

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

القوائم المالية
و تقرير مراقبي الحسابات عليها

عن السنة المالية المنتهية
في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المحتويات

- ١- تقرير مراقبي الحسابات .
- ٢- قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .
- ٣- قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .
- ٤- قائمة الدخل الشامل الآخر عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .
- ٥- قائمة التدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .
- ٦- قائمة التعير في حقوق الملكية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .
- ٧- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ .

د/ خالد عبد العزيز حجازى

CROWE

محاسبون قانونيون ومستشارون

٦ شارع بولس حنا - الدقى - جيزه

Moore Egypt

مور إيجيبت

محاسبون قانونيون ومستشارون

٥ ش الأهرام - روكسى - مصر الجديدة

تقرير مراقبي 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 المالى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، وكذا قوائم الدخل و الدخل الشامل الأخر والتغير في حقوق حملة الوثائق والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية مدير الاستثمار " شركة أموال للإستثمارات المالية " ، فمدير الاستثمار مسئول عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية مدير الاستثمار تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية 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 الرأى على هذه القوائم المالية 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 خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

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

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن التقييم والإفصاحات في القوائم المالية. 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 المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية لدى مدير الاستثمار. وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة مدير الاستثمار وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

أساس إبداء الرأى المتحفظ

- طالبنا و لم يوافقنا مدير الاستثمار شركة أموال للاستثمارات المالية بميزانيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ معتمده منه لنشاط الاستثمار نظرا لاعتراضه على تقييم أسهم شركة ميدور للكهرباء و المعد من قبل شركة خدمات الاداره المكلفه من قبل شركه الصندوق لاجراء ذلك التقييم و الموضوع محل خلاف و قيد البحث من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية.
- عدم التزام مدير الاستثمار بالنسب المقررة بالسياسة الاستثمارية بند رقم (١٨) من نشرة اصدار الصندوق حيث بلغ اجمالى نسب الاستثمار في الاوراق المالية غير المقيدة بالبورصة ٥٤,٤٣% متضمنة الاستثمار في شركة ميدور للكهرباء بنسبة ٣٨,٨٤% من صافي أصول الصندوق متجاوزة عن النسب المقررة بنشرة الاصدار والمحددة بنسبة ١٥% للشركة الواحدة و ٣٠% للقطاع الواحد مما يعد ذلك مخالفا لأحكام المادة (١٤٧) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.
- طالبنا و لم يتم موافاتنا بتقييم شركة المهندسون المصريون ايدك (شركة غير مقيدة بالبورصة المصرية) البالغ رصيدها ١٥,٣٧٦,٨٣٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وعليه فلم نتمكن من التحقق مما إذا كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمار ينبغي تحميله على قائمة الدخل.
- طالبنا ولم يتم موافاتنا بدراسة الاضمحلال لشركة ارضك للتنمية والاستثمار العقارى حيث لم تستطع شركة بيتا كابيتال كونسلتنج والمكلفه من قبل الشركه بتحديد القيمة العادله لسهم شركة ارضك للتنمية والاستثمار العقارى (شركة غير مقيدة بالبورصة المصرية)، على الرغم من وجود مؤشرات اضمحلال لتلك الاسهم والظاهره بالقوائم المالية المعتمده للشركه في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

الرأى المتحفظ

وفيما عدا تأثير ما سبق فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالى لشركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وعن أدائه المالى وتدفعاته النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.


فقرة توجيه الانتباه

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً فإننا نوجه الانتباه الى ما ورد بالايضاحات التالية:
- الايضاح رقم (٩) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية والخاص بحصة بنك قناة السويس بعدد ٥,٩٠٠ وثيقة بقيمة ٥,٩٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى (وثائق متنازع عليها) ولقد قام البنك برفع دعوى رقم ٤٦ أمام محكمة القاهرة الاقتصادية لإثبات ملكيته للوثائق وقد أصدرت المحكمة حكمها الاستثنائي بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨ برفض دعوى بنك قناة السويس وقد قامت شركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر بصفتها المسئول عن سجل حملة الوثائق باستبعاد هذه الحصة من الاسهم القائمة وسيتم التأثير في القوائم المالية بتخفيض عدد الوثائق فور صدور حكم القرض .
- كما هو مبين تفصيلاً بالايضاح رقم (٢٠) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية أنه بتاريخ ٥ يناير ٢٠٢١ تم عقد اجتماع حملة وثائق صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر والذي قرر فيه السادة حملة الوثائق بالاجماع تكليف مجلس الادارة بتوجيه خطاب لشركة أموال بايقاف التعامل المالى والادارى على استثمارات الصندوق ابتداء من ٦ يناير ٢٠٢١ حتى يتم تسليم الصندوق لمدير الاستثمار الجديد "المجموعة المالية هيرمس".

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، كما انما تتمشي مع أحكام قانون سوق رأس المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية ونشرة الاككتاب الخاصة بالصندوق، وكذا الإرشادات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.

مراقبا الحسابات



د/ خالد عبد العزيز حجازى

Crowe

س.م.م ١٠٩٤٥

سجل مراقبى حسابات

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧٢)



شريف مراد نور الدين

Moore Egypt

س.م.م ٦٨٠٩

سجل مراقبى حسابات

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٨)

د. خالد عبد العزيز حجازى

س.م.م ١٠٩٤٥

سجل مراقبى حسابات الهيئة

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٧٢

الجيزه في : ٢٩ مارس ٢٠٢١

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م)
قائمة المركز المالي
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

التبعية بالجنه المصري	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	رقم الايضاح	الأصول
				الأصول المتداولة
			٣	استثمارات متداولة في أوراق مالية
	١١٠٧٠٠٥٢٤	١١٥٣١٨٢٩٧	٤	تقديمية بالصندوق والبنوك
	٢٢٣٠٩٧٨	٧٠١١٨٤٨	٥	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
	٣٧١٥٩٣١	٣٦٦٢٦٩٨		مجموع الأصول المتداولة
	١١٦٦٤٧٤٣٣	١٢٥٩٩٢٨٤٣		
			٧	الأصول غير المتداولة
	١٥٠٣٢٩٦	١٥٧٨٥٥٤		الأصول الثابتة (بالصافي)
	١٥٠٣٢٩٦	١٥٧٨٥٥٤		مجموع الأصول الغير متداولة
	١١٨١٥٠٧٢٩	١٢٧٥٧١٣٩٧		اجمالي الأصول
				حقوق الملكية
				رأس المال المصدر والمدفوع (تم استخدامه في اكتاب في عدد ٢٠٠٠٠ وثيقة)
	٢٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠٠		وثائق استثمار أخرى (عدد ١٠٥٩٠٠ وثيقة)
	١٠٥٩٠٠٠٠٠	١٢٥٩٠٠٠٠٠		اجمالي وثائق الاستثمار المصدرة (عدد ١٢٥٩٠٠ وثيقة)
	١٢٥٩٠٠٠٠٠	١٢٥٩٠٠٠٠٠	٨	وثائق خزينة * (عدد ١٢٨٩٩ وثيقة)
	(١٢٨٩٩٠٠٠٠)	(١٢٨٩٩٠٠٠٠)	٩	وثائق متنازع عليها * (عدد ٥٩٠٠ وثيقة)
	(٥٩٠٠٠٠٠٠)	(٥٩٠٠٠٠٠٠)		صافي وثائق الاستثمار المصدرة (عدد ١٠٧١٠١ وثيقة)
	١٠٧١٠١٠٠٠	١٠٧١٠١٠٠٠		
			١٠	صافي فروق اصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها
	١٤٥٥٢٤١٢	١٤٥٥٢٤١٢		احتياطي قانوني
	١٦٩٥٣١٢	١٦٩٥٣١٢	١١	احتياطيات أخرى
	٤٣٤١٠٨	٤٣٤١٠٨		العام (خسائر)
	(٩٤٥٢٩٢٩)	(٨٩٤٤١٣٢)		أرباح مرحلة
	١٨١٥٦٢٥	١٠٧٥٩٧٥٧		اجمالي حقوق ملكية
	١١٦١٤٥٥٢٨	١٢٥٥٩٨٤٥٧		
			٦	الالتزامات المتداولة
	٣٨٠٢٢٨	٥٣٥٨٠٥		داننون وأرصدة دائنة أخرى
	٢٠٠٠٠٠	-		مخصص مطالبات
	١٤٩١٢٥	١٤٩١٢٥		فوائد مستحقة لحملة الوثائق
	١٢٧٥٨٤٨	١٢٨٨٠١٠		داننو توزيعات
	٢٠٠٥٢٠١	١٩٧٢٩٤٠		مجموع الالتزامات المتداولة
	١١٨١٥٠٧٢٩	١٢٧٥٧١٣٩٧		اجمالي حقوق الملكية و التزامات
	١٠٧١٠١	١٠٧١٠١		عدد الوثائق القائمة
	١٠٨٤٤٥	١١٧٢٧١	١٢	القيمة الاستردادية للوثيقة

الإيضاحات المرفقة من (١) الى (٢١) تعد جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها .
تقرير مراقبي الحسابات "مرفق"

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

د/محمد هانم الحريباوى
رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب
شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م)



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

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

القيمة بالدينه المصري

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	ايضاح رقم	
(٧,٩١٩,٤٥٧)	(٦,٨٩١,٢٧٥)	١٣	صافي (خسائر) النشاط
٢,٢١٢,٦٠٠	٢٧٣,٤١٠	١٤	ايرادات أخرى
<u>(٥,٧٠٦,٨٥٧)</u>	<u>(٦,٦١٧,٨٦٥)</u>		إجمالي (خسائر) ايرادات النشاط
			مخصص:
٨٥٨,٤١٩	٣٠٣,٤٧٣		اتساب مدير الاستثمار
٨٦,٢٢٥	٨٢,٠٤٠	١٢/٢	عمولات الحفظ المركزي و مصروفات بنكية و تحصيل كوبيونات
١٢٠,٦٦٠	١٠٩,٩٠٧		ضرائب كوبيونات و ارباح اسهم محتة
٢٧٢,٠٠٠	١٨٦,٠٠٠		بدلات مجلس الإدارة
٧٩,٦٦٥	٧٥,٢٥٥		اهلاك أصول
-	٢٠٠,٠٠٠		مخصص مطالبات
١,٧٩٧,٧٠٠	١,٨٧٨,٢٣٥	١٥	مصروفات عمومية و ادارية
٢٢,٦٠٦	١٥٥		فروق تقييم عملة
<u>٣,٢٣٧,٢٧٥</u>	<u>٢,٨٣٥,٠٦٤</u>		إجمالي المصروفات
<u>(٨,٩٤٤,١٣٢)</u>	<u>(٩,٤٥٢,٩٢٩)</u>		صافي (خسائر) العام

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربى المباشر (ش.م.م)
قائمة الدخل الشامل
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

القيمة بالجنيه المصرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

(٨ ٩٤٤ ١٣٢)	(٩ ٤٥٢ ٩٢٩)
-	-
<u>(٨ ٩٤٤ ١٣٢)</u>	<u>(٩ ٤٥٢ ٩٢٩)</u>

البيان

صافي (خسائر) العام
الدخل الشامل الاخر
اجمالى الدخل الشامل

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

قائمة التدفقات النقدية

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

رقم الايضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	القيمة بالجنيه المصرى
	(٩ ٤٥٢ ٩٢٩)	(٨ ٩٤٤ ١٣٢)	
	٧٥ ٢٥٥	٧٩ ٦٦٥	
	٢٠٠ ٠٠٠	-	
	١ ٣٦٤ ٦٧٦	٦ ٧٥٤ ٧٦٨	
	(٧ ٨١٢ ٩٩٨)	(٢ ١٠٩ ٦٩٩)	
١٣			
٥	(٥٣ ٢٣٢)	٥٢٨ ٦٠١	
٣	٣ ٢٥٣ ٠٩٧	(٨ ٦٨٦ ٢٠٢ ٠٠٠)	
٦	(١٥٥ ٥٧٦)	٢٤٨ ٧٩٩	
	(١٢ ١٦٢)	-	
	(٤ ٧٨٠ ٨٧١)	(١٠ ٠١٨ ٥٠١)	
	-	-	
	-	-	
	-	(٣ ٠٠٠ ٠٠٠)	
	-	(٣ ٠٠٠ ٠٠٠)	
	(٤ ٧٨٠ ٨٧١)	(١٣ ٠١٨ ٥٠١)	
	٧ ٠١١ ٨٤٨	٢٠ ٠٣٠ ٣٤٩	
٤	٢ ٢٣٠ ٩٧٨	٧ ٠١١ ٨٤٨	

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

صافي (خسائر) العام قبل الضرائب

تعديلات لتسوية صافي الربح من التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

الاملاك

مخصص مطالبات

صافي التعير في القيمة السوقية للاستثمارات المالية

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل قبل التعير في الأصول و الالتزامات المتداولة

النقص في مدينون وارصدة مدينة اخرى (الزيادة)

النقص (الزيادة) في استثمارات الأوراق المالية

الزيادة في دائنون وارصدة دائنة اخرى (النقص)

في دائنوا توزيعات (النقص)

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء أصول

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

توزيعات ارباح

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل

صافي التدفقات النقدية خلال العام

رصيد النقدية وما في حكمها في أول العام

رصيد النقدية وما في حكمها في نهاية العام

شركة صندوق الاستعمال العقاري العربي المباشر (ش.م.م)
قائمة التدفق في حقوق حملة الرافق
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

القيمة بالجنيه المصري

القيمة بالجنيه المصري	الإجمالي	العالم (خسائر)	أرباح (خسائر) مرحلة	احتياطيات أخرى	احتياطي قانون	رأس المال	بيان
١٣٧٥٤٢٥٨٩	٥٥٥٤١٦٣	٨٤٨٣٣٠٢	٤٣٤١٠٨	١,٤١٧,٦٠٤	١٢١,٦٥٣,٤١٢	الرصيد في ٢٠١٩/١/١	
-	(٥٥٥٤١٦٣)	٥٥٥٤١٦٣	-	-	-	المحول إلى الأرباح المرحلة	
-	-	(٢٧٧٧٠٨)	-	٢٧٧,٧٠٨	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني	
(٣,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٣٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	توزيعات أرباح	
(٨٩٤٤١٣٢)	(٨٩٤٤١٣٢)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل خلال العام	
١٢٥٥٩٨٤٥٧	(٨٩٤٤١٣٢)	١٠٧٥٩٧٥٧	٤٣٤١٠٨	١,٦٩٥,٣١٢	١٢١,٦٥٣,٤١٢	صافي أصول الصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
١٢٥٥٩٨٤٥٧	(٨٩٤٤١٣٢)	١٠٧٥٩٧٥٧	٤٣٤١٠٨	١,٦٩٥,٣١٢	١٢١,٦٥٣,٤١٢	الرصيد في ٢٠٢٠/١/١	
-	٨٩٤٤١٣٢	(٨٩٤٤١٣٢)	-	-	-	المحول إلى الأرباح المرحلة	
-	-	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني	
-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح	
(٩٤٥٢٩٢٩)	(٩٤٥٢٩٢٩)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل خلال العام	
١١٦١٤٥٥٢٨	(٩٤٥٢٩٢٩)	١٨١٥٦٢٥	٤٣٤١٠٨	١,٦٩٥,٣١٢	١٢١,٦٥٣,٤١٢	صافي أصول الصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	

شركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

مقدمة:

قامت شركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر " شركة مساهمة مصرية" بتأسيس صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر بموجب الترخيص رقم ٢٥٧ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ١٩٩٩/٢/٢٤ كإصدار أول وفقا لأحكام قانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحة التنفيذية .

يهدف الصندوق للاستثمار المباشر متوسط وطويل الاجل في رؤوس اموال الشركات الخاصة و العامة بجانب السندات طويلة الأجل التى تصدرها شركات تيونيو نشاطها الأساسى في جمهورية مصر العربية وسواء كانت اوراقها مالية مقيدة أو غير مقيدة ببورصة الاوراق المالية المصرية.

ويبلغ حجم الصندوق كإصدار اول ٢٠٠ مليون جنيه مصري موزعا على ٢٠٠ الف وثيقة استثمار القيمة الاسمية للوثيقة ألف جنيه مصرى ، واكتتبت شركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر بعدد عشرون ألف وثيقة منها بمبلغ عشرون مليون جنيه مصرى عند التأسيس و تم طرح باقى الوثائق بواقع ١٨٠ ألف وثيقة للاكتتاب المباشر عن غير الاكتتاب العام . وتتساوى الوثائق في كافة الحقوق والالتزامات ويشارك حاملوها في الارباح و الخسائر الناتجة عن استثمارات الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وثائق . وقد بلغ عدد الوثائق المكتتب فيها ١٢٥٩٠٠ وثيقة .

وقد عهد بإدارة الصندوق عند التأسيس الى شركة ايجيبيشيان انجلو لإدارة صناديق الاستثمار (مدير الاستثمار) و بموجب تعاقد شركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر مع شركة برايم انفستمنت لإدارة الاستثمارات المالية تم نقل ادارة صندوق الاستثمار اليها و في ٢٦ يناير ٢٠١٢ تم نقل ادارة الصندوق الى شركة أموال للاستثمارات المالية بموجب التعاقد الذى تم بينها وبين شركة الصندوق العقارى و جارى نقل إدارة الصندوق مؤخرا إلى المجموعة المالية هيرمس .
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 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 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 تجارى رقم ١٢٤٥١٥ الجيزة بتاريخ
١٩٩٨/١١/٢٣ .
٦/١ - مدة الشركة : خمسة وعشرون سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة في السجل
التجارى 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 والنظم و
القوانين المصرية السارية . وطبقاً لما نص عليه القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢
ولائحة التنفيذية و كذا الارشادات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية ونشرة
الاكتتاب 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 الاستثمارات:

يتم تقييم الاستثمارات في تاريخ المركز المالى للصندوق كما يلى :

٢-٣-١ الاوراق المالية المقيدة بالبورصة :

يتم تقييم الأوراق المالية المقيدة بالبورصة على أساس أسعار الاقفال السارية وقت التقييم وفي حالة تعدد أسعار التداول في ذلك اليوم يتم التقييم على أساس المتوسط المرجح بكميات وأسعار التداول والإقبال 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 .

و يدرج 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 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 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 المركزى لصناديق الاستثمار للاستثمار فيها.

٤-٢ المدينون والحسابات المدينة الاخرى :

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

٥-٢ تحقق الأيراد :

- يتم إثبات الارباح والخسائر الناتجة عن عمليات بيع أوراق مالية في تاريخ حدوث العملية بالفرق بين متوسط التكلفة و سعر البيع مطروحا منها مصروفات وعمولات البيع .
يتم الاعتراف بالفائده الدائنه على ادوات الدين المثبته بالقيمه العادله من خلال الارباح والخسائر على اساس النسب الزمنيه باستخدام معدل العائد الفعلى ويثبت العائد بالاجمالي شامل ضرائب الخضم من المنبع ان وجدت .
يتم إثبات العائد من الاستثمارات في وثائق استثمار ذات عائد دورى اعتبارا من تاريخ إصدار قرار التوزيع.

٦-٢ قائمة التدفقات النقدية :

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقا للطريقة غير المباشرة و يتضمن بند التقديية وما في حكمها رصيد الحسابات الجارية و الودائع لأجل و كذا الاستثمارات في أذون الخزانة التي تستحق خلال ثلاثة شهور من تاريخ اصدارها ان وجدت.

٧/٢- الأصول الثابتة :

يتم اثبات الأصول الثابتة بالدفاتر بالتكلفة التاريخية و يتم اهلاكها وفقاً لآساس القسط الثابت.

٨/٢- التقديية وما في حكمها:

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تشمل التقديية وما في حكمها أرصدة التقديية 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 لتغذية الاحتياطي القانوني و يتم 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 للجمعية العامة بعد موافقة جماعة حملة الوثائق الحق في توزيع كل أو بعض الأرباح و يقدر التوزيع كنسبة من الأرباح المحققة فعليا للصندوق من واقع قائمة الدخل المعتمدة من قبل مراقبي الحسابات و يعاد استثمار الأرباح 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 .

١١/٢- اصدار القوائم المالية

تكون سلطة اصدار القوائم المالية واعتمادها لمجلس الإدارة .وقد تم اعتماد مجلس الاداره للقوائم الماليه المنتهيه في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢١ .

١٢/٢- 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 ، وقد تم تعديل العمولة لتصبح ٢ في الالف من صافي أصول الصندوق تحسب يوميا وتضاف شهريا وذلك طبقاً لقرار مجلس الادارة بداية من تجديد عقد مدير الاستثمار السنوي في ٢٧/١/٢٠٢٠ كما يستحق لمدير الاستثمار اتعاب حسن اداء قدرها ٦% بما يزيد عن ١٠% سنويا من القيمة الاسمية للوثيقة ، و تحتسب هذه الاتعاب في نهاية يوم العمل الاخير من كل سنة مالية تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام و تدفع بعد اعتماد مراقبي الحسابات للقوائم المالية للصندوق ، و لا تستحق هذه الاتعاب في حالة تحقيق قائمة الدخل عن السنة المالية للصندوق لخسارة

أورجحية تقل عن الربح الحدى اللازم تحقيقه لاستحقاق اتعاب حسن الأداء و
الموضح اساس استحقاقه اعلاه .

١٣/٢ - اتعاب 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

يتمثل رصيد الاستثمارات المتداولة في أوراق مالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والبالغ ١١٠٧٠٠٥٢٤ جنيه مصرى في الآتي :-

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

يبلغ رصيد الاستثمارات في أسهم محلية مقيدة بالبورصة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٣٨٤٨٧٠٩٣ جنيه مصرى ، وفيما يلى بيان بتلك الاستثمارات :-

القيمة بالجنيه المصري

النسبة لصافي الاصول	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ القيمة السوقية	النسبة لصافي الاصول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ القيمة السوقية	البيان
٢,٦٨%	٣,٧٤٦,٢٠٦	٠,٥٣%	٧٠٢٥٠٠	قطاع مواد البناء والتشييد
٢,٧٩%	٣,٩٠٤,٣٧٦	٧,٤٦%	٩٨٩٦٨٨٧	قطاع العقارات
١,٦٣%	٢,٢٧٤,٤٠١	٢,٧٢%	٣٦١٠٤١٨	قطاع الخدمات والمنتجات
١٥,٠١%	٢٠,٩٨٩,٢٧٦	٥,٤٩%	٧٢٧٨١٢٠	قطاع البنوك
١,٦١%	٢,٢٤٦,٦٧٥	٢,٥٠%	٣٣١٧٠٩٠	قطاع الخدمات المالية غير المصرفية
٠,٦٤%	٨٩١,٥٥٧	-	-	قطاع الاتصالات
-	-	٣,٠١%	٣٩٨٨٢٥٤	قطاع تكنولوجيا المعلومات
-	-	٠,٨٧%	١١٥٣٤٧٥	قطاع الموارد الاساسية
-	-	٠,٦٠%	٧٩٤٦٠٠	قطاع الملابس والمنسوجات
٣,٤٩%	٤,٨٨٥,١٥٨	٣,٠٨%	٤٠٨٢٩٠٩	قطاع الاغذية والمشروبات
١,٢١%	١,٦٩٣,٨٧٣	١,٦٢%	٢١٥٠٩٦٠	قطاع رعاية صحية وأدوية
-	-	١,١٤%	١٥١١٨٨٠	قطاع خدمات تعليمية
١,٠٢%	١,٤٢٤,٣٢٠	-	-	قطاع الشركات القابضة
٣٠,٠٨%	٤٢,٠٥٥,٨٤٢	٢٩,٠١%	٣٨٤٨٧٠٩٣	إجمالي الاستثمارات المقيدة بالبورصة والنشطة

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

يبلغ رصيد الاستثمارات في أسهم محلية غير مقيدة بالبورصة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٧٢ ٢١٣ ٤٣١ جنيه مصري ، وفيما يلي بيان بتلك الاستثمارات :-
القيمة بالجنيه المصري

النسبة لصادق الاصول	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ القيمة السوقية	النسبة لصادق الاصول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ القيمة السوقية	نوع القطاع	البيان
%٣,٧٩	٥,٣٠٥,٥٢٠	%٤	٥,٣٠٥,٥٢٠	عقارات	ارضك للتنمية والاستثمار العقاري
%١٠,٩٩	١٥,٣٧٦,٥٢٠	%١١,٥٩	١٥,٣٧٦,٨٣٩	عقارات	-شركة المهندسون المصريون "ايدك"
%٣٧,٥٩	٥٢,٥٨٠,٠٥٠	%٣٨,٨٤	٥١ ٥٣١ ٠٧٢	منتجات وخدماتصناعية	-شركة ميدور للكهرباء (ميداليك)
%٥٢,٣٧	٧٣,٢٦٢,٤٥٥	%٥٤,٤٣	٧٢ ٢١٣ ٤٣١		اجمالي استثمارات غير المقيدة بالبورصة
	١١٥,٣١٨,٢٩٧		١١٠ ٧٠٠ ٥٢٤		اجمالي الاستثمارات القائمة

١/٢/٣ استثمارات بشركات توقفت عن النشاط

القيمة بالجنيه المصري		نوع القطاع	البيان
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		
١١ ٥٠٠ ٠٠٠	-	سياحه وترفيه	الشركة العربية للسياحة
٩٣٨ ٠٠٠	-	خدمات	الشركة العربية للتجارة والتنمية
١٢ ٤٣٨ ٠٠٠	-		الاجمالي
(١٢ ٤٣٨ ٠٠٠)	-		يخصم
-	-		الاضمحلال في استثمارات مالية
-	-		الصافي

٢/٢/٣ عقود الخيار

القيمة بالجنيه المصري		نوع القطاع	البيان
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		
١٦ ٠٠٠ ٠٠٠	-	اسكان	شركة هليوبلس للإنشاءات العقارية*
(١٦ ٠٠٠ ٠٠٠)	-		يخصم
-	-		اضمحلال عقود الخيار
-	-		الصافي

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

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

القيمة بالجنيه المصري

البيان	نوع القطاع	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
شركة إيدج	- اغذية	٨.٢٩٩.٠٠٠	
شركة البارون	- عقارات	٧٥٠.٠٠٠	
شركة القدس	- عقارات	٣.٩٩٥.٠٠٠	
شركة النيل	- عقارات	٩٢٥.٠٠٠	
شركة شارم للتنمية السياحية	- خدمات	٢.٤٠٠.٠٠٠	
اجمالي	-	١٦ ٣٦٩ ٠٠٠	
يخصم	-		
اضمحلال استثمارات مالية	-	(١٦ ٣٦٩ ٠٠٠)	
صافي	-	-	

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

٤- النقدية بالصندوق والبنوك

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢٠/١٢/٣١ مبلغ ٢ ٢٣٠ ٩٧٨ جنيه مصري وبيانها كالاتي

القيمة بالجنيه المصري

البيان	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
حسابات جارية - عملة محلية	٢ ٢٠٣ ٢٢٠	٧ ٠٠٥ ٢٥٥
حسابات جارية - عملة اجنبية	٢٧ ٧٥٨	-
نقدية بالصندوق	-	٦ ٥٩٣
اجمالي	٢ ٢٣٠ ٩٧٨	٧ ٠١١ ٨٤٨

٥- مدينون و أرصدة مدينة أخرى :

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢٠/١٢/٣١ مبلغ ٣ ٧١٥ ٩٣١ جنيه مصري وبيانها كالاتي :

القيمة بالجنيه المصري

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
٣ ٥٧٢ ٢٤٢	٣ ٥٧٢ ٢٨٩	اصول ألت ملكيتها للصندوق سداداً لديون *
٦٥,٢٣٨	١١٨ ٦٤٢	عوائد كوبونات مستحقة
٢٥ ٠٠٠	٢٥ ٠٠٠	تأمين لدى الغير - الهيئة العامة للرقابة المالية
٢١٨	--	ارصدة مدينة أخرى
٣ ٦٦٢ ٦٩٨	٣ ٧١٥ ٩٣١	اجمالي

* تتمثل تلك الأصول في عقارين (فيلا بالعجمي وفيلا بالسادس من أكتوبر) قد ألت ملكيتهم للصندوق نتيجة تسوية مديونية شركة أبر إيجيبت " أشرف الشناوي والتي نشأت في ظل إدارة مدير الاستثمار 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 ٢٥/٧/٢٠١٩ 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 الشاعلين) علما بأن القيمة الدفترية للفيلا ٣,١٠٠,٠٠٠ جنيه مصري فقط ثلاثة مليون ومائة ألف جنيه مصري

٦- دائنون وارصدة دائنة أخرى

بلغ إجمالي الرصيد هذا البند في ٢٠٢٠/١٢/٣١ مبلغ ٣٨٠٢٢٨ جنيه مصري وبيانه كالاتي:

القيمة بالجنيه المصري		
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	البيان
٦٣,٥٩٦	١١٥ ٩٢٨	مصرفات مستحقة
٥٩,٢٧١	١٩ ٨٢٩	مصلحة الضرائب
٣٨٠	٣٨٠	أرصدة دائنة
٢١١,٨٥٠	٦٦ ٣١٩	اتعاب مدير الاستثمار
١٦,٣٨٩	-	عمولة حفظ أوراق مالية
١٣,٠٢١	٤ ٢٨٠	المساهمة التكافلية
-	٢ ٧٨٥	عهد
١٧١,٢٩٨	١٧٠ ٧٠٧	ضرائب مستحقة علي الارباح المحققة
٥٣٥,٨٠٥	٣٨٠,٢٢٨	اجمالي

٧- الأصول الثابتة :

بلغ صافي الأصول الثابتة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ مبلغ ٢٩٦ ٥٠٣ جنيه مصري

القيمة بالجنيه المصري								
الإجمالي	مبني وأدوات كهربائية	سجاد	ستائر	أجهزة كبيوتر وطباعة	أجهزة تكييف	اثاث	مبان	البيان
٢٣٢٦٤١٧	٥٣٩١٠	٥١٩٣	٩٤٠٢	٤٧١٦٧	٥٠٠٨٥	١٥٧١٥٨	٢٠٠٣ ٥٠٢	تكلفة الأصول في ٢٠٢٠/١/١
--	--	--	--	--	--	--	--	إضافات الفترة
٢٣٢٦٤١٧	٥٣٩١٠	٥١٩٣	٩٤٠٢	٤٧١٦٧	٥٠٠٨٥	١٥٧١٥٨	٢٠٠٣ ٥٠٢	إجمالي التكلفة في ٢٠٢٠/١٢/٣١
٧٤٧٨٦٦	٢١٦٣١	٤٢٣٦	٦٥٤٨	٤٧١٦٧	٥٠٠٨٥	١٠٨٩٧٦	٥٠٩٢٢٤	إجمالي الإهلاك في ٢٠٢٠/١/١
٧٥٢٥٥	٧٩٩٢	٥١٩	٩٤٠	-	-	١٥٧١٦	٥٠٠٨٨	إهلاك العام
٨٢٣١٢١	٢٩٦٢٣	٤٧٥٥	٧٤٨٨	٤٧١٦٧	٥٠٠٨٥	١٢٠٧٦٣	٥٥٩٣١٢	إجمالي الإهلاك في ٢٠٢٠/١٢/٣١
١٥٠٣٢٩٦	٢٦٢٨٦	٤٣٨	٢١٤٩	١	١	٣٦٣٩٥	١٤٥٦ ٧١٢	صافي الأصول في ٢٠٢٠/١٢/٣١
١٥٧٨٥٥٤	٣٢٢٧٩	٩٥٧	٢٨٥٤	١	١	٤٨١٨٢	١٤٩٤ ٢٧٩	صافي الأصول في ٢٠١٩/١٢/٣١

٨- وثائق خزينة

القيمة بالجنيه المصري		
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
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 ٢٤٠٠٠ سهم (عدد ٢٤٠٠ وثيقة)
١٢,٨٩٩,٠٠٠	١٢,٨٩٩,٠٠٠	الاجمالي

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 الاستثمار السابق (اليجيشيان أنجلو) ، 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 ٥٩٠٠٠ وثيقة بقيمة ٥,٩٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى ، ولم 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 بصفقتها المسنول 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 المصري		بيان
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
٨,١٨٥,٠٩١	٨,١٨٥,٠٩١	صافي فروق اصدار وثائق م. كمال الكتاتنى
٤٦٧,٣٢١	٤٦٧,٣٢١	صافي فروق اصدار وثائق مقابل أسهم م. كمال الكتاتنى
٥,٩٠٠,٠٠٠	٥,٩٠٠,٠٠٠	فروق اصدار وثائق متنازع عليها
١٤,٥٥٢,٤١٢	١٤,٥٥٢,٤١٢	اجمالي فروق اصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها

١١- احتياطات أخرى:

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢٠/١٢/٣١ مبلغ ٤٣٤ ١٠٨ جنيه مصرى و بيانه كالاتى:

القيمة بالجنية المصرى		بيان
٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	احتياطي خاص
٥٤ ٦٠٠	٥٤ ٦٠٠	احتياطي عام
٣٧٩ ٥٠٨	٣٧٩ ٥٠٨	الاجمالي
٤٣٤ ١٠٨	٤٣٤ ١٠٨	

١٢- نصيب الوثيقة من صافي أصول الصندوق في ٢٠٢٠/١٢/٣١

القيمة بالجنية المصرى		بيان
٢٠٢٠/١٢/٣١		صافي أصول الصندوق
١١٦ ١٤٥ ٥٢٨		عدد الوثائق
١٠٧ ١٠١ وثيقة		نصيب الوثيقة
١٠٨٤ر٤٥		

١٣- صافي (خسائر) النشاط

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢٠/١٢/٣١ (٦ ٨٩١ ٢٧٥) جنيه مصرى كالتالى:

القيمة بالجنية المصرى		بيان
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عائد استثمارات في اسهم محلية (كوبونات)
١ ٩٧١ ٩٥٩	٢ ٠٧٥ ١١٠	صافي (خسائر) بيع اسهم
(٣ ١٣٦ ٦٤٨)	(٧ ٦٠١ ٧٠٩)	صافي التعير في القيمة السوقية للذوراق المالية
(٦ ٧٥٤ ٧٦٨)	(١ ٣٦٤ ٦٧٦)	
(٧ ٩١٩ ٤٥٧)	(٦ ٨٩١ ٢٧٥)	

١٤- إيرادات أخرى

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢٠/١٢/٣١ مبلغ ٢٧٣,٤١٠ جنيه مصرى وبياناته كالتالى:

القيمة بالجنية المصرى		بيان
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	عائد الحساب الجارى
١ ٩٧٩ ٠٥٨	٢٧٣ ٣١٠	ايجار مقر الشركة
٢٣٣ ٥٤٢	-	أخرى
-	١٠٠	
٢ ٢١٢ ٦٠٠	٢٧٣ ٤١٠	الاجمالي

١٥- مصروفات عمومية وإدارية :

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢٠/١٢/٣١ مبلغ ١,٨٧٨,٢٣٥ جنيه مصرى وبيان كالتالى :

التيبة بالجنية المصرى	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	بيان
١,١٠٤,٤٠٨	١,٠٩٩,٤٤٢		اجور ومرتببات
٢٨,٣٣٠	٥٥,٠٠٠		رسوم واشترابات
١٨٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠		اجار مقر الشركة
٣٧,٩٠٠	٢٥,٢٠٠		مصروف اعلان
٤٧,٨٧٢	٤٤,١٠١		مصروفات عمومية
٩٥,٠٤٠	١١٩,٠٢٠		أتعاب مراقب الحسابات
٧٢,٥٧٦	٩٣,٣١٣		أتعاب المستشار القانونى
٥٠,٠٠٠	-		مصروفات تعديل ونشر النظام الأساسى
٨٢,٩٤٤	٨٢,٩٤٥		أتعاب ممثل حملة الوثائق
٣٠,٠١٨	٣٠,٠٠٠		خدمات الادارة
٢٤,٦١٢	٩٣,١١٤		ضرائب سنوات سابقة
٤٤,٠٠٠			تصميم وانشاء موقع الكترونى للشركة
-	٥٦,١٠٠		استشارات ضريبية
١,٧٩٧,٧٠٠	١,٨٧٨,٢٣٥		الاجمالى

١٦- الادوات وإدارة المخاطر المتعلقة بما:

تتمثل الادوات المالية للصندوق في الأصول و الالتزامات المالية . وتتضمن الأصول المالية ارصدة التقديرة 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 الادوات وما يرتبط بها من إيرادات و مصروفات.

١٦-١ خطر السوق:

يتمثل خطر السوق في 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. وطبقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية يقوم مدير الاستثمار بتنويع الاستثمار بما يؤدي إلى خفض خطر السوق إلى الحد الأدنى.
وبين الإيضاح رقم (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية أنواع الاستثمارات وأنشطتها بالإضافة إلى 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. وطبقاً لأحكام قانون رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية يقوم مدير الاستثمار بالاحتفاظ بالسيولة المناسبة لتخفيض ذلك الخطر إلى الحد الأدنى.

١٦-٣ القيمة العادلة للأدوات المالية:

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

١٧-١ الموقف الضريبي:

١٧-١ ضريبة الدمغة:

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٩٨ حتى ٢٠٠٦/٧/٣١ و سداد كامل المستحقات الضريبية عن هذه السنوات.
- السنوات من ٢٠٠٦/٨/١ حتى ٢٠١٥ تم الفحص الضريبي و سداد كامل المستحقات الضريبية عن هذه السنوات.
- السنوات ٢٠١٦ حتى ٢٠١٩ لم تخضع الشركة بأي نماذج فحص عن هذه السنوات.

١٧-٢ ضريبة كسب العمل:

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٩٨ حتى ٢٠٠٤ و السداد.
- السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٥ تم الفحص و السداد.

- السنوات ٢٠١٦ تم الفحص تقديريا بضريبة ٣٦٩ ٣٨٩ جنيه مصرى والغرامات المحسوبة عليها حتى تاريخ الفحص ١٦٩ ٢٧٢ جنيه مصرى وقد صدر نموذج ٣٨ بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢١ تحت رقم صادر ٢١٨٧ باجمالى ضريبة ٥٣٨ ٦٦١ جنيه مصرى وقد تم الطعن على النموذج بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٢ وتحويله الى اللجنة الداخلية لاعادة الفحص.
- السنوات ٢٠١٧ حتى ٢٠١٨ تم الفحص تقديريا بضريبة ٣٨٤ ٣٥١ ١ جنيه مصرى والغرامات المحسوبة عليها حتى تاريخ الفحص ٨٠٤ ٦١٧ جنيه مصرى وقد صدر نموذج ٣٨ بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٣ تحت رقم صادر باجمالى ضريبة ١٨٨ ٩٦٩ جنيه مصرى وقد تم الطعن على النموذج بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢٢ لتحويله الى اللجنة الداخلية لاعادة الفحص.
- السنوات ٢٠١٩ لم تخطر الشركة بأى نماذج للفحص عن هذه السنوات.

١٧-٣ ضريبة شركات أموال :

- السنوات ١٩٩٨ حتى ٢٠٠٠ تم الفحص والسداد.
- السنوات ٢٠٠١ حتى ٢٠٠٤ تم الفحص والسداد .
- السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٩ تم اعتماد الاقرارات الضريبية ولم ترد العينة بالفحص.
- السنوات ٢٠١٠ تم الفحص والسداد.
- السنوات ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ ٢٠٠٩ تم اعتماد الاقرارات الضريبية ولم ترد العينة بالفحص.
- السنوات ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩ لم تخطر الشركة بأى نماذج فحص عن هذه لسنوات.

١٨- تعديلات على معايير المحاسبة المصرية

في ١٨ يونيو 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 في الجريدة المصرية ، وفيما يلي أهم التغييرات التي طرأت على معايير المحاسبة المصرية:

- تم حذف معيار المحاسبة المصري EAS ٨ على عقود البناء ، و EAS ١١ على الإيرادات، و EAS ٢٠ 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 .
- 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- أحداث هامة

تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر خلال الربع الاول من عام ٢٠٢٠ الى حالة من التباطؤ والانكماش الاقتصادي نتيجة انتشار وباء COVID-١٩ المستجد والذي أثر 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 السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ 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.

٢٠- أحداث لاحقة

بتاريخ ٥ يناير ٢٠٢١ تم عقد اجتماع اجتماع حملة وثائق صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر والذي قرر السادة أعضاء جماعة حملة الوثائق بالاجماع الموافقة على العرض المالي والفني المقدم من المجموعة المالية اف جى هيرميس وتوجيه الشكر للسادة شركة أموال (مدير الاستثمار الحالي) و تكليف مجلس الادارة بتوجيه خطاب لشركة أموال بإيقاف التعامل المالي والاداري على استثمارات الصندوق ابتداء من ٦ يناير ٢٠٢١ حتى يتم تسليم الصندوق لمدير الإستثمار الجديد " المجموعة المالية هيرمس " .

٢١- أرقام المقارنة

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