

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
فى
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المحتويات

- ١- تقرير مراقبي الحسابات .
- ٢- قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ .
- ٣- قائمة الدخل عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ .
- ٤- قائمة الدخل الشامل الآخر عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ .
- ٥- قائمة التدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ .
- ٦- قائمة التغير في حقوق حملة الوثائق عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ .
- ٧- الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ .

تقرير مراقبى الحسابات

إلى السادة / حملة وثائق شركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر والمتمثلة فى قائمة المركز المالى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، وكذا قوائم الدخل و الدخل الشامل الأخر والتغير فى حقوق حملة الوثائق والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤولة مدير الاستثمار " شركة هيرميس لإدارة المحافظ وصناديق الاستثمار " ، فمدير الاستثمار مسؤل عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولة 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 المسؤولة اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقبى الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا فى إبداء الرأى على هذه القوائم المالية فى ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفى ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهنى وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات فى القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التى تم اختيارها على الحكم المهنى للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر فى القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب فى 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 أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التى أعدت بمعرفة مدير الاستثمار وكذا سلامة العرض الذى قدمت به القوائم المالية.

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

أساس إبداء الرأى المتحفظ

- عدم التزام مدير الاستثمار بالنسب المقررة بالسياسة الاستثمارية بند رقم (١٨) من نشرة اصدار الصندوق حيث بلغ اجمالى نسب الاستثمار فى الاوراق المالية غير المقيدة بالبورصة %٦١,٦٥ متضمنة الاستثمار فى شركة ميدور للكهرباء بنسبة %٤١,٨٧ من صافى 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.
- طالبنا و لم يتم موافاتنا بتقييم شركة المهندسون المصريون ايدك و شركة ارضك للاستثمار للتنمية والاستثمار العقارى وشركة ميدور للكهرباء (شركات غير مقيدة بالبورصة المصرية) البالغ رصيدهم ١٩,٢٠٥,٠٨٩ و ٥,٣٠٥,٥٢٠ و ٥١,٩٠٠,٨٤٥ جنيه مصري فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على التوالى وعليه فلم نتمكن من التحقق مما إذا كان هناك انخفاض فى قيمة الاستثمار ينبغي تحميله على قائمة الدخل.
- لم توافنا إدارة الشركة بمصادقة من البنوك الاتية بنك الإسكان والتعمير والبنك العقارى فرع مصر الجديدة لتأكيد صحة أرصدة تلك البنوك وأية التزامات مستحقة أو محتملة على الشركة (إن وجدت) فى تاريخ قائمة المركز المالى ولم نتمكن من القيام بإجراءات مراجعة بديلة للتحقق من وجود واكتمال هذه الأرصدة

الرأى المتحفظ

وفيما عدا تأثير ما سبق فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، فى جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالى لشركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، وعن أدائه المالى وتدفعاته النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ و ذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة توجيه الانتباه

ومع عدم اعتبار ذلك تحفظاً فاننا نوجه الانتباه الى ما ورد بالايضاح 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) حيث قام البنك برفع دعوى رقم ٤٦ أما محكمة القاهرة الاقتصادية لاثبات ملكيته للوثائق وقد أصدرت المحكمة حكمها الاستئنافية بتاريخ ٢٠١٦/٨/٢٨ برفض دعوى بنك قناة السويس وقد قامت شركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر بصفتها المسنول عن سجل حملة الوثائق باستبعاد هذه الحصة من الاسهم القائمة وسيتم التأثير فى القوائم المالية بتخفيض عدد الوثائق فور صدور حكم النقض .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات 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 انها تتمشى مع أحكام قانون سوق رأس المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية ونشرة الاكتتاب الخاصة بالصندوق، وكذا الإرشادات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية فى هذا الشأن.

القاهرة فى : ٢٤ مارس ٢٠٢٢

مراقبى الحسابات

خالد العزیز

د/ خالد عبد العزيز حجازى

Crowe

س.م.م ١٠٩٤٥

سجل مراقبى حسابات

الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٧٢)



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
العامة للرقابة المالية رقم ٧٢

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

القيمة بالجنيه المصري

رقم الايضاح	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
			الأصول
			الأصول المتداولة
٣	١٢١ ٥٩٠ ٩٤٨	١١٠ ٧٠٠ ٥٢٤	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٤	٨٩٧ ٦٦٦	٢ ٢٣٠ ٩٧٨	نقدية بالصندوق و البنوك
٥	٣ ٨٢٩ ٦٤٧	٣ ٧١٥ ٩٣١	مدينون و أرصدة مدينة أخرى
	١٢٦ ٣١٨ ٢٦١	١١٦ ٦٤٧ ٤٣٣	مجموع الاصول المتداولة
			الأصول غير المتداولة
٧	١ ٤٢٨ ١٢٤	١ ٥٠٣ ٢٩٦	الأصول الثابتة (بالصافي)
	١ ٤٢٨ ١٢٤	١ ٥٠٣ ٢٩٦	مجموع الاصول الغير متداولة
	١٢٧ ٧٤٦ ٣٨٥	١١٨ ١٥٠ ٧٢٩	اجمالي الاصول
			حقوق الملكية
	١٧ ٦٠٠ ٠٠٠	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع (تم استخدامه في اكتتاب في عدد ١٧٦٠٠ وثيقة)
	١٠٨ ٣٠٠ ٠٠٠	١٠٥ ٩٠٠ ٠٠٠	وثائق استثمار أخرى (عدد ١٠٨٣٠٠ وثيقة)
	١٢٥ ٩٠٠ ٠٠٠	١٢٥ ٩٠٠ ٠٠٠	اجمالي وثائق الاستثمار المصدرة (عدد ١٢٥٩٠٠ وثيقة)
٨	(١٢ ٨٩٩ ٠٠٠)	(١٢ ٨٩٩ ٠٠٠)	وثائق خزينة (عدد ١٢ ٨٩٩ 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
١١	١ ٦٩٥ ٣١٢	١ ٦٩٥ ٣١٢	احتياطي قانوني
	٤٣٤ ١٠٨	٤٣٤ ١٠٨	احتياطيات أخرى
	٧ ٨٠٧ ٢٧٧	(٩ ٤٥٢ ٩٢٩)	أرباح (خسائر) العام
	(٧ ٦٣٧ ٣٠٤)	١ ٨١٥ ٦٢٥	(خسائر) أرباح مرحلة
	١٢٣ ٩٥٢ ٨٠٥	١١٦ ١٤٥ ٥٢٨	اجمالي حقوق ملكية
			الالتزامات المتداولة
٦	١ ١٧٧ ٢٢٧	٣٨٠ ٢٢٨	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
	٧٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	مخصص مطالبات
	١٤٩ ١٢٥	١٤٩ ١٢٥	فوائد مستحقة لحملة الوثائق
	٤٩١ ٣٨٠	-	دائنون شراء أوراق مالية
	١ ٢٧٥ ٨٤٨	١ ٢٧٥ ٨٤٨	دائنون توزيعات
	٣ ٧٩٣ ٥٨٠	٢ ٠٠٥ ٢٠١	مجموع الالتزامات المتداولة
	١٢٧ ٧٤٦ ٣٨٥	١١٨ ١٥٠ ٧٢٩	اجمالي حقوق الملكية و التزامات
	١٠٧ ١٠١	١٠٧ ١٠١	عدد الوثائق القائمة
١٢	١١٥٧,٣٤	١٠٨٤,٤٥	القيمة الاستردادية للوثيقة

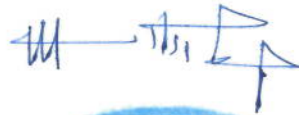
تقرير مراقبي الحسابات "مرفق"

ولاء حازم

هيرميس لإدارة المحافظ المالية و صناديق الاستثمار



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





شركة صندوق الاستثمار العقاري العربى المباشر (ش.م.م)
قائمة الدخل
عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

القيمة بالجنيه المصرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاح رقم	
(٦,٨٩١,٢٧٥)	١١,٥٢٧,٠٥٧	١٣	ايرادات ارباح (خسائر) الاستثمارات
٢٧٣,٤١٠	١٢٢,٨٤٨	١٤	ايرادات أخرى
<u>(٦,٦١٧,٨٦٥)</u>	<u>١١,٦٤٩,٩٠٥</u>		إجمالي ارباح (خسائر) النشاط
			يخصم:
٣٠٣,٤٧٣	١٣٥,٧٤٤		اتعاب مدير الاستثمار
٨٢,٠٤٠	٦٢,٠٦٩	١٢/٢	عمولات الحفظ المركزى و مصروفات بنكية و تحصيل كوبونات
-	٥٥٨,٣٢٥		اتعاب حسن أداء
١٠٩,٩٠٧	٦٧,٥٠٤		ضرائب كوبونات و ارباح اسهم محققة
١٨٦,٠٠٠	٣٤٨,٩٠٠		بدلات مجلس الإدارة
٧٥,٢٥٥	٧٥,١٧٢		اهلاك أصول
٢٠٠,٠٠٠,٠٠	٥٠٠,٠٠٠		مخصص مطالبات
١,٨٧٨,٢٣٥	٢,٠٩٠,٨٨٤	١٥	مصروفات عمومية وادارية
١٥٥	٤,٠٣٠		فروق تقييم عملة
<u>٢,٨٣٥,٠٦٤</u>	<u>٣,٨٤٢,٦٢٨</u>		إجمالي المصروفات
<u>(٩,٤٥٢,٩٢٩)</u>	<u>٧,٨٠٧,٢٧٧</u>		صافى ارباح (خسائر) العام

شركة صندوق الاستثمار العقارى العربى المباشر (ش.م.م)
قائمة الدخل الشامل

القيمة بالجنيه المصرى

٢٠٢٠	٢٠٢١
(٩ ٤٥٢ ٩٢٩)	٧ ٨٠٧ ٢٧٧
-	-
<u>(٩ ٤٥٢ ٩٢٩)</u>	<u>٧ ٨٠٧ ٢٧٧</u>

البيان

صافى ارباح (خسائر) العام
الدخل الشامل الاخر
اجمالى الدخل الشامل

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

القيمة بالجنيه المصرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	رقم الايضاح
(٩ ٤٥٢ ٩٢٩)	٧ ٨٠٧ ٢٧٧	
٧٥ ٢٥٥	٧٥ ١٧٢	
٢٠٠ ٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	
١ ٣٦٤ ٦٧٦	(٨ ٧٩٥ ٤٤٤)	
(٧,٨١٢,٩٩٨)	(٤١٢,٩٩٥)	
(٥٢ ٢٣٢)	(١١٣ ٧١٦)	
٣,٢٥٣,٠٩٧	(٢ ٠٩٤ ٩٨٠)	
(١٥٥ ٥٧٦)	٧٩٦ ٩٩٩	
(١٢ ١٦٢)	-	
	٤٩١ ٣٨٠	
(٤ ٧٨٠ ٨٧١)	(١ ٣٣٣ ٣١٢)	
(٤ ٧٨٠ ٨٧٠)	(١ ٣٣٣ ٣١٢)	
٧ ٠١١ ٨٤٨	٢ ٢٣٠ ٩٧٨	
٢ ٢٣٠ ٩٧٨	٨٩٧ ٦٦٦	

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

صافى ارباح (خسائر) العام قبل الضرائب

تعديلات لتسوية صافى الربح من التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

الإهلاك

مخصص مطالبات

صافى التغير فى القيمة السوقية للاستثمارات المالية

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل قبل التغير فى الأصول و اللتزامات المتداولة

(الزيادة) فى مدينون وارصدة مدينة اخرى

(الزيادة) النقص فى استثمارات الأوراق المالية

الزيادة (النقص) فى دائنون وارصدة دائنة اخرى

الزيادة (النقص) فى دائنوا توزيعات

الزيادة فى دائنوا شراء أوراق مالية

صافى التدفقات النقدية (المستخدمة فى) أنشطة التشغيل

صافى التدفقات النقدية خلال العام

رصيد النقدية وما فى حكمها فى أول العام

رصيد النقدية وما فى حكمها فى نهاية العام

القيمة بالجنه المصري

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي، المباش (ش.م.ع)
قائمة التغير في حقوق حملة الوثائق
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإجمالي	أرباح (خسائر) العام	أرباح (خسائر) مرحلة	احتياطيات اخرى	احتياطي قانوني	رأس المال	بيان
١٢٥٥٩٨٤٥٧	(٨٩٤٤١٣٢)	١٠٧٥٩٧٥٧	٤٣٤١٠٨	١,٦٩٥,٣١٢	١٢١,٦٥٣,٤١٢	الرصيد في ٢٠٢٠/١/١
-	٨٩٤٤١٣٢	(٨٩٤٤١٣٢)	-	-	-	المحول الى الارباح المرحلة
(٩٤٥٢٩٢٩)	(٩٤٥٢٩٢٩)	-	-	-	-	المحول الى الاحتياطي القانوني
١١٦١٤٥٥٢٨	(٩٤٥٢٩٢٩)	١٨١٥٦٢٥	٤٣٤١٠٨	١,٦٩٥,٣١٢	١٢١,٦٥٣,٤١٢	اجمالي الدخل الشامل خلال العام
١١٦١٤٥٥٢٨	(٩٤٥٢٩٢٩)	-	-	-	-	صافي أصول الصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١١٦١٤٥٥٢٨	(٩٤٥٢٩٢٩)	١٨١٥٦٢٥	٤٣٤١٠٨	١,٦٩٥,٣١٢	١٢١,٦٥٣,٤١٢	الرصيد في ٢٠٢١/١/١
-	٩٤٥٢٩٢٩	(٩٤٥٢٩٢٩)	-	-	-	المحول الى الارباح المرحلة
-	-	-	-	-	-	المحول الى الاحتياطي القانوني
٧٨٠٧٢٧٧	٧٨٠٧٢٧٧	-	-	-	-	اجمالي الدخل الشامل خلال العام
١٢٣٩٥٢٨٠٥	٧٨٠٧٢٧٧	(٧٦٣٧٣٠٤)	٤٣٤١٠٨	١,٦٩٥,٣١٢	١٢١,٦٥٣,٤١٢	صافي أصول الصندوق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١- نبذة عن شركة الصندوق:

١/١- الكيان القانوني والنشاط:

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 الاجل في رؤوس اموال الشركات الخاصة و العامة بجانب السندات طويلة الأجل التي تصدرها شركات تمارس نشاطها الأساسي في جمهورية مصر العربية وسواء كانت اوراقها مالية مقيدة أو غير مقيدة ببورصة الاوراق المالية المصرية. و يبلغ حجم الصندوق كإصدار اول ٢٠٠ مليون جنيه مصري موزعا على ٢٠٠ الف وثيقة استثمار القيمة الاسمية للوثيقة ألف جنيه مصري ، و اكتتبت 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 . و تتساوى الوثائق فى كافة الحقوق والالتزامات ويشارك حاملوها فى الارباح و الخسائر الناتجة عن استثمارات الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وثائق وقد بلغ عدد الوثائق المكتتبت فيها ١٢٥٩٠٠ وثيقة .

١/١- أسم الشركة : شركة صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر – ذو العائد التراكمى و التوزيع الدورى .

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 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 .

٢/١ – غرض الشركة:

يهدف الصندوق للاستثمار المباشر متوسط وطويل الاجل فى رؤوس اموال الشركات الخاصة و العامة بجانب السندات طويلة الأجل التي تصدرها شركات تمارس نشاطها الأساسي فى جمهورية مصر العربية وسواء كانت اوراقها مالية مقيدة أو غير مقيدة ببورصة الاوراق المالية المصرية. يمثل الغرض الاساسى من الشركة " نشاط إصدارات متعددة لصندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر " .

٣/١- مدير الاستثمار:

وقد عهد بإدارة الصندوق عند التأسيس الى شركة ايجيبشيان انجلو لإدارة صناديق الاستثمار (مدير الاستثمار) و بموجب تعاقده 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 اموال للاستثمارات المالية بموجب التعاقد الذى تم بينها و بين شركة الصندوق العقاري .

وقد تم انهاء 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 المحافظ وصناديق الاستثمار) عمله ابتداءً من يوم ١٥ أبريل ٢٠٢١. تبدأ السنة المالية للصندوق فى الاول من يناير و تنتهى فى اخر ديسمبر من كل عام .

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 . وقد تم اعتماد القوائم المالية للاصدار من قبل مجلس ادارة شركة الصانندوق يوم الاحد الموافق ٢٠ مارس ٢٠٢٢.

٢/٢ - عملة التعامل و عملة العرض:

العملة المستخدمة فى عرض القوائم المالية هى الجنيه المصرى و الذى يمثل عملة التعامل للشركة

٣/٢ - استخدام التقديرات و الافتراضات:

يتطلب اعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الادارة استخدام الحكم الشخصى و التقديرات و الافتراضات التى تؤثر على تطبيق السياسات و القيم المعروضة للأصول و الالتزامات و الإيرادات و المصروفات . تعد التقديرات و الافتراضات المتعلقة بها فى ضوء الخبرة السابقة و عوامل أخرى متنوعة هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات يتم اعادة مراجعة التقديرات و الافتراضات المتعلقة بها بصفة دورية يتم الاعتراف بالتغيير فى التقديرات المحاسبية فى الفترة التى يتم التغيير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط أو فى فترة التغيير و الفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما . لا يوجد أصول و التزامات جوهرية تتطلب استخدام التقديرات و الحكم الشخصى

٤/٢ - تقييم المعاملات بالعملة الأجنبية:

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

٥/٢ - الأدوات المالية

١/٥/٢ التبيوب

- الأصل أو الالتزام المالى المقيم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر هو الأصل أو الالتزام المالى الذى تتوافر فيه الشروط التالية:
- تم تبويبه كأصل محتفظ به لأغراض المتاجرة وذلك بصفة أساسية لغرض البيع أو إعادة الشراء فى المدى الزمنى القصير
- تم تبويبه بمعرفة الشركة عند الاعتراف الأولى لقياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر حيث يمكن للصندوق استخدام هذا التبيوب فقط عندما يودى ذلك الى الحصول على معلومات أكثر ملائمة.

٢/٥/٢ الإعراف

يتم الاعتراف بالأصول والإلتزامات المالية عندما يصبح الصندوق طرفاً فى الأحكام التعاقدية لأداة المالية
لا يتم الاعتراف بالإلتزامات المالية الا عندما يفى طرف التعاقد بالإلتزامات التعاقدية.

٢/٥/٣ قياس الأصول والإلتزامات المالية:

القياس الأولي

- يتم قياس الأصول والإلتزامات المالية عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة (سعر المعاملة) وبالنسبة للأصول والإلتزامات المالية التي لا يتم قياسها على أساس القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر تضاف تكلفة المعاملة المرتبطة مباشرة بإقتناء الأصول المالية أو بإصدار الإلتزامات المالية الى قيم تلك الأصول والإلتزامات
- يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من التغير فى القيمة العادلة للأصول أو الإلتزامات المالية منذ تاريخ القياس الأول فى قائمة الدخل

القياس اللاحق

- يتم قياس الأصول والإلتزامات المالية بعد الاعتراف الأولي- التي يتم تقييمها من خلال الأرباح والخسائر بالقيمة العادلة ويتم اثبات التغير فى القيمة العادلة بقائمة الدخل
- الأصول المالية المتمثلة فى أذون الخزانة والاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاسحقاق وشهادات الادخار يتم اثباتها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية مخصوما منها خسائر الاضمحلال فى قيمة تلك الأصول إن وجدت
- الإلتزامات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلى ويتم قياس الإلتزامات المالية الناتجة من استرداد وثائق صناديق الاستثمار المصدرة من قبل الصندوق بالقيمة الاسترداداية والتي تمثل حقوق حملة الوثائق فى صافى أصول الصندوق.

٢/٥/٤ القيمة العادلة للأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تمتلك شركة الصندوق مجموعة من الأدوات المالية طبقا لما تتطلبه سياسة ادارة الاستثمارات وتتضمن محفظة الاستثمارات مجموعة من الاستثمارات مقيدة فى البورصة واستثمارات غير المقيدة فى البورصة واستثمارات فى اذون الخزانة المصرية واستثمارات فى شهادات الادخار البنكية ويتم تقييم الاستثمارات فى تاريخ المركز المالى كالتالى:

الاوراق المالية المقيدة بالبورصة :

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

الأوراق المالية غير المقيدة بالبورصة :

يتم تقييم الأوراق المالية غير المقيدة بالبورصة التى يجرى تعامل عليها مرة كل أسبوعين على الأقل بأخر سعر تداول ما لم تكن قيمة الورقة طبقاً لأحد طرق التقييم المقبولة أقل فيتم التقييم بالقيمة الأقل و يتم تقييم الأوراق المالية غير المقيدة التى لا يجرى عليها تعامل مرة كل أسبوعين بالتكلفة أو القيمة طبقاً لأحد طرق التقييم المقبولة أيهما 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 من البنك الأهلى المصرى / البنك المركزى المصرى عند تحديد المبلغ المعادل بالجنية المصرى للأوراق المالية المصرية الصادرة بعملة أجنبية

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.

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.

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

٥/٥/٢ المقاصة بين الأدوات المالية

يتم اجراء المقاصة بين الأصول والالتزامات المالية إذا كان هناك حق قانونى قابل للتنفيذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها وكانت هناك النية لإجراء التسوية على أساس صافى المبالغ أو استلام الأصل وتسوية الالتزام فى أن واحد

٦/٥/٢ اضمحلال قيم الأصول

يتم مراجعة القيم الدفترية للأصول المالية المثبتة بالتكلفة أو التكلفة المستهلكة عند إعداد القوائم المالية لتحديد مدى وجود مؤشرات على اضمحلال قيم تلك الأصول وفى حالة وجود دليل على مثل هذا الاضمحلال فيتم اثبات الخسارة فوراً وتحميلها على قائمة الدخل ويتم تحديد مقدار تلك الخسارة بالفرق بين التكلفة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة على أساس سعر الفائدة الفعلى.

إذا ما ثبت خلال الفترات المالية التالية أن خسائر الاضمحلال المتعلقة بالأصول المالية والتي تم الاعتراف بها قد انخفضت وأنه يمكن ربط هذا الانخفاض بموضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسائر الاضمحلال التى قد سبق الاعتراف بها أو جزء منها بقائمة الدخل.

٧/٥/٢ الاستبعاد من الدفاتر

- يتم استبعاد الأصول المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية التي يحق بموجبها الحصول على التدفقات النقدية من الأصول المالية ويتم استخدام طريقة متوسط التكلفة لتحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول المالية.
يتم استبعاد الالتزامات المالية عند سداد أو انتهاء أو الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد المنشئ له.

٨/٥/٢ إدارة المخاطر المتعلقة بالأدوات المالية:

تتمثل الأدوات المالية للصندوق في الأصول و الالتزامات المالية . وتتضمن الأصول المالية ارصدة النقدية بالبنوك و الاستثمارات المالية و المدينين . كما تتضمن الالتزامات المالية ارصدة الدائنين وفيما يلي أهم المخاطر المتعلقة بتلك الأدوات المالية وأهم السياسات والاجراءات المتبعة لخفض آثار تلك المخاطر:

خطر الائتمان :

تعتبر ارصدة الحسابات الجارية والودائع لأجل لدى البنوك والعوائد المستحقة من الأصول المالية المعرضة لخطر الائتمان المتمثل في عدم قدرة تلك الأطراف على سداد جزء أو كل المستحق عليهم في تواريخ الاستحقاق.
يقوم مدير الاستثمار بالحد من المخاطر الناتجة من تعرض شركة الصندوق لمخاطر الائتمان المرتبطة بالأرصدة والودائع لدى البنوك عن طريق فتح حسابات مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالي و البنوك ذات الملاءة المالية العالية في حالة عدم وجود تصنيف ائتماني مستقل.

خطر السوق:

مخاطر أسعار العملات الأجنبية
يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار العملات الأجنبية والذي يؤثر علي المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية ولتخفيض ذلك الخطر تقوم الشركة كلما أمكن بإعداد مركز مكشوف للعملات الأجنبية ولهذا فإن الخطر منخفض نسبياً كما أن الشركة ليست لديها التزامات بعملات أجنبية.

مخاطر الأسعار

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

مخاطر أسعار الفائدة

يقل خطر سعر الفائدة في أسعار الفوائد على الأصول والالتزامات المالية وتقوم ادارة الصندوق باستثمار غالبية أموالها في أصول مالية ذات عائد ثابت او لا يستحق عنها عائد مع استثمار أى زيادة في استثمارات قصيرة الأجل للحد من هذا لخطر كما ان الشركة ليست لديها أية قروض أو التزامات طويلة الأجل.

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 ولائحته التنفيذية يقوم مدير الاستثمار بالاحتفاظ بالسيولة المناسبة لتخفيض ذلك الخطر إلى الحد الأدنى .

خطر ادارة رأس المال:

من سياسة مدير الاستثمار الحفاظ على قاعدة قوية لصافي أصول الصندوق تعمل على الحفاظ على حقوق حاملي الوثائق والدائنين وثقة السوق ومداومة التطوير المستقبلي للأعمال ويراقب مدير الاستثمار بصورة دورية القيمة الاستردادية للوثيقة من أجل الحفاظ على قاعدة قوية لصافي أصول الصندوق.

٦-٢ المدينون والحسابات المدينة الأخرى :

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

٧-٢ تحقق الأيراد :

- يتم إثبات الارباح و الخسائر الناتجة عن عمليات بيع أوراق مالية في تاريخ حدوث العملية بالفرق بين متوسط التكلفة و سعر البيع مطروحا منها مصروفات وعمولات البيع .
- يتم الاعتراف بتوزيعات أرباح الأسهم بقائمة الدخل في تاريخ صدور الحق في استلام مبالغ تلك التوزيعات
- 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.
- يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة بقائمة الدخل باستخدام معدل الفائدة السارى في تاريخ اقتناء واصدار الأداة المالية. تتضمن الفوائد استهلاك خصم أو علاوة الاصدار والتكاليف المرتبطة بالاقتناء.
- يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة على أدوات الدين المثبتة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر باستخدام معدل الفائدة الفعلى ويثبت العائد بالاجمالى.

٨/٢ - 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 اصدارها ان وجدت.

٩/٢- الأصول الثابتة :

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

١٠/٢- النقدية وما فى حكمها:

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

١١/٢- الاحتياطي القانونى :

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

١٢-٢ توزيع أرباح الصندوق :

الصندوق ذو عائد تراكمى مع توزيع ارباح حيث يتم استثمار كامل الأرباح المحققة فى محفظته و تنعكس هذه الأرباح على قيمة الوثيقة المعلنة و يحصل حامل الوثيقة على قيمة الوثيقة الأسمية مضافا إليها الأرباح غير الموزعة فى نهاية مدة الصندوق أو عند الاسترداد طبقاً لقيمة الوثيقة فى نهاية يوم عمل تقديم طلب الاسترداد .

يجوز اجراء توزيع نقدى او توزيع وثائق مجانية لحملة الوثائق طبقاً للجمعية العامة بعد موافقة جماعة حملة الوثائق الحق فى توزيع كل أو بعض الأرباح و يقدر التوزيع كنسبة من الارباح المحققة فعلياً للصندوق من واقع قائمة الدخل المعتمدة من قبل مراقبى الحسابات و يعاد استثمار الارباح المرحلة فى الصندوق .

وتجنب التوزيعات فى حساب مستقل لدى البنوك المعتمدة لدى شركة مصر للمقاصة والايداع والقيود المركزى وتكون قابلة للصرف لحملة الوثائق فور صدور قرار التوزيع من الجمعية العامة و بعد موافقة جماعة حملة الوثائق و المصدق عليه من قبل الجهة الإدارية و طبقاً للإجراءات القانونية المنظمة لهذا الشأن .

**٣- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١/١/٣ استثمارات فى أسهم محلية مقيدة بالبورصة:**

القيمة بالجنيه المصري

النسبة لصفى الاصول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ القيمة السوقية	النسبة لصفى - الاصول	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ القيمة السوقية	البيان
%٠,٥٣	٧٠٢٥٠٠	%٢,٥٩	٣٢١٣١٧٦	قطاع مواد البناء والتشييد
%٧,٤٦	٩٨٩٦٨٨٧	%٥,١٤	٦٣٧١٣٨٠	قطاع العقارات
%٢,٧٢	٣٦١٠٤١٨	%٢,٤٤	٣٠٢١٩٦٥	قطاع الخدمات ومنتجات صناعية وسيارات
%٥,٤٩	٧٢٧٨١٢٠	%٥,٥٥	٦٨٨٠٨٤٢	قطاع البنوك
%٢,٥٠	٣٣١٧٠٩٠	%٦,٣٦	٧٨٨٤٩١٦	قطاع الخدمات المالية غير المصرفية
%٣,٠١	٣٩٨٨٢٥٤	%٢,٠٢	٢٥٠٥٣٧٩	قطاع تكنولوجيا المعلومات
%٠,٨٧	١١٥٣٤٧٥	%٢,٨٥	٣٥٢٧١٤١	قطاع الموارد الاساسية
%٠,٦٠	٧٩٤٦٠٠	--	--	قطاع الملابس والمنسوجات
-	-	%١,٢٥	١٥٤٩٤٦٨	قطاع طاقة وخدمات مساندة
%٣,٠٨	٤٠٨٢٩٠٩	%٢,١٨	٢٦٩٧١٢٧	قطاع الاغذية والمشروبات
%١,٦٢	٢١٥٠٩٦٠	%٤,٠٢	٤٩٨٥٣٩١	قطاع رعاية صحية وأدوية
%١,١٤	١٥١١٨٨٠	%١,٥٠	١٨٥٤٧٠٧	قطاع خدمات تعليمية
-	-	%٠,٥٦	٦٨٨٠٠٠	قطاع تجارة و موزعون
%٢٩,٠١	٣٨٤٨٧٠٩٣	%٣٦,٤٦	٤٥١٧٩٤٩٤	إجمالى الاستثمارات المقيدة بالبورصة والنشطة

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

يتمثل رصيد الاستثمارات في أسهم محلية غير مقيدة بالبورصة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والبالغ
٧٦ ٤١١ ٤٥٤ جنيه مصري

القيمة بالجنيه المصري

النسبة لصادق الاصول	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ القيمة السوقية	النسبة لصادق الاصول	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ القيمة السوقية	نوع القطاع	البيان
%٤	٥,٣٠٥,٥٢٠	%٤,٢٨	٥,٣٠٥,٥٢٠	عقارات	ارضك للتنمية والاستثمار العقاري
%٥٩,١١	١٥,٣٧٦,٨٣٩	%١٥,٤٩	١٩,٢٠٥,٠٨٩	عقارات	شركة المهندسون المصريون "إيدك" *
%٣٨,٨٤	٥١ ٥٣١ ٠٧٢	%٤١,٨٧	٥١ ٩٠٠ ٨٤٥	منتجات وخدماتصناعية	شركة ميدور للكهرباء (ميدالبيك) **
%٥٤,٤٣	٧٢ ٢١٣ ٤٣١	%٦١,٦٤	٧٦ ٤١١ ٤٥٤		اجمالي استثمارات غير المقيدة بالبورصة
	١١٠ ٧٠٠ ٥٢٤		١٢١ ٥٩٠ ٩٤٨		إجمالي الاستثمارات القائمة

*تمثل القيمة العادلة لشركة المهندسون المصريون "إيدك" وفقاً لآخر
تقييم تم الحصول عليه بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١ بواسطة شركة بيتا
كابيتال كونسلتينج للاستشارات المالية عن الأوراق المالية.

**تمثل القيمة العادلة لشركة ميدور للكهرباء وفقاً لآخر تقييم تم
الحصول عليه بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٢١ بواسطة شركة بيتا كابيتال
كونسلتينج للاستشارات المالية عن الأوراق المالية.

٤- النقدية بالصندوق و البنوك

القيمة بالجنيه المصري

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
٢ ٢٠٣ ٢٢٠	٧٨٩ ٦٥٦	حسابات جارية - عملة محلية
٢٧ ٧٥٨	١٠٨ ٠١٠	حسابات جارية - عملة اجنبية
٢ ٢٣٠ ٩٧٨	٨٩٧ ٦٦٦	اجمالي

٥- مدينون و أرصدة مدينة أخرى :

القيمة بالجنيه المصري

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	البيان
٣ ٥٧٢ ٢٨٩	٣ ٥٧٢ ٢٨٩	أصول آلت ملكيتها للصندوق سداداً لديون *
١١٨ ٦٤٢	٢٣٢ ٣٠٤	عوائد كوبونات مستحقة
٢٥ ٠٠٠	٢٥ ٠٠٠	تأمين لدى الغير - الهيئة العامة للرقابة المالية
--	٥٤	أرصدة مدينة أخرى
٣ ٧١٥ ٩٣١	٣ ٨٢٩ ٦٤٧	اجمالي

*تتمثل تلك الأصول في عقارين (فيلا بالعجمي و فيلا 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 .

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 . وبالتالي يمثل هذا الرصيد قيمة فيلا العجمي وفقاً لما تم التصالح عليه.

٦- دائنون وارصدة دائنة أخرى

بلغ اجمالي رصيد هذا البند في ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ ١ ١٧٧ ٢٢٧ جنيه مصري و بيانه كالتالي:
القيمة بالجنيه المصري

البيان	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
مصروفات مستحقة	١٧٢ ٦٢٢	١١٥ ٩٢٨
مصلحة الضرائب	٢١٢ ٨٧٢	١٩ ٨٢٩
ارصدة دائنة	٧ ٨٨٢	٣ ١٦٥
اتعاب مدير الاستثمار	٣٣ ٣١٦	٦٦ ٣١٩
اتعاب حسن الأداء	٥٥٨ ٣٢٤	--
المساهمة التكافلية	١٥ ٨٢١	٤ ٢٨٠
ضرائب توزيعات أسهم مستحقة	١١ ٦١٥	--
ضرائب مستحقة علي الارباح المحققة	١٦٤ ٧٧٥	١٧٠ ٧٠٧
اجمالي	١ ١٧٧ ٢٢٧	٣٨٠ ٢٢٨

٧-الأصول الثابتة :

بلغ صافي الاصول الثابتة في ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ ١ ٤٢٨ ١٢٤ جنيه مصري
القيمة بالجنيه المصري

البيان	مبانى	اثاث	أجهزة تكييف	أجهزة كمبيوتر وطباعة	ستائر	سجاد	نجف وأدوات كهربائية	الإجمالى
تكلفة الأصول في ٢٠٢١/١/١	٢٠٠٣٥٠٢	١٥٧ ١٥٨	٥٠ ٠٨٥	٤٧ ١٦٧	٩٤٠٢	٥ ١٩٣	٥٣ ٩١٠	٢ ٣٢٦ ٤١٧
اضافات خلال العام	--	--	--	--	--	--	--	--
اجمالي التكلفة في ٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٠٣٥٠٢	١٥٧ ١٥٨	٥٠ ٠٨٥	٤٧ ١٦٧	٩٤٠٢	٥ ١٩٣	٥٣ ٩١٠	٢ ٣٢٦ ٤١٧
مجمع الاهلاك في ٢٠٢٠/١/١	٥٥٩ ٣١٢	١٢٤ ٦٩١	٥٠ ٠٨٥	٤٧ ١٦٧	٧ ٤٨٨	٤ ٧٥٥	٢٩ ٦٢٣	٨٢٣ ١٢١
اهلاك العام	٥٠ ٠٨٨	١٥ ٧١٥	-	-	٩٤٠	٤٣٧	٧ ٩٩٢	٧٥ ١٧٢
مجمع الاهلاك في ٢٠٢١/١٢/٣١	٦٠٩ ٤٠٠	١٤٠ ٤٠٦	٥٠ ٠٨٥	٤٧ ١٦٧	٨ ٤٢٨	٥ ١٩٢	٣٧ ٦١٥	٨٩٨ ٢٩٣
صافي الأصول في ٢٠٢١/١٢/٣١	١ ٣٩٤ ١٠٢	١٦ ٧٥١	١	١	٩٧٣	١	١٦ ٢٩٥	١ ٤٢٨ ١٢٤
صافي الأصول في ٢٠٢٠/١٢/٣١	١ ٤٤٤ ١٩١	٣٢ ٤٦٧	١	١	١ ٩١٣	٤٣٨	٢٤ ٢٨٥	١ ٥٠٣ ٢٩٦

٨-وثائق خزينة

القيمة بالجنيه المصري

البيان	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
وثائق خزينة تسوية م. كمال الكتاننى (عدد ١٠٤٩٩ وثيقة)	١٠٠,٤٩٩,٠٠٠	١٠٠,٤٩٩,٠٠٠
وثائق خزينة تسوية م. كمال الكتاننى مقابل أسهم البالغة ٢٤٠٠٠ سهم (عدد ٢٤٠٠ وثيقة)	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠
الاجمالي	١٢,٨٩٩,٠٠٠	١٢,٨٩٩,٠٠٠

- 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 (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 سداده لقيمة هذه الحصة , وقد قام البنك برفع الدعوى رقم ٤٦ لسنة ٨ 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		بيان
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٨ ١٨٥ ٠٩١	٨ ١٨٥ ٠٩١	صافى فروق إصدار وثائق (م.كمال الكتاتنى)
٤٦٧ ٣٢١	٤٦٧ ٣٢١	صافى 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	اجمالى فروق اصدار / وثائق خزينة / وثائق متنازع عليها

١١- احتياطات أخرى:

بلغ رصيد هذا البند فى ٢٠٢١/١٢/٣١ مبلغ ١٠٨ ٤٣٤ جنيه مصرى كالتالى :

القيمة بالجنيه المصرى		بيان
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
٥٤ ٦٠٠	٥٤ ٦٠٠	احتياطي خاص
٣٧٩ ٥٠٨	٣٧٩ ٥٠٨	احتياطي عام
٤٣٤ ١٠٨	٤٣٤ ١٠٨	الاجمالى

١٢- نصيب الوثيقة من صافي أصول الصندوق

القيمة بالجنيه المصري		
٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	بيان
١١٦ ١٤٥ ٥٢٨	١٢٣ ٩٥٢ ٨٠٥	صافي أصول الصندوق
١٠٧ ١٠١ وثيقة	١٠٧ ١٠١ وثيقة	عدد الوثائق
١٠٨٤,٤٥	١ ١٥٧,٣٤	نصيب الوثيقة

١٣- إيرادات أرباح (خسائر) استثمارات

بلغ رصيد هذا البند في ٢٠٢١/١٢/٣١ ١١ ٥٢٧ ٠٥٧ جنيه مصري كالتالي :

القيمة بالجنيه المصري		
٢٠٢٠	٢٠٢١	بيان
٢٠٧٥ ١١٠	٢ ٣٥٩ ٢٠٨	عائد استثمارات في اسهم محلية (كوبونات)
(٧ ٦٠١ ٧٠٩)	٣٧٢ ٤٠٥	صافي أرباح (خسائر) بيع اسهم
(١ ٣٦٤ ٦٧٦)	٨ ٧٩٥ ٤٤٤	صافي التغير في القيمة السوقية للأوراق المالية
(٦ ٨٩١ ٢٧٥)	١١ ٥٢٧ ٠٥٧	الاجمالي

١٤- إيرادات أخرى

القيمة بالجنيه المصري		
٢٠٢٠	٢٠٢١	بيان
٢٧٣ ٣١٠	١٢٢ ٨٤٨	عائد الحساب الجاري
١٠٠	--	أخرى
٢٧٣ ٤١٠	١٢٢ ٨٤٨	الاجمالي

١٥ - مصروفات عمومية وإدارية :

القيمة بالجنية المصرى ٢٠٢٠	٢٠٢١	بيان
١ ٠٩٩ ٤٤٢	١ ٢٦١ ٨٢٢	اجور ومرتببات
٥٥ ٠٠٠	٥٨ ٨٦٦	رسوم و اشتراكات
١٨٠ ٠٠٠	١٨٠ ٠٠٠	ايجار مقر الشركة
٢٥ ٢٠٠	١٩ ٨٦٠	مصروف اعلان
٤٤ ١٠١	٧٩ ٠٥٠	مصروفات عمومية
١١٩ ٠٢٠	١١٩ ٠٢٠	أتعاب مراقب الحسابات
٩٣ ٣١٣	٨٢ ٩٤٤	أتعاب المستشار القانونى
٨٢ ٩٤٥	٩٣ ٣١٢	أتعاب ممثل حملة الوثائق
٣٠ ٠٠٠	٣٠ ٠٠٠	خدمات الادارة
٩٣ ١١٤	--	ضرائب سنوات سابقة
٥٦ ١٠٠	--	استشارات ضريبية
--	٤٧ ٠١٠	غرامات
--	١١٩ ٠٠٠	أتعاب تقييم
<u>١ ٨٧٨ ٢٣٥</u>	<u>٢ ٠٩٠ ٨٨٤</u>	<u>الاجمالى</u>

١٦- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

يتعامل صندوق الاستثمار العقاري العربي المباشر مع شركة هيرميس لإدارة صناديق الاستثمار (مدير الاستثمار) وشركة خدمات الإدارة (شركة فند داتا) على نفس الأسس التي يتعامل بها مع الغير وفيما يلي بيان أهم تلك التعاملات وطبيعتها

١٦-١ قائمة الدخل

بيان	طبيعة العلاقة	نوع المعاملات	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
شركة هيرميس لإدارة المحافظ وصناديق الاستثمار	مدير الاستثمار	أتعاب إدارة حسن الأداء	١٣٥ ٧٤٤ ٥٥٨ ٣٢٤	٣٠٣ ٤٧٣ -
شركة فند داتا	خدمات إدارة صناديق الاستثمار	أتعاب خدمات الإدارة	٣٠٠٠٠	٣٠٠٠٠
اعضاء مجلس الإدارة	اعضاء مجلس الإدارة	بدلات اعضاء مجلس الإدارة	٣٤٨ ٩٠٠	١٨٦ ٠٠٠

١٦-٢ قائمة المركز المالي

المجموعة المالية هيرميس	الشركة المالكة لمدير الاستثمار	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٢ ٨٥٥ ٩٧٥	-
-------------------------	--------------------------------	---	-----------	---

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 ٠,٤٪ (٤ في الألف) من صافي أصول الصندوق تحت ادارته عن قيامه بكافة الالتزامات الواردة بعقد الإدارة تجنب يوميا وتدفع في آخر كل شهر ، كما يستحق اتعاب حسن أداء بواقع ١٢,٥٪ تدفع سنويا اذا تجاوز العائد السنوي لأصول الصندوق تحت ادارته ١٠٪ وسيتم تطبيق اتعاب حسن الأداء على العائد الذي يتجاوز المعيار فقط.

اتعاب شركة خدمات الإدارة

تتمثل اتعاب شركة خدمات الإدارة (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 الاستثمار العقاري العربي المباشر و بين شركة " شركة فند داتا " في نسبة ٠,١٥٪ (واحد ونصف في العشرة الاف) وبحد ادنى ثلاثون ألف جنيه مصري سنويا محتسبة على اساس صافي اصول الصندوق وتجنب يوميا وتسد ربع سنوي وطبقا لموافقة حملة الوثائق في ١٤ نوفمبر ٢٠١٨ .

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 بـ 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 ٢١٨٤ 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 بـ ٣٨٤ ٣٥١ جنيه مصرى والغرامات المحسوبة عليها حتى تاريخ الفحص ٨٠٤ ٦١٧ جنيه مصرى وقد صدر نموذج ٣٨ بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٣ تحت رقم صادر ٢٢٩٧ 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 بالعينة للفحص.
- السنوات ٢٠١٠ تم الفحص والسداد.
- السنوات ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ تم اعتماد الاقرارات الضريبية ولم ترد العينة بالفحص.
- السنوات ٢٠١٥ حتى ٢٠١٦ تم فحص السنوات ٢٠١٥/٢/٢٠١٦ تقديريا نظرا لظروف التقادم وأسفرت عن ضريبة تقديرية بمبلغ ٢٦١ ٦٨٣ ١٣ جنيه مصرى وذلك طبقاً لنموذج ١٩ ض الصادر تحت رقم ١٩٢٨٠ بتاريخ ٢٠٢١/٤/١٤ وتم الطعن على النموذج فى الميعاد القانونى.
- السنوات ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩ تم اخطار الشركة بنموذج رقم ٣/٤ فحص صادر تحت رقم ١٨٤٣٨ بتاريخ ٢٠٢١/٧/١١ وتم تجهيز التحليلات والمستندات للفحص.
- السنوات ٢٠٢٠ لم تخطر الشركة بأى نماذج فحص وتقوم بتقديم الاقرارات الضريبية فى المواعيد القانونية

١٨- أحداث هامة

تعرضت معظم دول العالم ومنها مصر خلال الربع الأول 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. واستجابة 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 لتعكس تأثيرها. ولا تزال مدة وتأثير جائحة COVID-١٩ ، 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 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 إبتداءً من يوم ٦ يناير ٢٠٢١ وحتى بدء مدير الإستثمار الجديد شركة هيرمس لإدارة الصناديق عملها إبتداءً من يوم ١٥ ابريل ٢٠٢١

١٩- 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 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 .
- 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.
- قامت الشركة بتطبيق التعديلات على معيار المحاسبة المصري رقم "٤٧" الأدوات المالية ومعيار المحاسبة المصري رقم "٤٨" الإيراد من العقود مع العملاء ومعيار المحاسبة المصري رقم "٤٩" عقود التاجير اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١ لكن ليس لهم تأثير جوهرى على القوائم المالية للشركة.

٢٠- أرقام المقارنة

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