣٨٤)	

١٤ - إيرادات أخرى

بلغ رصيد هذا البند فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ مبلغ ١٩٤ ٨٩٨ جنيه مصرى وبياناته كالتالى:

القيمة بالجنية المصرى	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠١٩	بيان
	١٩٤ ٧٩٨	١ ١٦٥ ٥٩٤	عائد الحساب الجارى
	-	١٣٥ ٧٦٢	ايجار مقر الشركة
	٩٩	-	إيرادات أخرى
	١٩٤ ٨٩٧	١ ٣٠١ ٣٥٦	الإجمالى

١٥ - مصروفات أخرى :

بلغ رصيد هذا البند فى ٢٠٢٠/٦/٣٠ مبلغ ٩٣٣ ٦١٢ جنيه مصرى وبيانه كالتالى:

القيمة بالجنية المصرى	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠١٩	بيان
	٥٤٩ ٩٦٧	٥٥٢ ٦٧٦	أجور و مرتبات
	٥٥ ٠٠٠	٢٩ ١٣٠	رسوم و اشتراكات
	٩٠ ٠٠٠	٩٠ ٠٠٠	ايجار مقر الشركة
	١١٧٠٠	١٨ ٧٠٠	مصروف اعلان
	٧٩ ٣٠٧	٢٥ ٤٦٦	مصروفات عمومية
	٥٩ ٥١٠	٤٧ ٥٢٠	أتعاب مراقب الحسابات
	٤٦ ٦٥٦	٢٥ ٩٢٠	أتعاب المستشار القانونى
	٤١ ٤٧٢	٤١ ٤٧٢	أتعاب ممثل حملة الوثائق
	٩٣٣ ٦١٢	٨٣٠ ٨٨٤	الإجمالى

١٦- الأدوات وإدارة المخاطر المتعلقة بها:

تتمثل الأدوات المالية للصندوق فى الأصول و الالتزامات المالية . وتتضمن الأصول المالية ارصدة النقدية بالبنوك و الاستثمارات المالية و المدينين . 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 و مصروفات.

١٦-١ خطر السوق:

يتمثل خطر السوق فى العوامل التى تؤثر على عائد و أرباح جميع الاوراق المالية المقيدة و غير المقيدة ببورصة الاوراق المالية أو العوامل التى تؤثر على عائد و أرباح ورقة مالية بذاتها. وطبقا لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية يقوم مدير الإستثمار بتنويع الإستثمار بما يؤدى إلى خفض خطر السوق إلى الحد الأدنى .
ويبين الايضاح رقم (٣) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية أنواع الإستثمارات وأنشطتها بالإضافة الى نسبة المساهمة إلى أموال الصندوق.

١٦-٢ خطر السيولة :

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

١٦-٣ القيمة العادلة للأدوات المالية :

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

١٧- الموقف الضريبي:

١٧-١ ضريبة الدمغة:

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

١٧-٢ ضريبة كسب العمل :

تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٩٨ حتى ٢٠٠٤ و سداد 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 فى المواعيد القانونية و سداد الضريبة المستحقة إن وجدت .

١٨- تعديلات على معايير المحاسبة المصرية

- فى 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. وتم نشر هذه التعديلات بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠١٩ فى الجريدة المصرية ، وفيما يلي أهم التغييرات التي طرأت على معايير المحاسبة المصرية:
- تم حذف معيار المحاسبة المصري 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 فى ذلك المعيار المحاسبى 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 فى ١ يناير ٢٠١٩.
 - قررت اللجنة العليا لمعايير المحاسبة المصرية المشكلة بموجب مرسوم رئيس الوزراء رقم ٩٠٩ لسنة ٢٠١١ فى 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 فى نهاية عام ٢٠٢٠.

١٩- أحداث هامة

تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر خلال الربع الاول من عام ٢٠٢٠ الى حالة من التباطؤ والانكماش الاقتصادى نتيجة انتشار وباء COVID-١٩ المستجد والذي أثر على العديد من الاقتصادات المحلية فى جميع أنحاء العالم. فى كثير من البلدان ، تضطر الشركات إلى وقف العمليات أو الحد منها لفترات طويلة أو غير محددة. وقد تسببت الإجراءات المتخذة لاحتواء انتشار الفيروس ، بما فى ذلك حظر السفر والحجر الصحي والتباعد الاجتماعى وإغلاق الخدمات غير الضرورية ، فى حدوث اضطرابات كبيرة للأعمال التجارية فى جميع أنحاء العالم ، مما أدى إلى تباطؤ اقتصادى.

كما شهدت أسواق الأسهم العالمية تقلبات كبيرة وضعفًا كبيرًا. واستجابت الحكومات والبنوك المركزية بتدخلات نقدية ومالية لتحقيق الاستقرار فى الأوضاع الاقتصادية وقد قررت الشركة أن هذه الأحداث لا تعدل الأحداث اللاحقة. ووفقاً لذلك ، لم يتم تعديل المركز المالى ونتائج العمليات كما فى للفترة المنتهية فى ٣١ مارس ٢٠٢٠ لتعكس تأثيرها. ولا تزال مدة وتأثير جائحة COVID-١٩ غير واضحة فى الوقت الحالى ، لذلك لا يمكن تقدير مدة وشدة هذه العواقب بشكل موثوق ، فضلاً عن تأثيرها على المركز المالى ونتائج الشركة للفتترات المستقبلية.

٢٠- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المالى للقوائم المالية .