

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

القوائم المالية الدورية  
و تقرير الفحص المحدود عليها

عن الستة أشهر المنتهية  
في  
٣٠ يونيو ٢٠٢١

د/ عبد العزيز حجازى  
Crowe

محاسبون قانونيون ومستشارون

Moore Egypt  
مور إيجيبت

محاسبون قانونيون ومستشارون

## المحتويات

- ١- تقرير الفحص المحدود.
- ٢- قائمة المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢١.
- ٣- قائمة الدخل عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١.
- ٤- قائمة الدخل الشامل عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١.
- ٥- قائمة التدفقات النقدية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١.
- ٦- قائمة التغير في حقوق الملكية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١.
- ٧- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١.

د/ عبد العزيز حجازى Crowe

محاسبون قانونيون ومستشارون  
٦ ش بولس حنا - الدقي - الجيزة

Moore Egypt

مور إيجيبت  
محاسبون قانونيون ومستشارون  
٥ ش الأهرام - روكسى - مصر الجديدة

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

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

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المرفقة لشركة صندوق الاستثمار العقاري العربى المباشر "شركة مساهمة مصرية" و المتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠ و كذا قوائم الدخل و الدخل الشامل و التعبير في حقوق حملة الوثائق و التدفقات النقدية المتعلقة بما عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ و ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة و غيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى ، و مدير الاستثمار " شركة هيرميس لإدارة صناديق الاستثمار " هو المسئول عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية و تنحصر 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 حساباتنا " . ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، و تطبيق إجراءات تحليلية ، و غيرها من إجراءات الفحص المحدود . و يقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التى تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية و بالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التى قد يتم اكتشافها من خلال عملية مراجعة ، و عليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية .

### أساس إبداء الإستنتاج 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 ٥٩,٦٨ % متضمنة الاستثمار في شركة ميدور للكهرباء (ميداليك) بنسبة ٤٢,٥١ % من صافي أصول الصندوق متجاوزة عن النسب المقررة بنشرة الاصدار و المحددة بنسبة ١٥% مما يعد ذلك مخالفاً 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 إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ، وعن أداها المالي وتدققنا التقديرة عن الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية و في ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

## فقرة توجيه الانتباه

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً وكما هو مبين تفصيلاً بالايضاح رقم (٩) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية والخاص بحصة بنك قناة السويس بعدد ٥٩٠٠٠ وثيقة بقيمة ٥٩٠٠٠٠٠٠ جنيه مصرى (وثائق متنازع عليها) ولقد قام البنك برفع دعوى رقم ٤٦ أمام محكمة القاهرة الاقتصادية لاثبات ملكيته للوثائق وقد أصدرت المحكمة حكمها الاستئنافي بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨ 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 فور صدور حكم التقض .

القاهرة فى ٢٣ أغسطس ٢٠٢١



د/ خالد عبد العزيز حجازى

Crowe

س.م.م ١٠٩٤٥

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧٢)

مراقبا الحسابات



شرين مراد نور الدين

س.م.م ٦٨٠٩

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٨٨)

Moore Egypt

د. خالد عبد العزيز حجازى  
س.م.م ١٠٩٤٥  
سجل مراقبي حسابات الهيئة  
العامة للرقابة المالية رقم ٧٢



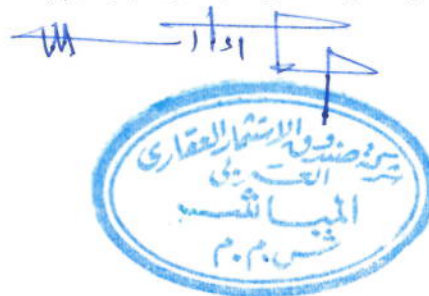
شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م)  
قائمة المركز المالي الدورية  
في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

رقم الايضاح	٢٠٢١/٠٦/٣٠	٢٠٢٠/١٢/٣١	القيمة بالجنيه المصري
<b>الأصول</b>			
<b>الأصول المتداولة</b>			
٣	١١٠ ٨٩٧ ٨٨٩	١١٠ ٧٠٠ ٥٢٤	استثمارات متداولة في أوراق مالية
٤	٩٠٢ ٣٥٩	٢ ٢٣٠ ٩٧٨	تقديت بالصدوق والبنوك
٥	٣ ٨٣٢ ٤٢٥	٣ ٧١٥ ٩٣١	مدينون و أرصدة مدينة أخرى
	٥٥٧ ٨٠٦	-	مدينا بيع أوراق مالية
	١١٦ ١٩٠ ٤٧٩	١١٦ ٦٤٧ ٤٣٣	مجموع الاصول المتداولة
<b>الأصول غير المتداولة</b>			
٧	١ ٤٦٥ ٦٦٨	١ ٥٠٣ ٢٩٦	الأصول الثابتة (بالصافي)
	١ ٤٦٥ ٦٦٨	١ ٥٠٣ ٢٩٦	مجموع الاصول الغير متداولة
	١١٧ ٦٥٦ ١٤٧	١١٨ ١٥٠ ٧٢٩	اجمالي الاصول
<b>حقوق الملكية</b>			
	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع (تم استخدامه في اكتاب في عدد ٢٠٠٠٠ وثيقة)
	١٠٥ ٩٠٠ ٠٠٠	١٠٥ ٩٠٠ ٠٠٠	وثائق استثمار أخرى (عدد ١٠٥٩٠٠ وثيقة)
	١٢٥ ٩٠٠ ٠٠٠	١٢٥ ٩٠٠ ٠٠٠	اجمالي وثائق الاستثمار المصدرة (عدد ١٢٥٩٠٠ وثيقة)
٨	(١٢ ٨٩٩ ٠٠٠)	(١٢ ٨٩٩ ٠٠٠)	وثائق خزينة * (عدد ١٢٨٩٩ وثيقة)
٩	(٥ ٩٠٠ ٠٠٠)	(٥ ٩٠٠ ٠٠٠)	وثائق متنازع عليها * (عدد ٥٩٠٠ وثيقة)
	١٠٧ ١٠١ ٠٠٠	١٠٧ ١٠١ ٠٠٠	صافي وثائق الاستثمار المصدرة (عدد ١٠٧١٠١ وثيقة)
١٠	١٤ ٥٥٢ ٤١٢	١٤ ٥٥٢ ٤١٢	صافي فروق اصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها
	١ ٦٩٥ ٣١٢	١ ٦٩٥ ٣١٢	احتياطي قانوني
١١	٤٣٤ ١٠٨	٤٣٤ ١٠٨	احتياطات أخرى
	(١ ٠٤٧ ٦٦٥)	(٩ ٤٥٢ ٩٢٩)	(خسائر الفترة/ العام
	(٧ ٦٣٧ ٣٠٤)	١ ٨١٥ ٦٢٥	أرباح مرحلة
	١١٥ ٠٩٧ ٨٦٣	١١٦ ١٤٥ ٥٢٨	اجمالي حقوق ملكية
<b>الالتزامات المتداولة</b>			
٦	٥١١ ٠٣٢	٣٨٠ ٢٢٨	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
	٤٢٢ ٢٧٩	-	دائنوا شراء أوراق مالية
	٢٠٠ ٠٠٠	٢٠٠ ٠٠٠	مخصص مطالبات
	١٤٩ ١٢٥	١٤٩ ١٢٥	فوائد مستحقة لحملة الوثائق
	١ ٢٧٥ ٨٤٨	١ ٢٧٥ ٨٤٨	دائنو توزيعات
	٢ ٥٥٨ ٢٨٤	٢ ٠٠٥ ٢٠١	مجموع الالتزامات المتداولة
	١١٧ ٦٥٦ ١٤٧	١١٨ ١٥٠ ٧٢٩	اجمالي حقوق الملكية و الترامات
	١٠٧ ١٠١	١٠٧ ١٠١	عدد الوثائق القائمة
١٢	١٠٧٤ ٦٧	١٠٨٤ ٤٥	القيمة الاستردادية للوثيقة

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

أ/ يحيى عبد اللطيف  
العضو المنتدب  
شركة هيرميس لإدارة صناديق الاستثمار (ش.م.م)

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



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.م.)  
قائمة الدخل الدورية  
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

القيمة بالجنه المصري

الثلاثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في		ايضاح رقم	
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١		
٦,٧٥٥,٥١٤	٧,٧٤١,٣٠٨	(٧,٥٦٢,٣٢٢)	١٧٨,٩٨٦	١٣	صافي أرباح (خسائر) النشاط
٧٥,١٩٢	(٨١,٥٠٨)	١٩٤,٨٩٧	١١٣,٣٨٩	١٤	إيرادات أخرى
<u>٦,٨٣٠,٧٠٦</u>	<u>٧,٦٥٩,٨٠٠</u>	<u>(٧,٣٦٧,٤٢٥)</u>	<u>٢٩٢,٣٧٥</u>		إجمالي أرباح (خسائر) النشاط
					<b>مخصم:</b>
(٦٤,١١٧)	١١٨,٨٢٥	(١٧٠,٦٢٨)	(٥١,٨٠٣)	١٢/٢	أتعاب مدير الاستثمار
(٢٩,٦٩٤)	٢١,٧٧٩	(٤٨,٧١٩)	(٢٦,٩٤٠)		عمولات الحفظ المركزي ومصرفات بنكية وتحصيل كويونات
(٨٤,١٧٥)	٤٥,٢٣٩	(٨٤,٤٩٨)	(٣٩,٢٥٩)		ضرائب كويونات و ارباح اسهم محققة
(٤٨,٠٠٠)	(١٠٨,٠٠٠)	(٩٦,٠٠٠)	(٢٠٤,٠٠٠)		بدلات مجلس الإدارة
(١٨,٨١٤)	-	(٣٧,٦٢٨)	(٣٧,٦٢٨)		اهلاك أصول
(٤٣٨,٢٩٢)	٨٩,٨٩٤	(٩٣٣,٦١٣)	(٨٤٣,٧١٩)	١٥	مصرفات عمومية وادارية
-	(١١٥,٠٠٠)	-	(١١٥,٠٠٠)		أتعاب تقييم
-	(١٥,٠٠٠)	-	(١٥,٠٠٠)		أتعاب خدمات الإدارة
٧١١	(٧,٢٤٥)	٥٥٤	(٦,٦٩١)		فروق تقييم عملة
<u>(٦٨٢,٣٨١)</u>	<u>٣٠,٤٩٢</u>	<u>(١,٣٧٠,٥٣٢)</u>	<u>(١,٣٤٠,٠٤٠)</u>		إجمالي المصروفات
<u>٦,١٤٨,٣٢٥</u>	<u>٧,٦٩٠,٢٩٢</u>	<u>(٨,١٧٧,٩٥٧)</u>	<u>(١,٠٤٧,٦٦٥)</u>		صافي (خسائر) الفترة

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) تعد جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (ش.م.ع)  
قائمة الدخل الشامل الدورية  
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

القيمة بالجنيه المصري

	الثلاثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في	
	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١
صافي (خسائر) الفترة	٦١٤٨٣٢٥	٧٦٩٠٢٩٢	(٨٧٣٧٩٥٧)	(١٠٤٧٦٦٥)
الدخل الشامل الاخر	-	-	-	-
اجمالي الدخل الشامل	<u>٦١٤٨٣٢٥</u>	<u>٧٦٩٠٢٩٢</u>	<u>(٨٧٣٧٩٥٧)</u>	<u>(١٠٤٧٦٦٥)</u>

البيان

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) تعد جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربى المباشر (ش.م.م)  
قائمة التدفقات النقدية الدورية  
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

القيمة بالجنيه المصرى	رقم الايضاح	٣٠ يونيو ٢٠٢١	٣٠ يونيو ٢٠٢٠
<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>			
صافي (خسائر) الفترة قبل الضرائب		(١٠٤٧٦٦٥)	(٨٧٣٧٩٥٧)
تعديلات لتسوية صافي الربح من التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		٣٧٦٢٨	٣٧٦٢٨
الامهالك		-	(٨٢٠٠٠)
تسوية مصروفات عن سنوات سابقة		٢٣٦١٣٦	٥,٣٣٢,٩٨٠
صافي التغير في القيمة السوقية للاستثمارات المالية		(٧٧٣,٩٠١)	(٣,٤٤٩,٣٤٩)
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل قبل التغير في الأصول و الالتزامات المتداولة		(١١٦٤٩٤)	(٨٩١١٢٦)
(الزيادة) في مدينون وارصدة مدينة اخرى		(٤٣٣٥٠١)	٥٦٥,٢٢٧
(الزيادة) النقص في استثمارات الأوراق المالية		٤٢٢,٢٧٩	٨٠١,٦٦١
الزيادة في دائنوا شراء أوراق مالية		١٣٠,٨٠٤	(٥٣٧١)
الزيادة (النقص) في دائنون وارصدة دائنة أخرى		(٥٥٧٨٠٦)	-
(الزيادة) في مدينوا بيع أوراق مالية		(١٣٢٨٦١٩)	(٢٩٧٨٩٥٨)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل		-	-
<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>			
مدفوعات لشراء أصول		-	-
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار		-	-
<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>			
توزيعات أرباح		-	(١٢,١٦٢)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل		(١٣٢٨٦١٩)	(١٢,١٦٢)
صافي التدفقات النقدية خلال الفترة		٢٢٣٠٩٧٨	٧٠١١٨٤٨
رصيد النقدية وما في حكمها في أول الفترة		٩٠٢٣٥٩	٤٠٢٠٧٢٨
رصيد النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة	٤		

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢١) تعد جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها .



شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر (رأس م.م.)  
 قائمة التدفق في حقوق حملة الوثائق الدورية  
 عن السبعة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

القيمة بالجنيه المصري

بيان	رأس المال	احتياطي قانون	احتياطيات اخرى	أرباح (خسائر) مرحلة	خسائر الفترة	الاجمال
الرصيد في ٢٠٢٠/١/١	١٢١,٦٥٣,٤١٢	١,٦٩٥,٣١٢	٤٣٤,١٠٨	١٠٧٥٩,٧٥٧	(٨,٩٤٤,١٣٧)	١٢٥٥٩٨,٤٥٧
المحول الى الارباح المرحلة	-	-	-	(٨,٩٤٤,١٣٢)	٨,٩٤٤,١٣٢	-
المحول الى الاحتياطي القانوني	-	-	-	-	-	-
تسويات على الأرباح المرحلة	-	-	-	(٨٢,٠٠٠)	-	(٨٢,٠٠٠)
توزيعات أرباح	-	-	-	-	-	-
اجمال الدخل الشامل خلال الفترة	-	-	-	-	(٨,٧٣٧,٩٥٧)	(٨,٧٣٧,٩٥٧)
صافي أصول الصندوق في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠	١٢١,٦٥٣,٤١٢	١,٦٩٥,٣١٢	٤٣٤,١٠٨	١٧٣٣,٦٢٥	(٨,٧٣٧,٩٥٧)	١١٦,٧٧٨,٥٠٠
الرصيد في ٢٠٢١/١/١	١٢١,٦٥٣,٤١٢	١,٦٩٥,٣١٢	٤٣٤,١٠٨	١,٨١٥,٦٢٥	(٩,٤٥٢,٩٢٩)	١١٦,١٤٥,٥٢٨
المحول الى الارباح المرحلة	-	-	-	(٩,٤٥٢,٩٢٩)	٩,٤٥٢,٩٢٩	-
المحول الى الاحتياطي القانوني	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح	-	-	-	-	-	-
اجمال الدخل الشامل خلال الفترة	-	-	-	-	(١,٠٤٧,٦٦٥)	(١,٠٤٧,٦٦٥)
صافي أصول الصندوق في ٣٠ يونيو ٢٠٢١	١٢١,٦٥٣,٤١٢	١,٦٩٥,٣١٢	٤٣٤,١٠٨	(٧,٦٣٧,٣٠٤)	(١,٠٤٧,٦٦٥)	١١٥,٠٩٧,٨٦٣

الإيضاحات المرتقة من (١) إلى (٢١) تعد جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها .

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو 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 كإصدار أول وفقاً لأحكام قانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ و لائحته التنفيذية .

يهدف الصندوق للاستثمار المباشر متوسط وطويل الأجل في رؤوس أموال الشركات الخاصة و العامة بجانب السندات طويلة الأجل التي تصدرها شركات تمارس نشاطها الأساسي في جمهورية مصر العربية وسواء كانت أوراقها مالية مقيدة أو غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية المصرية.

ويبلغ حجم الصندوق كإصدار أول ٢٠٠ مليون جنيه مصري موزعاً على ٢٠٠ ألف وثيقة استثمار القيمة الاسمية للوثيقة ألف جنيه مصري ، واكتسبت شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر بعدد عشرون ألف وثيقة منها بمبلغ عشرون مليون جنيه مصري عند التأسيس و تم طرح باقى الوثائق بواقع ١٨٠ ألف وثيقة للاكتتاب المباشر عن غير الاكتتاب العام . وتتساوى الوثائق في كافة الحقوق والالتزامات ويشارك حاملوها في الأرباح 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 ايجيبشيان انجلو لإدارة صناديق الاستثمار ( مدير الاستثمار ) و بموجب تعاقد شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر مع شركة برايم انفستمنت لإدارة الاستثمارات المالية تم نقل ادارة صندوق الاستثمار اليها و في ٢٦ يناير ٢٠١٢ تم نقل ادارة الصندوق الى شركة أموال للاستثمارات المالية بموجب التعاقد الذى تم بينها وبين شركة الصندوق العقاري .

وقد تم اثناء عقد مدير الاستثمار (شركة أموال للاستثمارات المالية ) طبقاً لقرار جماعة حملة الوثائق اعتباراً من ٦ يناير ٢٠٢١ وبناء على ذلك لم تتم أى عمليات على محفظة الاستثمارات الخاصة بالصندوق منذ ذلك التاريخ سواء بالبيع أو بالشراء وحتى بدء مدير الاستثمار الجديد (شركة هيرميس لإدارة الصناديق ) عمله ابتداءً من يوم ١٥ أبريل ٢٠٢١ .

تبدأ السنة المالية للصندوق في الاول من يناير و تنتهى في اخر ديسمبر من كل عام .

**١- نبذة عن الشركة :**

- ١/١- أسم الشركة : شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر - ذو العائد التراكمي و التوزيع الدوري .
- ٢/١- الكيان القانوني : شركة مساهمة مصرية
- ٣/١- عنوان الشركة : ٤٦ شارع سوريا - المهندسين - الجيزة
- ٤/١- تأسيس الشركة : تأسست الشركة وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ و لائحته التنفيذية بعقد مصدق على توقيعاته تحت رقم ٩٠٧٧ لسنة ١٩٩٨ توثيق الأهرام النموذجي ، و بترخيص رقم (٢٥٧) صادر من الهيئة العامة لسوق المال في ١٩٩٩/٢/٢٤
- ٥/١- السجل التجاري : سجل تجاري رقم ١٢٤٥١٥ الجيزة بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٣ .
- ٦/١- مدة الشركة : خمسة و عشرون سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة في السجل التجاري بتاريخ ١٩٩٨/١١/٢٣ .
- ٧/١- الملف الضريبي : رقم الملف الضريبي ٣٢٠/١٩٥ - مأمورية ضرائب الشركات المساهمة .
- ٨/١- غرض الشركة : نشاط إصدارات متعددة لصندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر .

**٢- أهم السياسات المحاسبية المتبعة:**

**١/٢- أسس إعداد القوائم المالية:**

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

**٢/٢- إثبات المعاملات بالدفاتر:**

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

**٣/٢- تقييم الاستثمارات:**

يتم تقييم الاستثمارات في تاريخ المركز المالي للصندوق كما يلي :



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

يتم تقييم الأوراق المالية المقيدة بالبورصة على أساس أسعار الاقوال السارية وقت التقييم وفي حالة تعدد أسعار التداول في ذلك اليوم يتم التقييم على أساس المتوسط المرجح بكميات وأسعار التداول والإقوال 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 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 ويتم تقييم الأوراق المالية غير المقيدة التي لا يجرى عليها تعامل مرة كل أسبوعين بالتكلفة أو القيمة طبقاً لأحد طرق التقييم المقبولة أيهما أقل .

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

ولأغراض التقييم تستخدم أسعار الصرف السائدة عند تحديد المبلغ المعادل بالجنيه المصرى للأوراق المالية الأجنبية أو الأوراق المالية المصرية الصادرة بعملة أجنبية .  
ولأغراض التقييم تستخدم أسعار الصرف السائدة من البنك 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 وحتى 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 إثبات العائد على الودائع والسندات والأذون وشهادات إيداع البنك المركزي والأوعية الاستثمارية ذات العائد الثابت على أساس الاستحقاق.  
يتم إثبات العائد من الاستثمارات في وثائق استثمار ذات عائد دوري اعتبارا من تاريخ إصدار قرار التوزيع.

**٦-٢ قائمة التدفقات النقدية :**  
يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقا للطريقة غير المباشرة ويتضمن بند النقدية وما في حكمها رصيد الحسابات الجارية والودائع لأجل وكذا 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 ويتم 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 . والودائع تحت الطلب والاستثمارات قصيرة الاجل وعالية السيولة والتي يمكن تحويلها بسهولة الى مبالغ مالية محددة.

**٩/٢- الاحتياطي القانوني :**  
وفقا للقانون ١٥٩ لسنة ٨١ والنظام الأساسي للشركة يتم احتجاز ٥% من صافي الربح السنوي لتغطية الاحتياطي القانوني ويتم إيقاف احتجاز الاحتياطي القانوني عندما يبلغ رصيده ما يعادل ٥٠% من رأس المال المصدر، ومتى نقص الاحتياطي عن ذلك تعين العودة إلى الاقتطاع .



## ٢-١٠ توزيع أرباح الصندوق

الصندوق ذو عائد تراكمي مع توزيع ارباح حيث يتم استثمار كامل الأرباح المحققة في محفظته و تنعكس هذه الأرباح على قيمة الوثيقة المعلنة و يحصل حامل الوثيقة على قيمة الوثيقة الاسمية مضافا إليها الأرباح غير الموزعة في نهاية مدة الصندوق أو عند الاسترداد طبقا لقيمة الوثيقة في نهاية يوم عمل تقديم طلب الاسترداد . يجوز اجراء توزيع نقدي او توزيع وثائق مجانية لحملة الوثائق طبقا الجمعية العامة بعد موافقة جماعة حملة الوثائق الحق في توزيع كل أو بعض الأرباح و يقدر التوزيع كنسبة من 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 والتقييد المركزي وتكون قابلة للصرف لحملة الوثائق فور صدور قرار التوزيع من الجمعية العامة و بعد موافقة جماعة حملة الوثائق و المصدق عليه من قبل الجهة الإدارية و طبقا للإجراءات القانونية المنظمة لهذا الشأن .

## ٢-١١-١ اصدار القوائم المالية

تكون سلطة اصدار القوائم المالية واعتمادها لمجلس الإدارة .

## ٢-١٢-٢ اتعاب مدير الاستثمار:

تتمثل اتعاب مدير الاستثمار طبقا لعقد مدير الاستثمار الجديد شركة هيرميس لإدارة صناديق الاستثمار طبقا لموافقة جماعة حملة الوثائق بجلسة ٢٠٢١/١/٥ ما نسبته ٤,٤% (٤ في الالف) من صافي أصول الصندوق تحت ادارته عن قيامه بكافة الالتزامات الواردة بعقد الإدارة تجنب يوميا وتدفع في اخر كل شهر، كما يستحق اتعاب حسن أداء بواقع ١٢,٥% تدفع سنويا إذا تجاوز العائد السنوي لأصول الصندوق تحت إدارته ١٠% وسيتم تطبيق اتعاب حسن الأداء على العائد الذي يتجاوز المعيار فقط .

## ٢-١٣-٢ اتعاب شركة خدمات الادارة

تتمثل اتعاب شركة خدمات الادارة ( والمتعاقد معها وفق القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولانحته التنفيذية وقرارات وزير الاستثمار والقرار رقم ٥٣ لسنة ٢٠١٤ الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية ) طبقا للعقد المبرم بين شركة صندوق

الاستثمار العقاري العربي المباشر و بين شركة " شركة فند داتا " في نسبة ٠,٠١٥% ( واحد ونصف في العشرة الاف) وبمحد ادنى ثلاثون ألف جنيه مصري سنويا محتسبة على اساس صافي اصول الصندوق وتجنب يوميا وتسدد ربع سنوى وطبقا لموافقة حملة الوثائق في ١٤ نوفمبر ٢٠١٨ .

### ٣- الاستثمارات المتداولة في الاوراق المالية

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

يتمثل رصيد الاستثمارات في أسهم محلية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ والبالغ ٣٩٠٢٠١٣٢ جنيه مصرى وفيما يلى بيان بتلك الاستثمارات :

القيمة بالجنيه المصري

النسبة لصافي- الاصول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ القيمة السوقية	النسبة لصافي- الاصول	٣٠ يونيو ٢٠٢١ القيمة السوقية	البيان
%٠.٥٣	٧٠٢٥٠٠	%٠.٣٥	٤٢١٦٠٠	قطاع مواد البناء والتشييد
%٧,٤٦	٩٨٩٦٨٨٧	%٦.٢٦	٧٥٣٧٢٣٣	قطاع العقارات
%٢,٧٤	٣٦١٠٤١٨	%٣.٥٣	٤٢٤٦٣٠٤	قطاع الخدمات والمنتجات
%٥,٤٩	٧٢٧٨١٢٠	%٣.٩٦	٤٧٧٣٥٥٥	قطاع البنوك
%٢,٥٠	٣٣١٧٠٩٠	%٤.١٨	٥٠٣٦٧٥٩	قطاع الخدمات المالية غير المصرفية
-	-	%١,٦٠	١٩٣٤٠٧٧	قطاع الاتصالات
%٣,٠١	٣٩٨٨٢٥٤	-	-	قطاع تكنولوجيا المعلومات
%٠,٨٧	١١٥٣٤٧٥	%٢,٨٩	٣٤٧٥٢٤٣	قطاع الموارد الاساسية
%٠,٦٠	٧٩٤٦٠٠	-	-	قطاع الملابس والمنسوجات
-	-	%٠,٢٢	٢٥٩٩١٠	قطاع طاقة وخدمات مساندة
%٣,٠٨	٤٠٨٢٩٠٩	%٢,٩٧	٣٥٧٦٤٣٤	قطاع الاغذية والمشروبات
%١,٦٢	٢١٥٠٩٦٠	%٣,٣٣	٤٠١٢٨٩٤	قطاع رعاية صحية وأدوية
%١,١٤	١٥١١٨٨٠	%٢,٠١	٢٤١٩٥٨١	قطاع خدمات تعليمية
-	-	%١,١٠	١٣٢٦٥٤٤	قطاع تجارة وموزعون
%٢٩,٠١	٣٨٤٨٧٠٩٣	%٣٢,٤٠	٣٩٠٢٠١٣٢	إجمالي الاستثمارات المقيدة بالبورصة والنشطة

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

يتمثل رصيد الاستثمارات في أسهم محلية غير مقيدة بالبورصة في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ والبالغ ٧١٨٧٧٧٥٧ جنيه مصري .

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية  
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١

١٣

النسبة لصافي الاصول	القيمة بالجنيه المصري		النسبة لصافي الاصول	٣٠ يونيو ٢٠٢١ القيمة السوقية	نوع القطاع	البيان
	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ القيمة السوقية	النسبة لصافي الاصول				
%٤	٥,٣٠٥,٥٢٠	%٤,٤١	٥,٣٠٥,٥٢٠	عقارات	ارضك للتنمية والاستثمار العقاري	
%١١,٥٩	١٥,٣٧٦,٨٣٩	%١٢,٧٧	١٥,٣٧٦,٨٣٩	عقارات	-شركة المهندسون المصريون "ايدك"	
%٣٨,٨٤	٥١,٥٣١,٠٧٢	%٤٢,٥١	٥١,١٩٥,٣٩٨	منتجات وخدماتصناعية	-شركة ميدور للكهرباء (ميداليك)	
%٥٤,٤٣	٧٢,٢١٣,٤٣١	%٥٩,٦٨	٧١,٨٧٧,٧٥٧		اجمالي استثمارات غير المقيدة بالبورصة	
	١١٠,٧٠٠,٥٢٤		١١٠,٨٩٧,٨٨٩		إجمالي الاستثمارات القائمة	

٤- التقديرات بالصندوق والبنوك

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ٩٠٢ ٣٥٩ جنيه مصري وبيانها كالاتي

القيمة بالجنيه المصري		البيان
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٦/٣٠	
٢ ٢٠٣ ٢٢٠	٨٧٦ ٤٢٠	حسابات جارية - عملة محلية
٢٧ ٧٥٨	٢٥ ٩٣٩	حسابات جارية - عملة اجنبية
٢ ٢٣٠ ٩٧٨	٩٠٢ ٣٥٩	اجمالي

٥- مدينون وأرصدة مدينة أخرى :

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ٣ ٨٣٢ ٤٢٥ جنيه مصري وبيانها كالاتي :

القيمة بالجنيه المصري		البيان
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٦/٣٠	
٣ ٥٧٢ ٢٨٩	٣ ٥٧٢ ٢٨٩	اصول ألت ملكيتها للصندوق سداداً لديون *
١١٨ ٦٤٢	٢٣٥ ١٣٦	عوائد كوبونات مستحقة
٢٥ ٠٠٠	٢٥ ٠٠٠	تأمين لدى الغير - الهيئة العامة للرقابة المالية
٣ ٧١٥ ٩٣١	٣ ٨٣٢ ٤٢٥	اجمالي



\*تتمثل تلك الأصول في عقارين ( فيلا بالعجمي وفيلا بالسادس من أكتوبر ) قد آلت ملكيتهم للصندوق نتيجة تسوية مديونية شركة أبر إيجيبت " أشرف الشناوي والتي نشأت في ظل إدارة مدير الاستثمار السابق ايجيبشيان أنجلو وقد تمت هذه التسوية بمعرفة شركة الصندوق العقاري العربي المباشر وقد وافقت جماعة حملة الوثائق علي هذه التسوية بالاجماع ومثبت ذلك بمحضر الجمعية العمومية العادية للشركة المنعقد بتاريخ ٢٥/٧/٢٠٠٩ وقد تم اثبات العقارين بالقيمة التي تم التصالح عليها والمثبتة بالعقود ، هذا وقد تم دعم مخصص شركة المهندسون المصريون ( إيدك ) بنفس القيمة.

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

#### ٦- دائنون وارصدة دائنة أخرى

بلغ إجمالي الرصيد هذا البند في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ٥١١٠٣٢ جنيه مصري وبيانه كالاتي:

البيان	٢٠٢١/٦/٣٠	القيمة بالجنيه المصري ٢٠٢٠/١٢/٣١
مصرفات مستحقة	١٢٠ ٥٦٤	١١٥ ٩٢٨
مصلحة الضرائب	١٤٧ ٦١٤	١٩ ٨٢٩
أرصدة دائنة	٣٨٠	٣٨٠
اتعاب مدير الاستثمار	٥١ ٨٠٦	٦٦ ٣١٩
عمولة حفظ أوراق مالية	٣ ٣٢٨	-
المساهمة التكافلية	٩ ٥٥٥	٤ ٢٨٠
أرصدة دائنة أخرى	١٣ ٠١٠	٢ ٧٨٥
ضرائب مستحقة علي الارباح المحققة	١٦٤ ٧٧٥	١٧٠ ٧٠٧
اجمالي	٥١١ ٠٣٢	٣٨٠ ٢٢٨

## ٧- الأصول الثابتة :

بلغ صافي الأصول الثابتة في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ١٤٦٥ ٦٦٨ جنيه مصري

القيمة بالجنيه المصري									
الإجمالي	أجهزة كهربائية	مخف وأدوات كهربائية	سجاد	ستائر	أجهزة كمبيوتر وطباعة	أجهزة تكييف	اثاث	مبانى	البيان
٢٣٢٨١٠٢	١٨٩١	٥٢٠٢٠	٦٨٧٦	٩٤٠٢	٤٧١٦٨	٥٠٠٨٥	١٥٧١٥٨	٢٠٠٣٥٠٢	تكلفة الأصول في ٢٠٢١/١/١
--	--	--	--	--	--	--	--	--	اضافات الفترة
٢٣٢٨١٠٢	١٨٩١	٥٢٠٢٠	٦٨٧٦	٩٤٠٢	٤٧١٦٨	٥٠٠٨٥	١٥٧١٥٨	٢٠٠٣٥٠٢	اجمالي التكلفة في ٢٠٢١/٦/٣٠
٨٢٤٨٠٦	١٥٨٨	٢٨٠٣٦	٦٤٤٠	٧٤٨٨	٤٧١٦٧	٥٠٠٨٤	١٢٤٦٩١	٥٥٩٣١٢	مجم الاملاك في ٢٠٢١/١/١
٣٧٦٢٨	٩٤	٣٩٠٢	٢٦٠	٤٧٠	-	-	٧٨٥٨	٢٥٠٤٤	املاك الفترة
٨٦٢٤٣٤	١٦٨٢	٣١٩٣٨	٦٧٠٠	٧٩٥٨	٤٧١٦٧	٥٠٠٨٤	١٣٢٥٤٩	٥٨٤٣٥٦	مجم الاملاك في ٢٠٢١/٦/٣٠
١٤٦٥٦٦٨	٢٠٩	٢٠٠٨٢	١٧٦	١٤٤٤	١	١	٢٤٦٠٩	١٤١٩١٤٦	صافي الأصول في ٢٠٢١/٦/٣٠
١٥٠٣٢٩٦	٣٠٣	٢٣٩٨٤	٤٣٧	١٩١٢	١	١	٣٢٤٦٧	١٤٤٤١٩١	صافي الأصول في ٢٠٢٠/١٢/٣١

### ٨- وثائق خزينة

القيمة بالجنيه المصري		
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٦/٣٠	
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 ٢٤٠٠٠ سهم (عدد ٢٤٠٠ وثيقة)
١٢,٨٩٩,٠٠٠	١٢,٨٩٩,٠٠٠	الاجمالي

طبقاً 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 (ايجبشيان 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 متنازع عليها :

هى حصة بنك قناة السويس بعدد ٥٩٠٠٠ وثيقة بقيمة ٥,٩٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى ، ولم يقدم بنك قناة السويس مايفيد سداهه لقيمة هذه الحصة ، وقد قام البنك برفع الدعوى رقم ٤٦ لسنة ٨ ق أمام محكمة القاهرة الاقتصادية لإثبات ملكيته للوثائق وما يترتب عليها من اثار وهى حفظ الوثائق بالحفظ المركزى وقد أصدرت المحكمة حكمها 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 في القوائم المالية بتخفيض عدد الوثائق فور صدور حكم التقض .

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

القيمة بالجنيه المصرى		بيان
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٦/٣٠	
٨,١٨٥,٠٩١	٨,١٨٥,٠٩١	صافي فروق إصدار 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
<b>١٤,٥٥٢,٤١٢</b>	<b>١٤,٥٥٢,٤١٢</b>	<b>اجمالي فروق اصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها</b>

**١١- احتياطات أخرى:**

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ١٠٨ ٤٣٤ جنيه مصرى وبيانه كالاتى:

القيمة بالجنيه المصرى		بيان
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/٦/٣٠	
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 ٢٠٢١/٦/٣٠**

القيمة بالجنيه المصرى		بيان
٢٠٢١/٦/٣٠		
١١٥ ٠٩٧ ٨٦٣		صافي أصول الصندوق
١٠٧ ١٠١ وثيقة		عدد الوثائق
<b>١٠٧٤,٦٧</b>		<b>نصيب الوثيقة</b>

**١٣- صافي أرباح / ( خسائر ) النشاط**

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ١٧٨ ٩٨٦ جنيه مصرى كالتالى :

القيمة بالجنيه المصرى		بيان
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
١٧٠٢ ٣٨٢	٧٨٥ ١٨١	عائد استثمارات في اسهم محلية ( كوبونات )
(٣ ٩٣١ ٧٢٤)	(٣٧٠ ٠٦٠)	صافي (خسائر) بيع اسهم
(٥ ٣٣٢ ٩٨٠)	(٢٣٦ ١٣٥)	صافي التغير في القيمة السوقية للأوراق المالية
<b>(٧ ٥٦٢ ٣٢٢)</b>	<b>١٧٨ ٩٨٦</b>	

#### ١٤- إيرادات أخرى

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ١١٣ ٣٨٩ جنيه مصرى وبياناته كالتالى:

القيمة بالجنية المصرى		بيان
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
١٩٤ ٧٩٨	١١٣ ٣٨٩	عائد الحساب الجارى
٩٩	--	أخرى
<u>١٩٤ ٨٩٧</u>	<u>١١٣ ٣٨٩</u>	الاجمالى

#### ١٥- مصروفات عمومية وادارية :

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢١/٦/٣٠ مبلغ ٨٤٣ ٧١٩ جنيه مصرى وبيانه كالتالى :

القيمة بالجنية المصرى		بيان
٣٠ يونيو ٢٠٢٠	٣٠ يونيو ٢٠٢١	
٥٤٩ ٩٦٧	٥٥٨ ٧٩٤	اجور ومرتببات
٥٥ ٠٠٠	٧ ٠٥٠	رسوم و اشتراكات
٩٠ ٠٠٠	٩٠ ٠٠٠	ايجار مقر الشركة
١١٧٠٠	٥ ٨٢٠	مصروف اعلان
٧٩ ٣٠٨	٣٤ ٤١٧	مصروفات أخرى
٥٩ ٥١٠	٥٩ ٥١٠	أتعاب مراقب الحسابات
٤٦ ٦٥٦	٤١ ٤٧٢	أتعاب المستشار القانونى
٤١ ٤٧٢	٤٦ ٦٥٦	أتعاب ممثل حملة الوثائق
<u>٩٣٣ ٦١٣</u>	<u>٨٤٣ ٧١٩</u>	الاجمالى

#### ١٦- الادوات وإدارة المخاطر المتعلقة ما:

تتمثل الأدوات المالية للصندوق في الأصول و الالتزامات المالية . وتتضمن الأصول المالية ارصدة التقديية 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 في العوامل التي تؤثر على عائد و أرباح جميع الاوراق المالية المقيدة و غير المقيدة ببورصة الاوراق المالية أو العوامل التي تؤثر على عائد و أرباح ورقة مالية بذاتها. وطبقا لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لس ١٩٩٢ ولانحته التنفيذية يقوم مدير الاستثمار بتنويع الاستثمار بما يؤدي إلى خفض خطر السوق إلى الحد الأدنى .

ويبين الايضاح رقم (٣) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية أنواع الاستثمارات وأنشطتها بالإضافة الى نسبة المساهمة إلى أموال الصندوق.

### ٢-١٦ خطر السيولة :

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

### ٣-١٦ القيمة العادلة للأدوات المالية :

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

### ١٧- الموقف الضريبي:

#### ١-١٧ 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 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 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. و تم نشر هذه التعديلات بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠١٩ في الجريدة المصرية ، وفيما يلي أهم التغييرات التي طرأت على معايير المحاسبة المصرية:
- تم حذف معيار المحاسبة المصري ٨ EAS على عقود البناء ، و ١١ EAS على الإيرادات، و ٢٠ EAS قواعد ومعايير المحاسبة المتعلقة بالإيجار التمويلي.
  - بالإضافة إلى المعايير المحاسبية المصرية الحالية ، تم إصدار معايير جديدة بما في ذلك المعيار المحاسبي ٤٧ بشأن الأدوات المالية ، والمعيار ٤٨ بشأن الإيرادات من العقود مع العملاء ، والمعيار ٤٩ بشأن عقود الإيجار و التي سيتم تنفيذها اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠ ، ويسمح بالتطبيق المبكر .
  - صدر تفسير المحاسبة رقم (١) ويتضمن ترتيب امتيازات الخدمة العامة ، مع بدء التنفيذ في ١ يناير ٢٠١٩ .
  - 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 والفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١ 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.

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 السابق ) و تكليف مجلس الادارة بتوجيه خطاب لشركة أموال بايقاف التعامل المالي و الادارى 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 إبتداءً من يوم ٦ يناير ٢٠٢١ وحتى بدء مدير الإستثمار الجديد شركة هيرمس لإدارة الصناديق عملها إبتداءً من يوم ١٥ ابريل ٢٠٢١ .

## ٢١-أرقام المقارنة

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