

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

القوائم المالية  
في  
٣١ مارس ٢٠٢١  
و تقرير الفحص المحدود عليها

د/ عبد العزيز حجازى Crowe  
محاسبون قانونيون ومستشارون

Moore Egypt  
مورايجيبت  
محاسبون قانونيون ومستشارون

## المحتويات

- ١- تقرير الفحص المحدود .
- ٢- قائمة المركز المالي في ٣١ مارس ٢٠٢١ .
- ٣- قائمة الدخل عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ .
- ٤- قائمة الدخل الشامل عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ .
- ٥- قائمة التدفقات النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ .
- ٦- قائمة التغير في حقوق الملكية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ .
- ٧- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ مارس ٢٠٢١ .

## 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 ٣١ مارس ٢٠٢١ وكذا القوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق حملة الوثائق والتدفقات النقدية المتعلقة بما عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، ومدير الاستثمار هو المسئول عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وتنعصر مسئوليتنا في ابداء استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حسابات". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصوره أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التى تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التى قد يتم اكتشافها من خلال عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

### أساس ابداء الأستنتاج المتحفظ

عدم الالتزام بالنسب المقررة بالسياسة الاستثمارية بند رقم (١٨) من نشرة اصدار الصندوق حيث بلغ اجمالى نسب الاستثمار في الاوراق المالية غير المقيدة بالبورصة ٥٤,٧٣% متضمنة الاستثمار في شركة ميدور للكهرباء (ميداليك) بنسبة ٣٩,٠٦% من صافي أصول الصندوق متجاوزة عن النسب المقررة بنشرة الاصدار والمحددة بنسبة ١٥% مما يعد ذلك مخالفاً لأحكام المادة (١٤٧) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

## الاستنتاج المتحفظ

وفيما عدا تأثير ما سبق وفي ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد إن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي لشركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢١، وعن أدائه المالي وتدفقاته النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ و ذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

## فقرة توجيه الانتباه

- ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً فإننا نوجه الانتباه إلى ماورد بالايضاحات التالية:
- عدم إجراء أى عمليات بالبيع أو الشراء على محفظة الاسهم الخاصة بالصندوق من قبل مدير الاستثمار السابق ( شركة أموال للاستثمارات المالية ش م م ) بدءاً من يوم ٦ يناير ٢٠٢١ حتى تاريخ المركز المالي ٣١ مارس ٢٠٢١ نظراً لانتهاء عقد مدير الاستثمار بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢١ .
  - كما هو مبين تفصيلاً بالايضاح رقم (٩) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية والخاص بحصة بنك قناة السويس بعدد ٥٩٠٠٠٠٠ وثيقة بقيمة ٥٩٠٠٠٠٠٠ جنيه مصرى (وثائق متنازع عليها) ولقد قام البنك برفع دعوى رقم ٤٦ أما محكمة القاهرة الاقتصادية لاثبات ملكيته للوثائق وقد أصدرت المحكمة حكمها الاستثنائي بتاريخ ٢٨/٨/٢٠١٦ برفض دعوى بنك قناة السويس وقد قامت شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر بصفتها المسئول عن سجل حملة الوثائق باستبعاد هذه الحصة من الاسهم القائمة وسيتم التأثير في القوائم المالية بتخفيض عدد الوثائق فور صدور حكم النقض.

القاهرة في: ١٤ يوليو ٢٠٢١

## مراقبا الحسابات

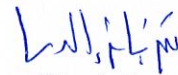


د/ خالد عبد العزيز حجازي

Crowe

س.م.م ١٠٩٤٥

سجل مراقبي الحسابات  
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧٢)



شرين مراد نور الدين

Moore Egypt

س.م.م ٦٨٠٩

سجل مراقبي حسابات  
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٨)

د. خالد عبد العزيز حجازي

س.م.م ١٠٩٤٥

سجل مراقبي حسابات الهيئة  
العامّة للرقابة المالية رقم ٧٢



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م)  
قائمة المركز المالي  
في ٣١ مارس ٢٠٢١

القيمة بالجنيه المصري

رقم الإيضاح	٢٠٢١/٠٣/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول المتداولة</b>
٣	١٠٦٧١٧٩٧٦	١١٠٧٠٠٥٢٤	استثمارات متداولة في أوراق مالية
٤	٥٤٠١٨٦٢	٢٢٣٠٩٧٨	تقديرة بالسندوق والبنوك
٥	٣٧١٥٩٣١	٣٧١٥٩٣١	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
	<u>١١٥٨٣٥٧٦٩</u>	<u>١١٦٦٤٧٤٣٣</u>	مجموع الاصول المتداولة
			<b>الأصول غير المتداولة</b>
٧	١٤٨٤٤٨٢	١٥٠٣٢٩٦	الأصول الثابتة (بالصافي)
	<u>١٤٨٤٤٨٢</u>	<u>١٥٠٣٢٩٦</u>	مجموع الاصول الغير متداولة
	<u>١١٧٣٢٠٢٥١</u>	<u>١١٨١٥٠٧٢٩</u>	اجمال الاصول
			حقوق الملكية
	٢٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع (م استخدامه في اكتاب في عدد ٢٠٠٠٠ وثيقة )
	١٠٥٩٠٠٠٠٠	١٠٥٩٠٠٠٠٠	وثائق استثمار أخرى ( عدد ١٠٥٩٠٠ وثيقة )
	<u>١٢٥٩٠٠٠٠٠</u>	<u>١٢٥٩٠٠٠٠٠</u>	اجمال وثائق الاستثمار المسدرة ( عدد ١٢٥٩٠٠ وثيقة )
٨	(١٢٨٩٩٠٠٠)	(١٢٨٩٩٠٠٠)	وثائق خزينة * ( عدد ١٢٨٩٩ وثيقة )
٩	(٥٩٠٠٠٠٠)	(٥٩٠٠٠٠٠)	وثائق متنازع عليها * ( عدد ٥٩٠٠ وثيقة )
	<u>١٠٧١٠١٠٠٠</u>	<u>١٠٧١٠١٠٠٠</u>	صافي وثائق الاستثمار المسدرة ( عدد ١٠٧١٠١ وثيقة )
١٠	١٤٥٥٢٤١٢	١٤٥٥٢٤١٢	صافي فروق اصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها
١١	١٦٩٥٣١٢	١٦٩٥٣١٢	احتياطي قانون
	٤٣٤١٠٨	٤٣٤١٠٨	احتياطيات أخرى
	(١٣٢٠٤٧٨)	(٩٤٥٢٩٢٩)	(خسائر) العام
	(٧٦٣٧٣٠٤)	١٨١٥٦٢٥	أرباح مرحلة
	<u>١١٤٨٢٥٠٥٠</u>	<u>١١٦١٤٥٥٢٨</u>	اجمال حقوق ملكية
			<b>الالتزامات المتداولة</b>
٦	٨٧٠٢٢٨	٣٨٠٢٢٨	دانون وأرصدة دائنة أخرى
	٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	مخصص مطالبات
	١٤٩١٢٥	١٤٩١٢٥	فوائد مستحقة لحملة الوثائق
	١٢٧٥٨٤٨	١٢٧٥٨٤٨	دانو توزيعات
	<u>٢٤٩٥٢٠١</u>	<u>٢٠٠٥٢٠١</u>	مجموع الالتزامات المتداولة
	<u>١١٧٣٢٠٢٥١</u>	<u>١١٨١٥٠٧٢٩</u>	اجمال حقوق الملكية و التزامات
	١٠٧١٠١	١٠٧١٠١	عدد الوثائق القائمة
١٢	١٠٧٢,١٢	١٠٨٤,٤٥	القيمة الاستردادية للوثيقة

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

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

١٢١



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.ع)  
قائمة الدخل  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

البيانات بالدينه المصري		أيضاح رقم	
٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١		
(١٤,٣١٧,٨٣٦)	(٦٧٩,٣٦٢)	١٣	صافي (خسائر) النشاط
١١٩,٧٠٥	٧٥,٨٠٩	١٤	إيرادات أخرى
(١٤,١٩٨,١٣١)	(٦٠٣,٥٥٣)		إجمالي (خسائر) إيرادات النشاط
			مخصص:
١٠٦,٥١١	١٨,٣٦٧		اتعاب مدير الاستثمار
١٩,٠٢٥	٢٢,١٠٨	١٢/٢	عمولات الحفظ المركزي و مصروفات بنكية و تحصيل كوبونات
٣٢٣	-		ضرائب كوبونات و أرباح أسهم محفظة
٤٨,٠٠٠	١٦٨,٠٠٠		بدلات مجلس الإدارة
١٨,٨١٤	١٨,٨١٤		اهلاك أصول
٤٩٥,٣٢١	٤٨٢,١٣٦	١٥	مصروفات عمومية و ادارية
-	٧,٥٠٠		اتعاب شركة خدمات الإدارة
١٥٧	-		فروق تقييم عملة
٦٨٨,١٥١	٧١٦,٩٢٥		إجمالي المصروفات
(١٤,٨٨٦,٢٨٢)	(١,٣٢٠,٤٧٨)		صافي (خسائر) الفترة / العام

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م)  
قائمة الدخل الشامل  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

القيمة بالجنه المصري

٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١
(١٤٨٨٦٢٨٢)	(١٣٢٠٤٧٨)
<u>(١٤٨٨٦٢٨٢)</u>	<u>(١٣٢٠٤٧٨)</u>

البيان

صافي (خسائر) الفترة  
الدخل الشامل الاخر  
اجمالي الدخل الشامل

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

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

القيمة بالجنيه المصري

٣١ مارس ٢٠٢١ ٣١ مارس ٢٠٢٠

رقم  
الايضاح

(١٤ ٨٨٦ ٢٨٢)	(١ ٣٢٠ ٤٧٨)
١٨ ٨١٤	١٨ ٨١٤
١٣ ٦٣٨ ٨١٦	٦٧٢ ٨١٣
(١, ٢٢٨, ٦٥٢)	(٦٢٨, ٨٥١)
٦٢٩٠٣	-
(٢٩٣ ٥٦٢)	٣٣٠٩٧٣٥
١٨ ٢٤٦	٤٩٠ ٠٠١
(١ ٤٤١ ٠٦٥)	٣ ١٧٠ ٨٨٥
-	-
-	-
(٤, ٠٥٤)	-
(٤, ٠٥٤)	-
(١ ٤٤٥ ١١٩)	٣ ١٧٠ ٨٨٥
٧ ٠١١ ٨٤٨	٢ ٢٣٠ ٩٧٨
٥ ٥٦٦ ٧٢٩	٥ ٤٠١ ٨٦٣

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

صافي (خسائر) العام قبل الضرائب  
تعديلات لتسوية صافي الربح من التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل  
الاهلاك  
صافي التغير في القيمة السوقية للاستثمارات المالية  
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل قبل الأصول والالتزامات المتداولة

(الزيادة) النقص في مدينون وارصدة مدينة أخرى  
النقص (الزيادة) في استثمارات الأوراق المالية  
(النقص) (الزيادة) في داننون وارصدة دائنة أخرى  
(النقص) في داننوا توزيعات  
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 أرباح  
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل  
صافي التدفقات النقدية خادل الفترة  
رصيد النقدية وما في حكمها في أول العام  
رصيد النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة



التبعية بالبيانات المرسى

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر رقم ٢٠٢٠

قائمة التغير في حقوق حملة الوثائق

عن الفترة الملائمة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

الإجمالي	الفترة خصائى / العام	أرباح (خصائى) مرحلة	احتياطيات اخرى	احتياطي قانونى	رأس المال
١٢٥٥٩٨٤٥٧	(٨٩٤٤١٣٢)	١٠٧٥٩٧٥٧	٤٣٤١٠٨	١٦٩٥٣١٢	١٢١٦٥٣٤١٢
-	٨٩٤٤١٣٢	(٨٩٤٤١٣٢)	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
(١٤٨٨٦٢٨٢)	(١٤٨٨٦٢٨٢)	-	-	-	-
١١٠٧١٢١٧٥	(١٤٨٨٦٢٨٢)	١٨١٥٦٢٥	٤٣٤١٠٨	١٦٩٥٣١٢	١٢١٦٥٣٤١٢
١١٢١٤٥٥٢٨	(٩٤٥٢٩٢٩)	١٨١٥٦٢٥	٤٣٤١٠٨	١٦٩٥٣١٢	١٢١٦٥٣٤١٢
-	٩٤٥٢٩٢٩	(٩٤٥٢٩٢٩)	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
(١٣٢٠٤٧٨)	(١٣٢٠٤٧٨)	-	-	-	-
١١٤٨٢٥٠٥٠	(١٣٢٠٤٧٨)	(٧٦٣٧٣٠٤)	٤٣٤١٠٨	١,٦٩٥,٣١٢	١٢١,٦٥٣,٤١٢

بيان

المرصيد في ٢٠٢٠/١/١٩  
الحول الى الارباح المرحلة  
الحول الى الاحتياطي القانونى  
توزيعات ارباح  
إجمالي الدخل الشامل خلال الفترة  
صافي أصول المستوفى في ٣١ مارس ٢٠٢٠

المرصيد في ٢٠٢١/١/١٩  
الحول الى الارباح المرحلة  
الحول الى الاحتياطي القانونى  
توزيعات ارباح  
إجمالي الدخل الشامل خلال الفترة  
صافي أصول المستوفى في ٣١ مارس ٢٠٢١

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١

**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 والعامة بجانب السندات طويلة الأجل التي تصدرها شركات تمارس نشاطها الأساسي في جمهورية مصر العربية وسواء كانت أوراقها مالية مقيدة أو غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية المصرية.

ويبلغ حجم الصندوق 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 وتم طرح باقى الوثائق بواقع ١٨٠ ألف وثيقة للاكتتاب المباشر عن غير الاكتتاب العام . و تتساوى الوثائق فى كافة الحقوق والالتزامات ويشارك حاملوها فى الأرباح والخسائر الناتجة عن استثمارات الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وثائق . وقد بلغ عدد الوثائق المكتتب فيها ١٢٥٩٠٠ وثيقة .

وقد عهد بإدارة الصندوق عند التأسيس الى شركة ايجيبشيان انجلو لإدارة صناديق الاستثمار ( مدير الاستثمار ) و بموجب تعاقدهم شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر مع شركة برايم انفستمنت لإدارة الاستثمارات المالية تم نقل ادارة صندوق الاستثمار اليها و فى ٢٦ يناير ٢٠١٢ تم نقل ادارة الصندوق الى شركة أموال للاستثمارات المالية بموجب التعاقد الذى تم بينها و بين شركة الصندوق العقاري .

وقد تم إنهاء عقد مدير الإستثمار ( شركة أموال للاستثمارات المالية ) طبقاً لقرار جماعة حملة الوثائق إعتباراً من ٦ يناير ٢٠٢١ وبناءً على ذلك لم تتم أي عمليات علي محفظة الإستثمارات الخاصة بالصندوق منذ ذلك التاريخ سواء بالبيع أو بالشراء و حتي بدء مدير الإستثمار الجديد (شركة هيرمس لإدارة الصناديق) عمله ابتداءً من يوم ١٥ ابريل ٢٠٢١ .  
تبدأ السنة المالية للصندوق فى الأول من يناير و تنتهى فى 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 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 الضريبي : رقم الملف الضريبي ٣٢٠/١٩٥ - مأمورية ضرائب الشركات المساهمة .  
٨/١ - غرض الشركة : نشاط إصدارات متعددة لصندوق الاستثمار العقاري 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 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 فى تاريخ المركز المالى للصندوق كما يلى :

### ١-٣-٢ الاوراق المالية المقيدة بالبورصة :

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

### ٢-٣-٢ الاوراق المالية غير المقيدة بالبورصة :

يتم تقييم الاوراق المالية غير المقيدة بالبورصة التى يجرى تعامل عليها مرة كل أسبوعين على الأقل بأحر سعر تداول ما لم تكن قيمة الورقة طبقاً لأحد طرق التقييم المقبولة أقل فيتم التقييم بالقيمة الأقل و يتم تقييم الاوراق 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 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

### ٣-٣-٢ 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.

### ٤-٣-٢ 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.

### ٤-٢-٤ المدينون والحسابات المدينة الاخرى :

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

## ٥-٢ تحقيق الأرباح :

- يتم إثبات الأرباح و الخسائر الناتجة عن عمليات بيع أوراق مالية في تاريخ حدوث العملية بالفرق بين متوسط التكلفة و سعر البيع مطروحا منها مصروفات و عمولات 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 و يتضمن بند النقدية وما في حكمها رصيد الحسابات الجارية و الودائع لأجل و كذا 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 و يتم اهلاكها وفقاً لأساس القسط الثابت.

## ٨/٢- النقدية وما في حكمها:

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية تشمل النقدية وما في حكمها أرصدة النقدية بالصندوق والبنوك . و الودائع تحت الطلب والاستثمارات قصيرة الأجل و عالية 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 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 .

## ١٠-٢- 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 الأسمية مضافا إليها الأرباح غير الموزعة في نهاية مدة الصندوق أو عند الاسترداد طبقا لقيمة الوثيقة في نهاية يوم عمل تقديم طلب الاسترداد .  
يجوز إجراء 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 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 والإيداع 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 - إصدار القوائم المالية

تكون سلطة إصدار القوائم المالية وإعتمادها لمجلس الإدارة . وقد تم إعتماد مجلس الإدارة للقوائم المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١ بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠٢١ .

#### ١٢/٢ - أتعاب مدير الاستثمار:

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

#### ١٣/٢ - أتعاب شركة خدمات الإدارة

تتمثل أتعاب شركة خدمات الإدارة (والمتعاقد معها وفق القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولانحته التنفيذية وقرارات وزير الاستثمار والقرار رقم ٥٣ لسنة ٢٠١٤ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية) طبقاً للعقد المبرم بين شركة صندوق الاستثمارى العقارى العربى المباشر و بين شركة " شركة فند داتا " فى نسبة ٠,٠١٥% ( واحد ونصف فى العشرة الألف) و بحد ادنى ثلاثون ألف جنيه مصري سنوياً محتسبة على اساس صافى أصول الصندوق و تجنب يومياً و تسدد ربع سنوى و طبقاً لموافقة حملة الوثائق فى ١٤ نوفمبر ٢٠١٨ .

### ٣- الاستثمارات المتداولة في الأوراق المالية

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

يتمثل رصيد الاستثمارات في أسهم محلية في ٣١ مارس ٢٠٢١ والبالغ ٣٤ ٤٦٤ ٨٨١ جنيه مصري وفيما يلي بيان بتلك الاستثمارات:

القيمة بالجنيه المصري

النسبة لصفى الاصول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	النسبة لصفى الاصول	٣١ مارس ٢٠٢١	البيان
	القيمة السوقية		القيمة السوقية	
%٠,٥٣	٧٠٢,٥٠٠	%٠,٣٧	٤٩٣,١٤٨	قطاع مواد البناء والتشييد
%٧,٤٦	٩,٨٩٦,٨٨٧	%٦,٥١	٨,٥٩٩,٨٨٠	قطاع العقارات
%٢,٧٢	٣,٦١٠,٤١٨	%٢,٦٨	٣,٥٤٢,٩٣١	قطاع الخدمات والمنتجات
%٥,٤٩	٧,٢٧٨,١٢٠	%٤,٦٠	٦,٠٦٦,٩٠٠	قطاع البنوك
%٢,٥٠	٣,٣١٧,٠٩٠	%٢,٥٤	٣,٣٥٤,٦٥٥	قطاع الخدمات المالية غير المصرفية
-	-	-	-	قطاع الاتصالات
%٣,٠١	٣,٩٨٨,٢٥٤	%٣,٤١	٤ ٥٠٣ ٤٢٥	قطاع تكنولوجيا المعلومات
%,٨٧	١,١٥٣,٤٧٥	%٠,٧٥	٩٨٥ ٧٧٥	قطاع الموارد الأساسية
%٠,٦٠	٧٩٤,٦٠٠	%٠,٦٤	٨٤٤ ٤٨٠	قطاع الملابس والمنسوجات
%٣,٠٨	٤,٠٨٢,٩٠٩	%٢,٢٩	٣ ٠٢٥ ٦٩٥	قطاع الأغذية والمشروبات
%١,٦٢	٢,١٥٠,٩٦٠	%٠,٠١	١ ٦٨٩ ٨٨٠	قطاع رعاية صحية وأدوية
%١,١٤	١,٥١١,٨٨٠	%١,٠٣	١ ٣٥٨ ١١٢	قطاع خدمات تعليمية
-	-	-	-	قطاع الشركات القابضة
%٢٩,٠١	٣٨,٤٨٧,٠٩٣	%٢٦,١١	٣٤,٤٦٤,٨٨١	إجمالي الاستثمارات المقيدة بالبورصة والنشطة

#### ٢/١/٣ استثمارات شركات تمارس النشاط و غير مقيدة بالبورصة:

يتمثل رصيد الاستثمارات في أسهم محلية غير مقيدة بالبورصة في ٣١ مارس ٢٠٢١ والبالغ ٧٢ ٢٥٣ ٠٩٥ جنيه مصري .

القيمة بالجنيه المصري

النسبة لصفى الاصول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	النسبة لصفى الاصول	٣١ مارس ٢٠٢١	نوع القطاع	البيان
	القيمة السوقية		القيمة السوقية		
%٤	٥,٢٠٥,٥٢٠	%٤,٠٢	٥,٢٠٥,٥٢٠	عقارات	شركة ارضك للتنمية والاستثمار العقاري
%١١,٥٩	١٥,٢٧٦,٨٣٩	%١١,٦٥	١٥,٢٧٦,٨٣٩	عقارات	شركة المهندسون المصريون "إيدك"
%٣٨,٨٤	٥١,٥٣١,٠٧٢	%٣٩,٠٦	٥١,٥٧٠,٧٣٦	منتجات وخدمات صناعية	شركة ميدور للكهرباء "ميدالوك"
%٥٤,٤٣	٧٢ ٢١٤ ٤٣١	%٥٤,٧٣	٧٢ ٢٥٣ ٠٩٥		اجمالي استثمارات غير المقيدة بالبورصة
	١١٠,٧٠٠,٥٢٤		١٠٦,٧١٧,٩٧٦		إجمالي الاستثمارات القائمة

### ١/٢/٣ استثمارات بشركات توقفت عن النشاط

القيمة بالجنيه المصري		نوع القطاع	البيان
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١		
-	-	سياحه وترفيه	الشركة العربية للسياحة
-	-	خدمات	الشركة العربية للتجارة والتنمية
-	-		الاجمالي
-	-		يخصم
-	-		الاضمحلال في استثمارات مالية
-	-		الصافي

### ٢/٢/٣ عقود الخيار

القيمة بالجنيه المصري		نوع القطاع	البيان
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١		
-	-	اسكان	شركة هليوبلس للإنشاءات العقارية
-	-		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		نوع القطاع	البيان
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١		
-	-	اغذية	شركة ايدج
-	-	عقارات	شركة البارون
-	-	عقارات	شركة القدس
-	-	عقارات	شركة النيل
-	-	خدمات	شركة شامم للتنمية السياحية
-	-		اجمالي
-	-		يخصم
-	-		اضمحلال استثمارات مالية
-	-		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 إيجيبيشيان أنجلو لإدارة صناديق الاستثمار ) وتم تكوين فروق تقييم(اضمحلال) بكامل تلك الاستثمارات الواردة في هذه البنود أعلاه.

#### ٤- النقدية بالصندوق و البنوك

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢١/٣/٣١ مبلغ ٥,٤٠١,٨٦٣ جنيه مصري وبياناتها كالاتي  
القيمة بالجنيه المصري

البيان	٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
حسابات جارية بالبنوك	٥,٤٠١,٨٣٦	٢,٢٣٠,٩٧٨
نقدية بالصندوق	-	-
<b>اجمالي</b>	<b>٥,٤٠١,٨٣٦</b>	<b>٢,٢٣٠,٩٧٨</b>

#### ٥-مديون و أرصدة مدينة أخرى :

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢١/٣/٣١ مبلغ ٣,٧١٥,٩٣١ جنيه مصري وبياناتها كالاتي :  
القيمة بالجنيه المصري

البيان	٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
اصول آلت ملكيتها للصندوق سداداً لديون	٣,٥٧٢,٢٨٩	٣,٥٧٢,٢٨٩
عوائد كويونات مستحقة	١١٨ ٦٤٢	١١٨ ٦٤٢
تأمين لدى الغير - الهيئة العامة للرقابة المالية	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
ارصدة مدينة أخرى	-	-
<b>اجمالي</b>	<b>٣,٧١٥,٩٣١</b>	<b>٣,٧١٥,٩٣١</b>

\*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 إيجيبيشيان 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 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- دائنون وارصدة دائنة أخرى

بلغ إجمالي الرصيد هذا البند في ٢٠٢١/٣/٣١ مبلغ ٨٧٠,٢٢٦ جنية مصري وبيانه كالاتي:  
القيمة بالجنيه المصري

البيان	٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
مصروفات مستحقة	٣٠٩,٥٣٣	١١٥,٩٢٨
مصلحة الضرائب	٨٣,٨٣٧	١٩,٨٢٩
دائنون / السيد رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	٢٤٢,٢٧٧	-
اتعاب مدير الاستثمار	١٨,٣٦٧	٦٦,٣١٩
عمولة حفظ أوراق مالية	٢١,٥٧٧	-
المساهمة التكافلية	٦,٩١٩	٤,٢٨٠
مصروفات تسويق و إعلان	١,٨٠٠	-
عهد	١٤,٨٢٩	٢,٧٨٥
أرصدة دائنة	٣٨٠	٣٨٠
ضرائب مستحقة علي الأرباح المحققة	١٧٠,٧٠٧	١٧٠,٧٠٧
اجمالي	٨٧٠,٢٢٦	٣٨٠,٢٢٨

### ٧- الأصول الثابتة :

بلغ صافي الأصول الثابتة في ٢٠٢١/٣/٣١ مبلغ ١,٤٨٤,٤٨٤ جنية مصري  
القيمة بالجنيه المصري

البيان	مباني	اثاث	أجهزة تكييف	أجهزة كمبيوتر وطباعة	ستائر	سجاد	نجف وأدوات كهربائية	أجهزة كهربائية	الإجمالي
تكلفة الأصول في ٢٠٢١/١/١	٢,٠٠٣,٥٠٢	١٥٧,١٥٨	٥٠,٠٥٨	٤٧,١٦٨	٩,٤٠٢	٦,٨٧٦	٥٢,٠٢٠	١,٨٩١	٢,٣٢٨,١٠٢
إضافات الفترة	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي التكلفة في ٢٠٢١/٣/٣١	٢,٠٠٣,٥٠٢	١٥٧,١٥٨	٥٠,٠٥٨	٤٧,١٦٨	٩,٤٠٢	٦,٨٧٦	٥٢,٠٢٠	١,٨٩١	٢,٣٢٨,١٠٢
مجموع الأهلاك في ٢٠٢١/١/١	٥٥٩,٣١٢	١٢٤,٦٩١	٥٠,٠٨٤	٤٧,١٦٧	٧,٤٨٨	٦,٤٣٩	٢٨,٠٣٥	١,٥٨٨	٨٢٤,٨٠٤
أهلاك الفترة	١٢,٥٢٢	٣,٩٢٨	-	-	٢٣٥	١٣٠	١,٩٥١	٤٧	١٨,٨١٤
مجموع الأهلاك في ٢٠٢١/٣/٣١	٥٧١,٨٣٤	١٢٨,٦٢٠	٥٠,٠٨٤	٤٧,١٦٧	٧٧٢٣	٦,٥٦٧	٢٩,٩٨٦	١,٦٣٥	٨٤٣,٦١٨
صافي الأصول في ٢٠٢١/٣/٣١	١,٤٣١,٦٦٩	٢٨,٥٣٨	١	١	١,٦٧٨	٣٠٨	٢٢,٠٣٤	٢٥٦	١,٤٨٤,٤٨٤
صافي الأصول في ٢٠٢٠/١٢/٣١	١,٤٤٤,١٩١	٣٢,٤٦٧	١	١	١,٩١٣	٤٣٧	٢٣,٩٨٤	٣٠٣	١,٥٠٣,٢٩٨

### ٨- وثائق خزينة

القيمة بالجنيه المصري	٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
وثائق خزينة تسوية م. كمال الكتانتى (عدد ١٠٤٩٩ وثيقة)	١٠,٤٩٩,٠٠٠	١٠,٤٩٩,٠٠٠
وثائق خزينة تسوية م. كمال الكتانتى مقابل أسهم البالغة ٢٤٠٠٠ سهم (عدد ٢٤٠٠ وثيقة)	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠
<b>الإجمالى</b>	<b>١٢,٨٩٩,٠٠٠</b>	<b>١٢,٨٩٩,٠٠٠</b>

طبقاً لاجتماع حملة وثائق الصندوق تم إقرار تسوية عقد الخيار مع المدين/ كمال الكتانتى عن أسهم الشركة المصرية الكويتية للتنمية العمرانية و السابق ابرامه بواسطة مدير الاستثمار السابق (ايجيشيان 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 الاستئنافى 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 اصدار / وثائق / وثائق متنازع عليها :

القيمة بالجنيه المصرى	٢٠٢١/٣/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	بيان
صافى فروق إصدار وثائق م. كمال الكتانتى	٨,١٨٥,٠٩١	٨,١٨٥,٠٩١	
صافى فروق إصدار وثائق مقابل أسهم م. كمال الكتانتى	٤٦٧,٣٢١	٤٦٧,٣٢١	
فروق إصدار وثائق متنازع عليها	٥,٩٠٠,٠٠٠	٥,٩٠٠,٠٠٠	
<b>إجمالى فروق إصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها</b>	<b>١٤,٥٥٢,٤١٢</b>	<b>١٤,٥٥٢,٤١٢</b>	

**١١- احتياطات أخرى:**

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢١/٣/٣١ مبلغ ٣٤٣,١٠٨ جنيه مصري و بيانه كالتالي:

القيمة بالجنية المصري		بيان
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٣/٣١	
٥٤,٦٠٠	٥٤,٦٠٠	احتياطي خاص
٣٧٩,٥٠٨	٣٧٩,٥٠٨	احتياطي عام
<b>٤٣٤,١٠٨</b>	<b>٤٣٤,١٠٨</b>	<b>الاجمالي</b>

**١٢- نصيب الوثيقة من صافي أصول الصندوق في ٢٠٢١/٣/٣١**

القيمة بالجنية المصري		بيان
٢٠٢١/٣/٣١		
١١٤,٨٢٥,٠٥١		صافي أصول الصندوق
١٠٧,١٠١ وثيقة		عدد الوثائق
<b>١٠٧٢,١٢</b>		<b>نصيب الوثيقة</b>

**١٣- صافي (خسائر) النشاط**

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢١/٣/٣١ مبلغ (٣٦٢,٦٧٩) جنيه مصري كالتالي:

القيمة بالجنية المصري		بيان
٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
٣,٢٣٣	-	عائد استثمارات في اسهم محلية (كوبونات)
(٦٨٢,٢٥٣)	(٦,٥٤٩)	صافي (خسائر) بيع اسهم
(١٣,٦٣٨,٨١٦)	(٦٧٢,٨١٣)	صافي التغير في القيمة السوقية للأوراق المالية
<b>(١٤,٣١٧,٨٣٦)</b>	<b>(٦٧٩,٣٦٢)</b>	

**١٤- إيرادات أخرى**

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢١/٣/٣١ مبلغ ٧٥,٨٠٩ جنيه مصري وبياناته كالتالي:

القيمة بالجنية المصري		بيان
٣١ مارس ٢٠٢٠	٣١ مارس ٢٠٢١	
١١٩,٧٠٥	٧٥,٧٤٥	عائد الحساب الجاري
-	-	ايجار مقر الشركة
-	٦٤	فروق تقييم عملة
<b>١١٩,٧٠٥</b>	<b>٧٥,٨٠٩</b>	<b>الاجمالي</b>

### ١٥- مصروفات عمومية وإدارية :

بلغ رصيد هذا البند فى ٢٠٢١/٣/٣١ مبلغ ٤٨٢ ١٣٦ جنيه مصرى و بياناته كالتالى :

القيمة بالجنية المصرى

بيان	٣١ مارس ٢٠٢١	٣١ مارس ٢٠٢٠
اجور ومرتببات	٢٧٩,٣٩٧	٢٨٠,٥٨٣
رسوم و اشتراكات	-	٥٥,٠٠٠
ايجار مقر الشركة	٤٥,٠٠٠	٤٥,٠٠٠
مصروف إعلان و تسويق	١,٨٠٠	٥,٨٥٠
مصروفات عمومية أخرى	١٢,١٢٠	٢٧,٥٦٩
أتعاب مراقب الحسابات	٢٩,٧٥٥	٢٩,٧٥٥
أتعاب المستشار القانونى	٢٣,٣٢٨	٢٣,٣٢٨
أتعاب تقييم	٧٠,٠٠٠	-
أتعاب ممثل حملة الوثائق	٢٠,٧٣٦	٢٠,٧٣٦
الاجمالى	٤٨٢,١٣٦	٤٨٧,٨٢١

### ١٦- الادوات و إدارة 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 الادوات وما يرتبط بها من إيرادات و مصروفات.

#### ١-١٦ 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 الاستثمار بتنويع الاستثمار بما يودى 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.

#### ٢-١٦ 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 الاستثمار بالاحتفاظ بالسيولة المناسبة لتخفيض ذلك الخطر إلى الحد الأدنى .

#### ٣-١٦ 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 ٢٠٠٦/٧/٣١ وسداد كامل المستحقات الضريبية عن هذه السنوات.
- السنوات من ٢٠٠٦/٨/١ حتى ٢٠١٥ تم الفحص الضريبي وسداد كامل المستحقات الضريبية عن هذه السنوات.
- السنوات ٢٠١٦ حتى ٢٠١٩ لم تخطر الشركة بأى نماذج فحص عن هذه السنوات.

#### ١٧-٢ ضريبة كسب العمل :

- تم الفحص الضريبي عن الأعوام من ١٩٩٨ حتى ٢٠٠٤ والسداد.
- السنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٥ تم الفحص والسداد .
- السنوات ٢٠١٦ تم الفحص تقديريا بضريبة ٣٨٩,٣٦٩ جنيه مصرى والغرامات المحسوبة عليها حتى تاريخ الفحص ٢٧٢,١٦٩ جنيه مصرى وقد صدر نموذج ٣٨ بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢١ تحت رقم صادر ٢١٨٧ باجمالى ضريبة ٦٦١,٥٣٨ 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 ١,٣٥١,٣٨٤ جنيه مصرى والغرامات المحسوبة عليها حتى تاريخ الفحص ٦١٧,٨٠٤ جنيه مصرى وقد صدر نموذج ٣٨ بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٣ تحت رقم صادر باجمالى ضريبة ١,٩٦٩,١٨٨ 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 8 EAS على عقود البناء و 11 EAS على الإيرادات، و 20 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 اعتبارا 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 الأول من عام ٢٠٢٠ الى حالة من التباطؤ والانكماش الاقتصادي نتيجة انتشار وباء COVID-19 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 وضعفًا كبيرًا. واستجابت الحكومات والبنوك المركزية بتدخلات نقدية ومالية لتحقيق الاستقرار في الأوضاع الاقتصادية وقد قررت الشركة أن هذه الأحداث لا تعدل الأحداث اللاحقة. ووفقًا لذلك ، لم يتم تعديل المركز المالي ونتائج العمليات كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ لتعكس تأثيرها. ولا تزال مدة وتأثير جائحة COVID-19 ، 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 للفترة 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 جي هيرميس وتوجيه الشكر للسادة شركة أموال ( مدير الاستثمار السابق ) و تكليف مجلس الإدارة بتوجيه خطاب لشركة أموال بإيقاف التعامل المالي و الإداري على استثمارات الصندوق ابتداء من ٦ يناير ٢٠٢١ حتى تسلم المجموعة المالية هيرمس الصندوق ، وقد تم إنهاء عقد مدير الإستثمار السابق إعتباراً من ٢٥ يناير ٢٠٢١ ولم تتم أي عمليات سواء بالبيع أو الشراء علي محفظة الإستثمارات الخاصة بالصندوق ابتداءً من يوم ٦ يناير ٢٠٢١ وحتى بدء مدير الإستثمار الجديد شركة هيرمس لإدارة الصناديق عملها ابتداءً من يوم ١٥ ابريل ٢٠٢١ .

#### ٢١- أرقام المقارنة

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