



شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك
(شركة مساهمة مصرية)

تقرير مراقب الحسابات
والقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤



شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الصفحة	الفهرس
٢ - ١	تقرير مراقب الحسابات
٣	قائمة المركز المالي المجمعة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
٧	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٧٤ - ٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات

السادة مساهمي السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك "شركة مساهمة مصرية"

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك "شركة مساهمة مصرية" ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولة إدارة المجموعة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بأعداد وعرض قوائم مالية مجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير الالتزام بمتطلبات السلوك المهني و تخطيط وأداء عملية المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والافصاحات في القوائم المالية المجمعة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي لمراقب الحسابات ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المجمعة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع مراقب الحسابات في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المجموعة بأعداد القوائم المالية المجمعة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المجموعة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

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

تقرير مراقب الحسابات (تابع) صفحة (٢)

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك "شركة مساهمة مصرية" وشركاتها التابعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وعن أدائهم المالي وتدفقاتهم النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.



محلة الصوائف
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين ٣٩٥٢١
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٤١٩

القاهرة في ٩ فبراير ٢٠٢٥



شركة السداس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمعة - في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

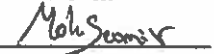
٢٠٢٢	٢٠٢٤	إيضاح	(جميع المبالغ بلجنيه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٦٨٠,٨٨١,٦٦٥	٦٤٨,٤٧٢,١٩٢	(٢٩)	الأصول الثابتة
١٧١,٣٥٠,١٢٥	٤٩٧,٧٤٩,٥٨٢	(٣٠)	الأصول الثابتة تحت التنفيذ
٢٨٧,٤٨٥,٥٧٦	١,٥٢٧,٩٢٢,٢٩٤	(٣٢)	الاستثمارات العقارية
٨٧٥,٢١٢,٥٢٥	٧٨,٥٧٤,٦٧٢	(٣١)	الاستثمارات العقارية تحت التطوير
-	-	(٣٢)	الاستثمارات في شركات شقيقة ومشاريع مشتركة
٦٢,٣٢٧,١٧٦	٢٨,٤٤٧,٩٢٥		أصول حق الاقتراع
٣,٩١٠,٣٣٧,٥٥٤	٥,٢٦١,٧٢٦,٨٧٥	(٢-٢٣)	المصلاء وأوراق القبض
٤٩٧,٧٢٢,٥٧٩	٥١٢,٠٧٨,٠١٦	(٢-١٨)	الأصول الضريبية المؤجلة
٦,٦٣٦,٣١٨,٨١٠	٨,٥٦٦,٩٩٣,٥٥٧		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢٩,٤٨٤,٧١٠	٢٦,٥٨١,٧٤٢	(٢٠)	المخزون
١,٠١٠,٢٨٦,٤٠٤	٢,٨١٦,٧٩٠,١٦٨	(٢١)	وحدات عقارية جاهزة
١٧,٥٧١,٢٢١,٠١٧	٢٥,٢٠٩,٥٩٧,٧٧٨	(٢٢)	الأعمال تحت التنفيذ
٢,٧٥٤,٤١٦,٨٢٩	٢,٣٢٧,٩٥٧,١٥٧	(١-٢٣)	المصلاء وأوراق القبض
٧,٩٢٣,٣٧٢,٢٠٩	١١,٠١١,٢٤٤,٢٤٤	(٢٤)	المتنوع والأرصدة المدينة الأخرى
-	-	(٢٥)	قروض المشاريع المشتركة
٧٨٤,٤٨٥,٢٢٦	٥٥,٥٤٦,٩٠٥	(٢٦)	الاستثمارات المالية بتكلفة المستهلكة
١,٨٧٥,٥٧٤,١٠٦	٢,٢٤٨,٩٧٢,٩٢٢	(٢٧)	التفدية وما في حكمها
٣٢,٠٧٨,٩٤٠,٥٢١	٤٥,٧١٦,٧٩١,٦٢٧		الأصول المتداولة باستثناء الأصول المحفوظ بها بفرض البيع
-	٨,٣٧٠,٤١٩	(١-٢٨)	الأصول المحفوظ بها بفرض البيع
٣٢,٠٧٨,٩٤٠,٥٢١	٤٥,٨٠٥,١٦٢,٣٤٦		إجمالي الأصول المتداولة
٣٨,٧١٥,٢٥٩,٣٣١	٥٤,٣٧٢,١٥٥,٩٠٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	(١-٣٤)	رأس المال المصدر والمدفوع
٢٢٤,٨٤٠,٧٧١	٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	(٢-٣٤)	الاحتياطي التقني
١,٤٨٢,١٥٤,٠٥٧	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	(٣-٣٤)	الاحتياطي الخاص - علاوة إصدار
٥,٤٨٨,٠٢١,٥١٦	٧,٩٩٢,٤١٥,٦٦١		الأرباح المرحلة
١,٧٢٥,٤٥٦	١,٧٢٥,٤٥٦		أرباح من بيع أسهم خزينة
٨,٦٢٢,٥٣١,٧٢٢	١٩,٣٥٩,٦٥٩,٣٧١		إجمالي حقوق الملكية للشركة الأم
١١,١٦٨,١٩٩	٦٢,٨٤٦,٣٧٧	(٣٥)	الحصص غير المسيطرة
٨,٦٨٣,٦٩٩,٤٧١	١١,٤١٩,٥٠٥,٧٤٨		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
٢,٠٥٢,١٠٦,٧٨٠	٢,٤٣٠,٠٤٥,٤٩٠	(١-٣٦)	القروض
١,٥٥٥,٩٤٥,٥٤٩	٦,٤٤٧,٠٠٢,١٦١	(٣٧)	التزامات الأراضي
٤٢,٩٨١,٩٧٠	٢٦,٤٤٣,٧٧٠		التزامات عقود الإيجار
٨,٦٥١,٥٣٤,٢٩٩	٨,٩٠٣,٨٩١,٣٨١		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٦٩٢,٦٧٧,٧٣٥	٨٩٨,٠١١,٦٧٢	(٢-٣٦)	التسهيلات البنكية
٤٧٨,٢٧٠,٢٧١	٤٦١,١٥٢,٨٩٧	(١-٣٦)	القروض
١٢,٤٢٨,٦٠٩,٧١٤	٢١,٦٧٩,٢٩٩,٤٧٢	(٣٨)	دفعات مقدمة - من المصلاء
٤٤٨,٩٨٩,٢٤٨	٦٧٩,١٢٥,٢١٩	(٣٩)	المفادون والموردون وأوراق الدفع
٥٤٨,٨٢٠,٢٣٦	٨٥٥,٤٤٤,٧٤٩		التزامات ضريبة الدخل
٥٤٨,٦٤٠,٤٥٧	٨٨١,٠٩٦,٩٠١	(٣٧)	التزامات الأراضي
٤,٧٨٧,٥٩٥,٨٥٢	٥,٩٥١,٧٧١,٧٦٥	(٤٠)	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٢٤,٧١٨,٥١٧	٢٨,٤١٢,٨٤٧		التزامات عقود الإيجار
١,٩٢٠,٦٩٢,٠٢٢	٢,٦١٣,١٥٩,٤٠٦	(٤١)	المخصصات
٢١,٢٨٠,٠٢٥,٥٦١	٢٤,٠٤٧,٩٧٥,٥٢٩		الالتزامات المتداولة باستثناء الالتزامات المصنفة كمحتفظ بها بفرض البيع
-	٧٨٢,٢٤٥	(٢-٢٨)	التزامات مصنفة كمحتفظ بها بفرض البيع
٢١,٢٨٠,٠٢٥,٥٦١	٢٤,٠٤٨,٧٥٨,٧٧٤		إجمالي الالتزامات المتداولة
٣٠,٠٣١,٥٥٩,٨٦٥	٤٢,٩٥٢,٦٥٠,١٥٥		إجمالي الالتزامات
٣٨,٧١٥,٢٥٩,٣٣١	٥٤,٣٧٢,١٥٥,٩٠٣		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

• الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٤٨) تمثل جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.
• تقرير مراقب الحسابات مرفق.


المدير العام

أشرف حمدي
رئيس القطاع المالي


أحمد حجازي
المراقب المالي للمجموعة


محمد سمير
المدير المالي

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			إيرادات النشاط
٩,١٠١,٢٧٧,٩٠١	٧,٥٢٦,٦٢٨,٢٢٣	(٩)	مبيعات العقارات
٥٤٩,٠٣٣,١٣٥	١,١٩٢,٣٧٤,١٧٤	(٩)	إيرادات الفوائد من الأقساط
٩,٦٥٠,٣١١,٠٣٦	٨,٧١٩,٠٠٢,٣٩٧	(٩)	إجمالي الإيرادات المتعلقة بالعقارات
٤٨٩,٩٢٠,٤٦٣	٦٧٥,٧٩٥,٩٤٧		إيرادات نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجات
٦٣,٧٧١,٢٦٦	١٢٥,٢٤٩,٨٨٠		إيرادات الإيجارات
١٢٥,٩٨٨,٤٥٧	٢٣٣,٩٨٧,٤١٨		الإيرادات النوادي والجولف
١٠,٣٢٩,٩٩١,٢٢٢	٩,٧٥٤,٠٣٥,٦٤٢		إجمالي إيرادات النشاط
			التكلفة التشغيلية للمبيعات
(٦,١٣٥,٥٥٦,٢٤٤)	(٣,١٨١,٨٢٤,٦١٨)	(١٠)	تكلفة مبيعات العقارات
(٤٠٨,٦٧٦,٥٧٣)	(٦٠٥,٩٥٥,٥٠١)		تكاليف نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجات
(٣٦,٦٠٥,٣٨٢)	(٧٣,٩٠٢,٠١٢)		تكلفة الإيجارات
(١٨١,٣٩٤,٠٧٢)	(٤٨١,٢٤٩,٩٦٥)		تكاليف النوادي والجولف
(٦,٧٦٢,٢٣٢,٢٧١)	(٤,٣٤٢,٩٣٢,٠٩٦)		إجمالي تكاليف النشاط
			مجمول الربح
٣,٥٦٧,٧٥٨,٩٥١	٥,٤١١,١٠٣,٥٤٦		إيرادات التشغيل الأخرى
١٥٨,١٨٥,١٥٦	١٤٦,٦١٦,٩٣٤	(١١)	مصرفات بيعه وتسويقيه
(٧٥٠,٦٦٢,١٨٩)	(٨٥١,٥٦٥,٤٤٤)	(١٢)	مصرفات إدارية وعمومية
(٩١٩,٦٣٢,٤٨٧)	(١,٠٢٣,٣٧٠,٣٧١)	(١٣)	مصرفات تشغيل أخرى
(١٠٢,٩٤٦,٩٧٣)	(٢٨٨,٧٩٢,٦٣٩)	(١٤)	الخسائر الانتمائية المتوقعة
(٨٩,٤٧٥,٧٨٩)	(٨٤,٤٨٣,٣٣٩)	(١٥)	ربح التشغيل
١,٨٦٣,٢٢٦,٦٦٩	٣,٣٠٩,٥٠٨,٦٨٧		
			إيرادات تمويلية
٤٠٦,٥٢١,٣١٩	٦٦٣,٦٥٣,٩٤٤	(١٦)	تكلفة تمويلية
(٤٥٢,٩٢٩,٣٨٩)	(٦١٢,٩٨٢,٦٣٦)	(١٧)	صافي إيرادات (تكاليف) التمويلية
(٤٦,٤٠٨,٠٧٠)	٥٠,٦٧١,٣٠٨		
			الربح قبل الضريبة
١,٨١٦,٨١٨,٥٩٩	٣,٣٦٠,١٧٩,٩٩٥		ضريبة الدخل
(٤٣٩,٧٥٢,٤١٤)	(٨٢٦,٥٠٢,٩١٠)	(٢-١٨)	ربح من العمليات مستمرة
١,٣٧٧,٠٦٦,١٨٥	٢,٥٣٣,٦٧٧,٠٨٥		ربح من العمليات غير المستمرة
١,٧٥١,١١٩	٢,١٧٨,٤٧٠		ربح العام
١,٣٧٨,٨١٧,٣٠٤	٢,٥٣٥,٨٥٥,٥٥٥		العائد إلى:
١,٣٧٣,٠١٣,١٩٠	٢,٥٢٧,٢١٢,٤٤٨		مساهمي الشركة الأم
٥,٨٠٤,١١٤	٨,٦٤٣,١٠٧		الحصص غير المسيطرة
١,٣٧٨,٨١٧,٣٠٤	٢,٥٣٥,٨٥٥,٥٥٥		ربح العام
٣,٨٥	٧,٠٩	(١-١٩)	نصيب السهم في الأرباح

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٤٨) تمثل جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
١,٣٧٨,٨١٧,٣٠٤	٢,٥٣٥,٨٥٥,٥٥٥	ربح العام
-	-	الدخل الشامل الآخر
١,٣٧٨,٨١٧,٣٠٤	٢,٥٣٥,٨٥٥,٥٥٥	إجمالي الدخل الشامل للعام
١,٣٧٣,٠١٣,١٩٠	٢,٥٢٧,٢١٢,٤٤٨	إجمالي الدخل الشامل عائد إلى:
٥,٨٠٤,١١٤	٨,٦٤٣,١٠٧	مساهمي الشركة الأم
١,٣٧٨,٨١٧,٣٠٤	٢,٥٣٥,٨٥٥,٥٥٥	الحصص غير المسيطرة
		إجمالي الدخل الشامل للعام

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٨) تمثل جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

رأس المال المصدر والمدفوع	الاحتياطي القانوني	الاحتياطي الخاص - علاوة إصدار	الأرباح المرحلة	أرباح من بيع أسهم خزينة	إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى الشركة الأم	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي حقوق الملكية
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٢٤,٨٤٠,٧٧١	١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٧	٤,١١٥,٠٠٨,٣٢٦	١,٧٢٥,٤٥٦	٧,٢٤٩,٥١٨,٠٨٢	٦١,٦٠٨,٧٢٩	٧,٣١١,١٢٦,٨١١
-	-	-	١,٣٧٣,٠١٣,١٩٠	-	١,٣٧٣,٠١٣,١٩٠	٥,٨٠٤,١١٤	١,٣٧٨,٨١٧,٣٠٤
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	١,٣٧٣,٠١٣,١٩٠	-	١,٣٧٣,٠١٣,١٩٠	٥,٨٠٤,١١٤	١,٣٧٨,٨١٧,٣٠٤
-	-	-	-	-	-	(٦,٢٤٤,٦٤٤)	(٦,٢٤٤,٦٤٤)
-	-	-	-	-	-	(٦,٢٤٤,٦٤٤)	(٦,٢٤٤,٦٤٤)
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٢٤,٨٤٠,٧٧١	١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٧	٥,٤٨٨,٠٢١,٥١٦	١,٧٢٥,٤٥٦	٨,٦٢٢,٥٣١,٢٧٢	٦١,١٦٨,١٩٩	٨,٦٨٣,٦٩٩,٤٧١
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٢٤,٨٤٠,٧٧١	١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٧	٥,٤٨٨,٠٢١,٥١٦	١,٧٢٥,٤٥٦	٨,٦٢٢,٥٣١,٢٧٢	٦١,١٦٨,١٩٩	٨,٦٨٣,٦٩٩,٤٧١
-	-	-	٢,٥٢٧,٢١٢,٤٤٨	-	٢,٥٢٧,٢١٢,٤٤٨	٨,٦٤٣,١٠٧	٢,٥٣٥,٨٥٥,٥٥٥
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	٢,٥٢٧,٢١٢,٤٤٨	-	٢,٥٢٧,٢١٢,٤٤٨	٨,٦٤٣,١٠٧	٢,٥٣٥,٨٥٥,٥٥٥
-	٢٢,٨١٨,٠٠٣	-	(٢٢,٨١٨,٠٠٣)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	٢٩,٨١٧	٢٩,٨١٧
-	-	٢٠٦,٩١٥,٦٥١	-	-	٢٠٦,٩١٥,٦٥١	-	٢٠٦,٩١٥,٦٥١
-	-	-	-	-	-	(٦,٩٩٤,٧٤٦)	(٦,٩٩٤,٧٤٦)
-	٢٢,٨١٨,٠٠٣	٢٠٦,٩١٥,٦٥١	(٢٢,٨١٨,٠٠٣)	-	٢٠٦,٩١٥,٦٥١	(٦,٩٦٤,٩٢٩)	١٩٩,٩٥٠,٧٢٢
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٧,٩٩٢,٤١٥,٩٦١	١,٧٢٥,٤٥٦	١١,٣٥٦,٦٥٩,٣٧١	٦٢,٨٤٦,٣٧٧	١١,٤١٩,٥٠٥,٧٤٨

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٤٨) تمثل جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

قائمة التدفقات النقدية - عن السنة المالية المنتهية في ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
١,٨١٦,٨١٨,٥٩٩	٣,٣٦٠,١٧٩,٩٩٥		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			الربح للعام قبل الضريبة
١٣٩,٧١٥,٣٥٩	١٧٥,٨٨٨,٤٥٢		تعديلات لـ:
٣٩١,١٦٣	(١٠١,١٠٤)		إهلاك الأصول الثابتة واستثمارات عقارية واستهلاك أصول حق انتفاع
٧,٧٨٤,٩٤٧	٩,٠٢٥,٧١٤		ربح / (خسارة) بيع الأصول الثابتة
(١٨٧,٥٥٧,٣٣٧)	(٥٧,٧٥٤,١٤٢)		فوائد عقود التأجير
(٣,١٣٠,٩٣٠)	١,٥٦٧,٥٧٩		صافي عائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٣٥,٠٥٢,٩٩٣	١١,٩٩٤,٠٣٧	(١٥)	خسائر انتمائية متوقعة على استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(١,٨٢٢,٥٩٠)	(١,٨٢٢,٥٧٢)	(٢٩)	خسائر انتمائية متوقعة على العملاء وأوراق القبض
١,٥٧٠,٤٨١,٧٨٤	١,٥٠٢,٤٦٠,٥٧١	(٤١)	رد خسائر انخفاض في قيمة الأصول الثابتة
(١٠٠,٩٩١,٢٣٤)	-	(٤١)	مخصصات مكونة
-	(٣٤٠,٥٨٦,١٩٤)		مخصصات انتفى الغرض منها
(١٠٨,٤٠٤,٩٦٥)	(٣٣٤,٠٦٥,٦٩٨)	(١٦)	خسائر انخفاض في قيمة أعمال تحت التنفيذ
٤٤٥,١٤٤,٤٤٢	٦٠٣,٩٥٦,٩٢٢	(١٧)	فوائد دائنة
-	(٦,٨٥٣)		فوائد مدينة
(٩٢٤,٨٦٨)	(٣,٦٨٣)		ربح من بيع / اقتناء حقوق غير مسيطرة بدون فقد السيطرة
٢,٢٣٦,٨٦٤	٢,٨١٠,٩٢٩		ربح استبعاد أصول حق انتفاع
٣,٦١٤,٧٩٤,٢٢٧	٤,٩٣٣,٥٤٣,٩٥٣		ربح من العمليات غير المستمرة، بالصافي من الضريبة
			ربح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٦,٢١٤,٤١٦)	٢,٩٠٢,٩٦٨		التغير في رأس المال العامل
٨٢٨,٠٨١,٩٢٢	٤٥,٠٤٨,٣٢٤		المخزون
(٢,٠٢٧,٢٣٢,٢٤٦)	(٦,٣٨٣,٩٠١,٧٥٢)		وحدات عقارية جاهزة
(٢,٧٠٣,٧٣١,٠٧٤)	(١,٨٨٦,٩٣٤,١٧٧)		الأعمال تحت التنفيذ
(٣,٤٧٩,٩١٧,١١٨)	(٣,٠٥٥,٨٥٨,٨١٥)		العملاء وأوراق القبض
(٦٧٢,٢١٠,٠٣٦)	(٨٠٩,٤٩٤,١٩٧)	(٤١)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٣,٢٠٩,٠٠٦,٦٠٨	٧,٣٧٢,٩٦٢,٣٧٥		المخصصات المستخدمة
(٤٢,١٧٦,٣٢٢)	٢٣٠,١٣٥,٥٧١		دفعات مقدمة - من العملاء
١,٥٣٥,٧٤٤,١٠٢	٩٣٢,٣٣٤,٤٠٥		المقاولون والموردون وأوراق الدفع
(٣٦٦,٢٠٤,٢٦٩)	(٥٣٦,١٣٨,١١٨)		التزامات الاراضي و الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٥٤٢,٨٣١	(٦,٠٠٠,٠٠٠)		ضرائب دخل مدفوعة
(١٠٩,٩٦٥,٨٤١)	٨٣٨,٦٠٠,٥٣٧		النقدية المجمدة والودائع البنكية لأجل المستحقة بعد أكثر من ثلاثة أشهر
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٥٩,٣٢٠,٣٨٥)	(٨٩,١٠٨,٦٨٧)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١٦,٣٥٦,٢٧١)	(٥٢٠,٤٨١,٨٥٥)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
(٤,٦٢٤,٦٢٠,٥٦٠)	(٨٢٢,٩٣٥,٢٥٢)		مدفوعات الاستثمارات العقارية تحت التطوير
٥,٣١١,٦٠٩,٤٨٦	١,٦٢٠,٨٥٧,٢٥٥		مدفوعات الاستثمارات بالتكلفة المستهلكة
٢٠١,١٦٤	٦١٧,٥٣٧		متحصلات من الاستثمارات بالتكلفة المستهلكة
٦١١,٥١٣,٤٣٤	١٨٨,١٧٧,٤٦٨		متحصلات من بيع الأصول الثابتة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
١,٠٢٨,٥٨٩,٨٤٦	١,٣١٠,٢٧٤,٦٥٧		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٩٧٦,١٦٢,٦١١)	(٧٥٧,٨٠٤,٥٣٨)		متحصلات من القروض والتسهيلات البنكية
(٤٤٥,١٤٤,٤٤٢)	(٦٣٣,٧٥٤,٧٠٠)		مدفوعات للقروض والتسهيلات البنكية
١٠٨,٤٠٤,٩٦٥	٣٥١,٨٨٣,٣٢٨		تكاليف التمويل المدفوعة
(٢٤,٨٤٧,٣٩٨)	(٢١,٥٢٧,٤١٢)		متحصلات من الفوائد الانتمائية
-	٢٠٦,٩١٥,٦٥٢		مدفوعات التزامات عقود الإيجار التشغيلي
(٦,٢٤٤,٦٤٤)	(٦,٩٩٤,٧٤٦)		بيع الأسهم ضمن خطة خيار أسهم العاملين بسعر أعلى من القيمة الاسمية
(٣١٥,٤٠٤,٢٨٤)	٤٤٨,٩٩٢,٢٤١		توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة
١٨٦,١٤٣,٣٠٩	١,٤٧٥,٧٧٠,٢٤٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١,٦٧٥,٠٠٨,١٤٥	١,٨٦٨,١٦٧,٢٥٩		صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها
٦,٥١٥,٨٠٥	١١,٣٨٦,٢٣٧	(١٥)	النقدية وما في حكمها في أول العام
١,٨٦٨,١٦٧,٢٥٩	٣,٣٥٥,٣٢٣,٧٤٢		أثر الحركة في الخسائر الانتمائية المتوقعة للنقدية وما في حكمها
			النقدية وما في حكمها في آخر العام

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٤٨) تمثل جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

تأسست شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، وهي شركة مساهمة مصرية، وفقًا لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، ومع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، وبموجب قرار وزير التنمية الاقتصادية والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ الصادر في ١٢ مايو ١٩٩٦. تم تسجيل الشركة بالسجل التجاري بمحافظة الجيزة بموجب الرقم ٦٢٥ في ٢٥ مايو ١٩٩٦.

يقع مقر شركة الأم المسجل في الكيلو ٣٨ طريق القاهرة / الإسكندرية الصحراوي، مدينة الشيخ زايد، مصر.

الشركة الأم هي شركة الدار فينتشرز انترناشيونال هولدينجز أرس سي ليمتد، والشركة الأم النهائية هي شركة الدار العقارية ش.م.ع، وهي مدرجة في سوق أبو ظبي للأوراق المالية وليست مملوكة بشكل مغلق.

الأستاذ طلال الذبيبي هو رئيس مجلس إدارة الشركة الأم والأستاذ أيمن عامر، هو المدير العام للمجموعة.

منذ بداية نشاطها في سنة ١٩٩٦، كانت تؤمن سوديك إيمانًا راسخًا بأن هناك إمكانات غير محدودة لم تُستغل بعد في الضواحي، بعيدًا عن القاهرة المكتظة دائمًا. هناك تكمن فرصتنا في توفير جودة حياة محسنة بشكل جذري للسكان، مع تلبية احتياجات المستثمرين في نفس الوقت. تمتلك المجموعة مخزون أراضٍ متنوع بشكل جيد، وأصولًا متميزة، ومركز مالي قوي، مما يوفر لها قاعدة صلبة لتحقيق النجاح وتلبية تطلعات جميع الأطراف المعنية.

تتمتع الشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") بأنشطة تجارية متنوعة، تتمثل أساسًا في التطوير، والاستثمار، والبناء، والمبيعات والتأجير - السكني/التجاري، والإدارة والخدمات المرتبطة بالعقارات. وبالإضافة إلى ذلك، تشارك المجموعة أيضًا في أنشطة التطوير، والبناء، والإدارة، وتشغيل المدن، والفنادق، والمباني التعليمية، والمطاعم، والأندية، وملاعب الجولف.

تبلغ مدة الشركة ٥٠ عامًا تبدأ من تاريخ التسجيل بالسجل التجاري.

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٦ فبراير ٢٠٢٥ مع الأخذ في الاعتبار أن الجمعية العامة لمساهمي كل منشأة لها الحق في تعديل القوائم المالية بعد إصدارها.

الشركة مسجلة في البورصة المصرية.

تتضمن القوائم المالية المجمعة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" (الشركة الأم) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهما مجتمعين باسم "المجموعة") ونصيب المجموعة في أرباح أو خسائر الشركات الشقيقة والمشاركات المشتركة.

تبدأ السنة المالية للمجموعة من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة.

٢- البيئة التي تعمل بها المجموعة

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري رفع سعر العائد على الإيداع وسعر العائد على الإقراض بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس في ١ فبراير ٢٠٢٤، ثم بمقدار ٦٠٠ نقطة أساس في ٦ مارس ٢٠٢٤. بالإضافة إلى ذلك، تم رفع معدلات الائتمان والخصم بمقدار ٦٠٠ نقطة في ٦ مارس ٢٠٢٤.

يوضح الإيضاح رقم ٨ المخاطر المالية حول حساسية الأرباح أو الخسائر والمكونات الأخرى لحقوق الملكية للتغيرات في أسعار الفائدة والعملات الأجنبية في ضوء الأدوات التي تحتفظ بها المجموعة في نهاية الفترة المالية. وقد تغير سعر صرف الدولار الأمريكي مقابل الجنيه المصري من ٣٠,٧٥ جنيه مصري في ١ يناير ٢٠٢٤ إلى ٥٠,٧٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٣- معلومات عن المجموعة

معلومات عن الشركات التابعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة للمجموعة المنشآت التالية التي تعتبر جميعها تابعة للشركة الأم:

الشركة	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	% حقوق الملكية		الحصص غير المسيطرة	
			٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية "سوريل" - ش.م.م	المطور العقاري (مشروع إيست تاون)	مصر	٪١٠٠	٪٩٩,٩٩	-	٪٠,٠١
شركة بفرلي هيلز لإدارة المدن والمنتجات - ش.م.م (إيضاح رقم (٦-١))	إدارة المرافق	مصر	٪٤٤,٤٦	٪٤٤,٤٦	٪٥٥,٥٤	٪٥٥,٥٤
شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار ش.م.م (إيضاح رقم (٦-١))	الاستثمارات العقارية (القطاع الأول)	مصر	٪٥٠	٪٥٠	٪٥٠,٠٠	٪٥٠,٠٠
شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية - ش.م.م	عقارات المشروع (مشروع استيتس)	مصر	٪١٠٠	٪٩٩,٩٩	-	٪٠,٠١
شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري - ش.م.م	المطور العقاري	مصر	٪١٠٠	٪٩٩,٩٩	-	٪٠,٠١
شركة سوديك بوليغون للاستثمار العقاري - ش.م.م	المطور العقاري (مشروع بوليغون)	مصر	٪١٠٠	٪١٠٠	-	-
شركة فورتين للاستثمار العقاري - ش.م.م	المطور العقاري	مصر	٪١٠٠	٪٩٩,٩٩	-	٪٠,٠١
شركة لاميزون للاستثمار العقاري ش.م.م	الاستثمارات العقارية	مصر	٪١٠٠	٪٩٩,٩٩	-	٪٠,٠١
شركة تجارة للمراكز التجارية ش.م.م	متوقفة - تحت التصفية	مصر	٪٩٩,٩٩	٪٩٩,٩٩	٪٠,٠١	٪٠,٠١
شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات - ش.م.م	إدارة المرافق	مصر	٪١٠٠	٪٩٩,٩٧	-	٪٠,٠٣
شركة سوريل للاستثمار العقاري	المطور العقاري (مشروع فيليبس)	مصر	٪١٠٠	٪٩٩,٩٩	-	٪٠,٠١
شركة سوديك للتوزيع	التوزيع	مصر	٪١٠٠	٪٩٩,٩٩	-	٪٠,٠١
شركة سوديك سوريا ذ.م.م (*)	المطور العقاري	سوريا	٪١٠٠	٪١٠٠	-	-
شركة طابروك للتعمير	المطور العقاري (مشروع جوني وسيزار)	مصر	٪١٠٠	٪١٠٠	-	-
شركة سوديك للأندية	إدارة الأندية	مصر	٪١٠٠	٪١٠٠	-	-

الحصص غير المسيطرة

يتم قياس الحصة غير المسيطرة على أساس الحصة التناسبية. تتجاوز حصة المنشأة الأم في إجمالي الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي المجمعة وقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة ٩٩٪ من حصة المجموعة.

٤- أسس الإعداد

١-٤ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

أعدت القوائم المالية المجمعة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المطبقة.

٢-٤ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية.

٣-٤ المعايير والتفسيرات الجديدة التي تم اعتمادها

قامت المجموعة بتقييم التعديلات التالية للمرة الأولى على فترة إعداد التقارير المالية السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤:

المعيار - التعديل	الأثر
معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) - صعوبة صرف العملات الأجنبية	لا يوجد أثر جوهري على المجموعة
معيار المحاسبة المصري رقم (١٧) - نموذج قياس الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمنشآت المسيطر عليها في القوائم المالية المستقلة	لا يوجد أثر جوهري على المجموعة
معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) - عرض الاستثمارات العقارية باستخدام نموذج القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	وبما أن هذا ليس تغييراً إلزامياً، قررت المجموعة عدم تطبيق نموذج القيمة العادلة وواصلت تطبيق نموذج التكلفة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٤-٤ المعايير والتفسيرات الجديدة التي سيتم تطبيقها من قبل المجموعة

معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) - عقود التأمين سارية للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، ولم تطبق المجموعة المعيار في وقت مبكر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. التقييم الأولي للمجموعة هو أنه لا يتوقع أي أثر على المركز المالي المجموع للمجموعة حيث إنه ليس لديها عقود تأمين ضمن نطاق المعيار.

معيار المحاسبة المصري رقم (٥١) "القوائم المالية في الاقتصادات شديدة التضخم". سيتم تحديد تاريخ تطبيق المعيار لاحقاً وفقاً لمتطلبات المعيار. ولا يوجد أي أثر على المجموعة فيما يتعلق بهذا المعيار خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

لا توجد أي معايير أو تفسيرات جديدة من المفترض اعتمادها من قبل المجموعة ولم يتم اعتمادها بعد.

٥-٤ الاستمرارية

تم إعداد هذه القوائم المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٤- أسس الإعداد (تابع)

٦-٤ التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول للأصول والالتزامات

تقوم المجموعة بعرض أصولها والتزاماتها في قائمة المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول / غير المتداول.

(أ) يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة.
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهرًا بعد فترة إعداد التقارير المالية، أو
- تصنيفه كقديرة أو ما في حكمها باستثناء النقدية المجمدة من التبادل أو المستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهرًا على الأقل بعد فترة إعداد التقارير المالية.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.

(ب) يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة.
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهرًا بعد فترة إعداد التقارير المالية.
- عدم وجود حق مطلق لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهرًا على الأقل بعد فترة إعداد التقارير المالية. لا تؤثر شروط الالتزام التي يمكن أن تؤدي إلى تسويته بإصدار أدوات حقوق الملكية على تصنيفه، بناءً على خيار الطرف المقابل.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة.

يتم تصنيف أصول والتزامات الضريبة المؤجلة كأصول والتزامات غير متداولة.

٧-٤ أساس التجميع

تشتمل القوائم المالية المجمعة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. تتحقق السيطرة عندما تتعرض الشركة، أو تحق لها، عوائد متغيرة من خلال مساهمتها في الشركة المستثمر فيها وتكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها.

(أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي كافة المنشآت التي يكون للمجموعة سيطرة عليها. تسيطر المجموعة على منشأة عندما تتعرض، أو تحق لها، عوائد متغيرة من خلال مساهمتها في المنشأة وتكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على توجيه أنشطة المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من تاريخ نقل السيطرة إلى المجموعة. ويتوقفون عن تجميع الشركات التابعة من تاريخ فقدان السيطرة.

تُستبعد جميع المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة. تُستبعد الخسائر غير المحققة أيضًا ما لم تقدم المعاملة دليلًا على اضمحلال قيمة الأصل المحول. وقد يتم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة لضمان توافقها مع السياسات المطبقة من قبل المجموعة.

تظهر الحصص غير المسيطرة في النتائج وحقوق الملكية للشركات التابعة بشكل منفصل في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة، وقائمة الدخل الشامل المجمعة، وقائمة المركز المالي المجمعة على التوالي.

٤- أسس الإعداد (تابع)

٧-٤ أساس التجميع (تابع)

ب) التغيرات في حصص الملكية

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن المعاملات بالحصص غير المسيطرة والتي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة على أنها معاملات حقوق ملكية المجموعة. ينتج عن التغيير في حصة الملكية تعديل بين القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة لتعكس حصصها النسبية في الشركة التابعة. يتم الاعتراف بأي فرق بين مبلغ التعديل على الحصص غير المسيطرة وأي مقابل مدفوع أو مستلم في احتياطي منفصل ضمن حقوق الملكية العائدة إلى مالكي المجموعة.

عندما تتوقف المجموعة عن التجميع أو حساب حقوق الملكية للاستثمار بسبب فقدان السيطرة أو السيطرة المشتركة أو النفوذ المؤثر، يتم إعادة قياس أي فوائد مرحلة في المنشأة إلى قيمتها العادلة مع التغيير في القيمة الدفترية المعترف بها في الأرباح أو الخسائر. تصبح القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولية لأغراض المحاسبة اللاحقة للحصة المحتجزة كشركة شقيقة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، يتم المحاسبة عن أي مبالغ سبق الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بهذه المنشأة كما لو أن المجموعة قد استبعدت مباشرة الأصول أو الالتزامات ذات الصلة. وقد يعني هذا إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

إذا تم تخفيض حصة الملكية في مشروع مشترك أو شركة شقيقة مع الاحتفاظ بالسيطرة المشتركة أو التأثير الكبير، تتم إعادة تصنيف فقط الحصة المتناسبة من المبالغ المعترف بها مسبقاً في الدخل الشامل الآخر إلى ربح أو خسارة متى كان ذلك ملائماً.

ج) العمليات المشتركة

تقوم المجموعة بتقييم طبيعة ترتيباتها التعاقدية مع الأطراف الأخرى لتحديد ما إذا كانت عملية مشتركة أو استحواداً على أصول. يعتمد التقييم على عدة معايير، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، القدرة على توجيه الأنشطة ذات الصلة، والموافقة على الموازنة، وتعيين أفراد الإدارة العليا، وتحديد أسعار الوحدات، والحقوق والالتزامات الناتجة عن تلك الترتيبات. إذا خلص تقييم المجموعة إلى أنها عملية مشتركة، تعترف المجموعة بالتالي فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

- أصوله، بما في ذلك حصته من أي أصول محتفظ بها بشكل مشترك.
- التزاماته، بما في ذلك حصته من أي التزامات متكبدة بشكل مشترك؛
- إيراداته من بيع حصته من الناتج الناشئ عن العملية المشتركة؛
- حصته من الإيرادات من بيع الناتج من قبل العملية المشتركة؛ و
- مصروفاته، بما في ذلك حصته من أي مصروفات متكبدة بشكل مشترك.

يقوم المشغل المشترك بحساب الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بحصته في العملية المشتركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية المطبقة على الأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات

د) الاستثمارات في شركات شقيقة

الشركات الشقيقة هي المنشآت التي يكون للمجموعة نفوذ جوهري عليها (بشكل مباشر أو غير مباشر) ولكن لا يمتد هذا النفوذ ليكون سيطرة. بشكل عام، تكون مصحوبة بنسبة ملكية تتراوح بين ٢٠٪ و ٥٠٪ من حقوق التصويت. يتم المحاسبة عن حصص الاستثمارات في الشركات الشقيقة باستخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة ويتم الاعتراف بها أولاً بالتكلفة، وتتم زيادة القيمة الدفترية أو تخفيضها للاعتراف بحصة المستثمر في ربح أو خسارة الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاستحواذ. تقلل توزيعات الأرباح المستلمة من الشركات الشقيقة من القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركات الشقيقة.

٤-	أسس الإعداد (تابع)
٧-٤	أساس التجميع (تابع)
	يتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى بعد الاستحواذ في حصة المجموعة في صافي أصول الشركة الشقيقة على النحو التالي:
(١)	يتم تسجيل حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركات الشقيقة في الأرباح أو الخسائر المجمعة للسنة كحصة في نتائج الشركات الشقيقة،
(٢)	يتم الاعتراف بحصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر في الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها بشكل منفصل،
(٣)	يتم الاعتراف بجميع التغيرات الأخرى في حصة المجموعة في القيمة الدفترية لصافي أصول الشركات الشقيقة في الأرباح أو الخسائر ضمن حصة نتائج الشركات الشقيقة.
٥-	السياسات المحاسبية الهامة
	فيما يلي بيان أهم السياسات المحاسبية التي تم تطبيقها بثبات على مدار جميع السنوات المعروضة في هذه القوائم المالية المجمعة، ما لم يذكر خلاف ذلك.
١-٥	قياس القيمة العادلة
	تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الأدوات المالية غير المشتقة والمقابل المادي المحتمل المفترض في اندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ كل قائمة مركز مالي.
	عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم المجموعة بيانات السوق الملحوظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:
	- المستوى ١ - أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات متطابقة. - المستوى ٢ - طرق التقييم التي تكون فيها أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيم العادلة ملحوظة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر. - المستوى ٣ - طرق التقييم التي تكون فيها أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيم العادلة غير ملحوظة.
	بالنسبة للأصول والالتزامات المعترف بها في القوائم المالية بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة لإعداد التقارير المالية.
	لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الأصول والالتزامات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.
	يفترض أن تقارب القيم العادلة ناقصاً التعديلات الانتمائية المقدرة للأصول والالتزامات المالية ذات تواريخ استحقاق أقل من سنة واحدة قيمتها الدفترية .

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الاعتراف بالإيرادات:

لدى المجموعة عدة مصادر للإيرادات

تعترف المجموعة بالإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨:

الخطوة ١ - تحديد العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاقية بين طرفين أو أكثر و يُنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للنفذ ويُحدد المعايير لكل عقد يجب الوفاء به.

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل البضائع أو تقديم الخدمات إلى العميل.

الخطوة ٣ - تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل المادي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو الخدمات التي وعد بتوفيرها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.

الخطوة ٤ - توزيع سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة لعقد يحتوي على أكثر من التزام أداء واحد، تقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح المقابل المادي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ - الاعتراف بالإيرادات عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء.

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتعترف بالإيرادات بمرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- لا يُنشئ أداء المجموعة أصلاً له استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة الحق القابل للنفذ في سداد التزامات الأداء المنجزة حتى تاريخه.
- يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
- يستلم العميل في وقت واحد ويستهلك المزايا التي يوفرها أداء المجموعة أثناء أداء المجموعة. بالنسبة لالتزامات الأداء حيث لا يتم استيفاء أيًا من الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

(١) مبيعات العقارات

تقوم المجموعة بإبرام عقود مع العملاء لبيع العقارات.

- يتم تسجيل الإيرادات من بيع العقارات، والمكاتب، والمحلات التجارية، والخدمات، والفلل التي أبرمت العقود بشأنها عند نقل السيطرة إلى العملاء سواء كانت الوحدات المذكورة جاهزة أو شبه جاهزة (جاهزة التشطيب أو تحت التشطيب) بقيمة تعكس القيمة المتوقعة للمجموعة مقابل تلك الوحدات. لتعكس تلك العقارات / الأراضي في نقطة زمنية معينة.
- يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات/ الأراضي بالصافي بعد خصم قيمة عوائد المبيعات وخصم التخفيضات الممنوحة للعملاء مقابل الدفع المبكر للأقساط المستقبلية للعقارات التي انتقلت السيطرة عليها إلى العملاء.
- كما تتضمن الإيرادات من بيع العقارات/ الأراضي قيمة الفائدة على الأقساط المحصلة خلال السنة / الفترة المالية من مبيعات السنوات السابقة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(١) مبيعات العقارات (تابع)

عناصر التمويل الجوهرية

- تقوم المجموعة بتحصيل المدفوعات المقدمة والأقساط من العملاء قبل انتقال السيطرة على العقارات المتعاقد عليها للعملاء كما هو متفق عليه في العقد، وبناءً عليه، يوجد عنصر تمويل جوهري في هذه العقود، مع الأخذ في الاعتبار المدة الزمنية بين مدفوعات العملاء وانتقال السيطرة إليهم، ومعدل الفائدة السائد في السوق.

- يتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد، وتستخدم المجموعة المعدل الذي كان سيتم استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين المجموعة والعميل في بداية العقد، والذي عادة ما يكون مساوياً لمعدل الفائدة السائد في الدولة في وقت إبرام العقد.

تستخدم المجموعة استثناء التطبيق العملي للمدفوعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء. وهذا يعني أن المبالغ التي يتم تحصيلها من العملاء لن يتم تعديلها لتعكس أثر عنصر التمويل الجوهري إذا كانت الفترة بين انتقال السيطرة على الوحدات أو الخدمة أو الدفع لا تتجاوز السنة.

العمولات

تدفع المجموعة عمولات المبيعات لعمليها أو وسطائها الخارجيين عن العقود التي يحصلون عليها لبيع عقارات معينة، وتقوم برسملة التكاليف الإضافية للحصول على عقد يفي بمعايير معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨. يتم الاعتراف بهذه التكاليف في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة نفس الوقت الذي يتم فيه تسليم العقارات والاعتراف بتكلفة الوحدات (في نقطة زمنية معينة). يتم عرض التكاليف المرسملة للحصول على هذه العقود بشكل منفصل كأصل متداول في المدينين والأرصدة المدينة الأخرى في قائمة المركز المالي، ويتم إدراج البيع والتسويق في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

(٢) الإيرادات من الخدمات

يتم الاعتراف بإيرادات الخدمة عند تقديم الخدمة للعملاء. لا يتم الاعتراف بأي إيرادات إذا كانت هناك حالة عدم تأكيد فيما يتعلق بالمقابل المادي أو التكاليف المرتبطة به.

(٣) إيرادات الإيجار

تحقق المجموعة إيرادات من قيامها بدور المؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تنقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية العقار الاستثماري. يتم احتساب إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية على العقار الاستثماري بطريقة القسط الثابت على مدار مدة الإيجار وتدرج ضمن الإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر نظراً لطبيعتها التشغيلية.

وتُخصم حوافز الإيجار المدفوعة أو المستحقة للمستأجر من مدفوعات الإيجار. وبناءً على ذلك، يتم الاعتراف بحوافز الإيجار للمستأجرين على أنها تخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار. مدة الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من العقد بالإضافة إلى أي فترة إضافية يمكن للمستأجر فيها الاستمرار في الإيجار، حيث تكون المجموعة في بداية العقد متأكدة بشكل معقول من أن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(١) مبيعات العقارات (تابع)

(٤) إيرادات عقود المقاولات

إيرادات العقد تشمل المبلغ الأولي المتفق عليه في العقد بالإضافة إلى أي أوامر تغيير في أعمال العقد، والمطالبات، والمدفوعات التحفيزية بالقدر الذي يكون من المحتمل أن تؤدي إلى إيرادات يمكن قياسها بشكل موثوق. عندما يمكن تقدير ناتج عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم الاعتراف بإيرادات ومصروفات العقود وفقاً لمرحلة إنجاز العقد. يتم تقييم مرحلة الإنجاز بالرجوع إلى دراسات استقصائية عن العمل المنجز. عندما يتعذر تقدير ناتج عقد الإنشاء بدرجة يعتمد عليها، يتم الاعتراف بإيرادات العقد فقط في حدود تكاليف العقد المتكبدة والتي من المحتمل أن تكون قابلة للاسترداد. بالنسبة لعقود الإنشاءات تحت التنفيذ، يتم تكوين مخصص للخسائر المتوقعة، إن وجدت، فور تحديد تلك الخسائر ويتم الاعتراف بهذا الإيراد على مدار زمني.

تشمل تكاليف عقود البناء جميع التكاليف المباشرة مثل تكلفة المواد والوظائف وإهلاك المعدات وتكلفة العمالة، كما تشمل التكاليف غير المباشرة التي تتكبدها المجموعة مثل تكاليف العمالة والصيانة غير المباشرة. كما تشمل التكلفة المصروفات العمومية والإدارية العائدة مباشرة إلى تلك الأعمال.

يتم الاعتراف بالفرق بين الإيرادات المقدرة المحتسبة على أساس نسبة الإنجاز والمبلغ الذي تم تحصيله من الفواتير الفعلية المرسله للعميل بصفته "مستحق من العملاء" ضمن بند الأصول المتداولة. في حالة تجاوز المبالغ المحصلة الفعلية من العملاء للإيرادات المقدرة المحتسبة على أساس نسبة الإنجاز، يتم الاعتراف بالفرق مستحق للعملاء ضمن الالتزامات المتداولة.

أصول والتزامات العقد

أصل العقد هو الحق في الحصول على مقابل مادي نظير البضائع أو الخدمات المنقولة إلى العميل عندما يكون هذا الحق مشروطاً بشيء آخر غير مرور الوقت، على سبيل المثال، الفواتير التي تتطلب تصديق العميل. عند استلام هذا التصديق من العميل، تتم إعادة تصنيف المبلغ المعترف به كأصول عقد إلى المدينين التجاريين. تخضع أصول العقود لتقييم اضمحلال القيمة على نفس الأساس مثل الأصول المالية التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧.

التزام العقد هو الالتزام بنقل البضائع أو الخدمات إلى العميل التي استلمت المجموعة نظيرها مقابل مادياً (أو يكون مبلغ المقابل المادي مستحقاً) من العميل. يتم الاعتراف بالتزامات العقد كإيرادات عندما تؤدي المجموعة التزاماتها بموجب العقد (أي تنقل السيطرة على البضائع أو الخدمات ذات الصلة إلى العميل).

على عكس الطريقة المستخدمة للاعتراف بإيرادات العقود المتعلقة ببيع العقارات الجاهزة، فإن المبالغ المفوترة للعميل لعقود المقاولات تستند إلى تحقيق المعامل المختلفة المحددة في العقد. لا تتطابق المبالغ المعترف بها كإيرادات لفترة معينة بالضرورة مع المبالغ المفوترة والمصدقة من العميل.

في حالة العقود التي تتجاوز فيها البضائع أو الخدمات المنقولة إلى العميل المبلغ المفوتر والمصدق من العميل، يتم الاعتراف بالفرق (كأصل عقد) ويتم عرضه في قائمة المركز المالي ضمن "أصول العقد". بينما في العقود التي تكون فيها البضائع أو الخدمات المنقولة أقل من المبلغ المفوتر والمصدق من العميل (أي عندما يكون الدفع مستحقاً أو يتم استلام الدفع قبل أن تنقل المجموعة البضائع أو الخدمات المتبقية)، يتم الاعتراف بالفرق (كالتزام عقد)، ويتم عرضه في قائمة المركز المالي ضمن "التزامات العقد".

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٥ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيرادات أو مصروفات في الأرباح أو الخسائر للسنة، باستثناء الحالات التي تكون فيها الضريبة ناتجة عن معاملة أو حدث معترف به - في نفس الوقت أو في سنة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر، سواء في الدخل الشامل الآخر، أو في حقوق الملكية مباشرة أو اندماج الأعمال.

١- ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية للسنة الحالية والسنوات السابقة التي لم يتم سدادها كالتزام، لكن، إذا تمت بالفعل تسوية الضرائب في السنة الحالية أو السنوات السابقة وتجاوزت القيمة المستحقة لهذه السنوات، يتم الاعتراف بهذه الزيادة على أنها أصل. تُقاس الالتزامات (الأصول) الضريبية المتداولة للسنة الحالية وللناتج السابقة بالقيمة المتوقعة المدفوعة إلى (المستردة من) مصلحة الضرائب، باستخدام معدلات (وقوانين) الضرائب الحالية أو عندما تكون قيد الإصدار في نهاية السنة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. يتم عمل مقاصة بين الأصول والالتزامات الضريبية فقط إذا تم استيفاء معايير معينة.

٢- الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة فيما يتعلق بجميع الفروق المؤقتة بين القيم الدفترية للأصول والالتزامات لأغراض إعداد التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضريبة.

لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لما يلي:

- الاعتراف الأولي بالشهرة.
- يتم الاعتراف الأولي بالأصول أو الالتزامات في المعاملة التي:

أ- لا تعتبر اندماج الأعمال.

ب- وتلك التي لا تؤثر على الأرباح (أو الخسائر) المحاسبية أو الضريبة.

- الفروق المؤقتة المتعلقة بالاستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة والترتيبات المشتركة إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قادرة على السيطرة على توقيت رد الفروق المؤقتة ومن المحتمل أنه لن يتم رد تلك الفروق في المستقبل المنظور.

يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة ومبالغ الائتمان الضريبي والفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى المدى الذي من المتوقع أن يكون هناك أرباح ضريبية مستقبلية التي يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. يتم تحديد الأرباح الضريبية المستقبلية بناءً على خطط الأعمال المستقبلية للشركة. تتم إعادة تقييم الأصول الضريبية المؤجلة في كل تاريخ لإعداد التقارير المالية ويتم الاعتراف بها إلى المدى الذي يصبح من المتوقع فيه أن تكون هناك أرباح ضريبية مستقبلية يمكن من خلالها الانتفاع بهذه الأصول.

تُقاس الضريبة المؤجلة بمعدلات الضريبة المتوقعة تطبيقها على الفروق المؤقتة.

يعكس قياس الضريبة المؤجلة النتائج الضريبية التي ستنتج عن الطريقة التي تتوقع بها المجموعة، في تاريخ إعداد التقارير المالية، استرداد أو تسوية القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.

يتم عمل مقاصة بين الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة فقط إذا تم استيفاء معايير معينة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-٥ ترجمة العملات الأجنبية

(١) عملة التعامل والعرض

تستخدم كل منشآت المجموعة عملة البيئة الاقتصادية الأساسية التي تمارس فيها المنشأة أنشطتها ("عملة التعامل"). يتم عرض القوائم المالية المجمعة للمجموعة بالجنيه المصري، وهي عملة التقرير لجميع الشركات التابعة داخل المجموعة والبيئة الاقتصادية الأساسية التي تمارس فيها المجموعة أنشطتها.

(٢) المعاملات والأرصدة

تتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى عملة التعامل باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن ترجمة الأصول والالتزامات النقدية المقومة بعملات أجنبية بأسعار الصرف في نهاية السنة في الأرباح أو الخسائر. ويتم تأجيلها في حقوق الملكية إذا كانت تتعلق بتغطية التدفقات النقدية المؤهلة وتغطية صافي الاستثمار المؤهلة أو تعود إلى جزء من صافي الاستثمار في عملية أجنبية.

يتم عرض جميع أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في قائمة الأرباح أو الخسائر ضمن إيرادات/ تكلفة التمويل.

تتم ترجمة البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم الاعتراف بفروق ترجمة الأصول والالتزامات المدرجة بالقيمة العادلة كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة. وعلى سبيل المثال، يتم الاعتراف بفروق ترجمة الأصول والالتزامات غير النقدية مثل حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في الأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة، ويتم الاعتراف بفروق ترجمة الأصول غير النقدية مثل الحقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في الدخل الشامل الآخر.

٥-٥ الأصول الثابتة

تظهر جميع الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية ناقصاً مجمع الإهلاك. وتتضمن التكلفة التاريخية المصروفات المتعلقة مباشرة باقتناء البنود. يتم إدراج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما هو ملائم، فقط عندما يكون من المتوقع أن يحقق استخدام هذا البند منافع اقتصادية مستقبلية للمجموعة ويمكن قياس تكلفته بصورة يعتمد عليها. يتم استبعاد القيمة الدفترية للجزء المستبعد. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاح وأعمال الصيانة الأخرى على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة خلال الفترة المالية التي تم تكبدها فيها.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٥ الأصول الثابتة (تابع)

يتم حساب مصروف الإهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفته إلى قيمته المتبقية على مدار العمر الإنتاجي المقدر، كالتالي، مع العلم أنه لا يتم إهلاك الأراضي:

الأصل	السنوات
المباني والأعمال الإنشائية	٢٠-٥
الكرفانات	١٠-٥
المركبات ووسائل النقل	٥
الأثاث والتجهيزات	١٠-٤
أثاث وتجهيزات الشاطئ	٥-٣
المعدات المكتبية والاتصالات	٥
برمجيات الحاسب الآلي	٣
محطات الطاقة الشمسية	٢٥
المولدات والآلات والمعدات	٥-٢
معدات المطبخ	١٠
الآبار والمضخات والشبكات	٤
التحسينات على العقارات المستأجرة	٥ سنوات أو مدة الإيجار، أيهما أقل
محطات الطاقة الشمسية	٢٥
أصول ملاعب الجولف	
الإنشاءات	٢٠
شبكات الري	١٥
المعدات والأدوات	١٥

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية للأصول وتعديلها إذا لزم الأمر في نهاية كل فترة لإعداد التقارير المالية.

عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الاستردادية المقدرة، يتم تخفيض هذه القيمة على الفور إلى قيمته الاستردادية. يتم تحديد أرباح وخسائر الاستيعادات بمقارنة المتحصلات بالقيمة الدفترية، ويتم الاعتراف بها ضمن إيرادات/ مصروفات التشغيل الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

٦-٥ وحدات عقارية جاهزة

يتم الاحتفاظ بالعقارات التي يتم الحصول عليها أو تطويرها للبيع في سياق الأنشطة الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها للإيجار أو زيادة قيمتها، كعقارات مخصصة للمخزون ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية، أيهما أقل.

وتشمل التكاليف المتكبدة جميع التكاليف ذات الصلة التي تم تحويلها من الأعمال تحت التنفيذ ومخصص تكلفة الإتمام (إن وجدت).

وبيعر صافي القيمة الاستردادية عن السعر التقديري للبيع في سياق الأنشطة الاعتيادية، بناءً على أسعار السوق كما في تاريخ إعداد التقارير المالية، ناقصاً التكاليف التقديرية للإنجاز وكذلك التكاليف التقديرية اللازمة لإتمام عملية البيع.

عندما يتم تسليم عقار، يتم الاعتراف بالقيمة الدفترية للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٧-٥ الأعمال تحت التنفيذ

يتم تسجيل جميع التكاليف المتعلقة بالأعمال غير المكتملة في حساب الأعمال تحت التنفيذ حتى الانتهاء من الأعمال، ثم يتم نقلها إلى العقارات الجاهزة. وتشمل التكلفة المتكبدة (بحيث تشمل تكلفة الوحدات الأرضي، والمرافق، والمباني، والرسوم المهنية المتعلقة بالبناء، وتكلفة العمالة والنفقات المباشرة وغير المباشرة الأخرى و تكاليف القروض المرسلة) وتحدد بالرجوع إلى التكاليف العائدة مباشرة إلى العقارات وتخصيص أي تكاليف مشتركة بناءً على قيمة العقارات الاستردادية.

يتم عرض الأعمال تحت التنفيذ في المركز المالي المجمع بالتكلفة أو بصافي القيمة الاستردادية، أيهما أقل. وتشمل التكاليف تلك العائدة مباشرة اللازمة لإعادة الوحدات إلى حالة البيع.

٨-٥ المحاسبة عن المقابل المتغير أو المحتمل لاقتناء الأراضي

يتم الاعتراف بالأراضي أوليًا، في تاريخ الاستحواذ، بالمبلغ المدفوع، بالإضافة إلى المدفوعات الإضافية المتفق عليها التي تعتمد على أحداث أو نتائج مستقبلية أو البيع النهائي للأصل المستحوذ بسعر محدد. عادةً ما تكون المجموعة ملزمة بموجب العقد أو القانون بإجراء مدفوعات إضافية إذا وقع الحدث أو الشرط المستقبلي. وكثيرًا ما يوصف هذا بأنه مقابل مادي متغير أو محتمل للأصول، ولا تُدرج المدفوعات المتغيرة التي تعتمد على الأحداث المستقبلية في القيمة الدفترية للأصل في تاريخ الاستحواذ. ولا يتم الاعتراف بأي التزام لهذه المدفوعات، ولذلك يلزم الحكم لضمان اختيار أنسب سياسة محاسبية.

وقد اختارت الإدارة نموذج تراكم التكاليف كسياسة محاسبية للمقابل المادي المحتمل أو المتغير للأراضي.

٩-٥ الاستثمارات العقارية

تشمل الاستثمارات العقارية العقارات الجاهزة والعقارات تحت التطوير أو إعادة التطوير المُحتفظ بها، أو التي سيتم الاحتفاظ بها، لكسب الإيجارات أو لزيادة قيمتها أو كليهما، بدلاً من بيعها في سياق الأنشطة الاعتيادية أو استخدامها في الإنتاج أو الوظائف الإدارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية أوليًا بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. وتشمل تكاليف المعاملات الرسوم المهنية للخدمات القانونية.

وبعد ذلك، تُدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا مجمع الإهلاك ومخصص اضمحلال القيمة.

عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الاستردادية المقدرة، يتم تخفيض القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية على الفور إلى قيمتها الاستردادية.

يتم تحديد أرباح وخسائر الاستبعادات بمقارنة المتحصلات بالقيمة الدفترية، ويتم الاعتراف بها ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٩-٥ الاستثمارات العقارية (تابع)

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل عنصر من الاستثمارات العقارية. وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة:

الأصول	السنوات
المباني	٢٠-١٠
الطرق	٢٠
المصاعد	١٠
الزراعة وأعمال تنسيق الحدائق	١٠
تكييفات الهواء	٥
أنظمة الصوت والكاميرات	٢
تحسينات التجهيزات	مدة عقد الإيجار

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية وتعديلها إذا لزم الأمر في نهاية كل فترة لإعداد التقارير المالية.

يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من استبعاد الاستثمارات العقارية (محسوبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

١٠-٥ الاستثمارات العقارية تحت التطوير

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية تحت التطوير أوليًا بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي تسمح بتشغيله وفي الغرض الذي أقتني من أجله. يتم تحويل الاستثمارات العقارية تحت التطوير إلى بند الاستثمارات العقارية عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض الذي أقتنيت من أجله.

لاحقًا، يتم رسملة المصروفات عندما يكون من المحتمل أن تعم منفعة اقتصادية مستقبلية إلى المجموعة مرتبطة ببند الاستثمارات العقارية تحت التطوير، ويمكن قياس التكلفة بشكل موثوق.

١١-٥ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة واحدة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(أ) الأصول المالية

(١) الاعتراف والقياس الأولي

يتم الاعتراف بالمدينين التجاريين وسندات الدين الصادرة أوليًا عند نشأتها. يتم الاعتراف بجميع الأصول المالية والالتزامات المالية الأخرى عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن مدينين تجاريين بدون عنصر تمويل جوهري) أو الالتزام المالي أوليًا بالقيمة العادلة بالإضافة إلى، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى الاستحواذ على الأصل المالي أو إصداره. ويتم قياس المدينين التجاريين التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أوليًا بسعر المعاملة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٥ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

(أ) الأصول المالية (تابع)

(٢) التصنيف والقياس اللاحق

(أ) الأصول المالية

عند الاعتراف الأولي، يتم تصنيف الأصل المالي كمُقاس: بالتكلفة المستهلكة؛ بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمار الدين؛ بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أو استثمار حقوق الملكية؛ بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا تتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف الأولي بها ما لم تقم الشركة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة، تتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة إعداد التقارير المالية الأولى بعد التغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى كلا الشرطين التاليين ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يتم الاحتفاظ به ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لتحقيق التدفقات النقدية المستقبلية.
- وينتج عن شروطه التعاقدية في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس استثمار الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى كلا من الشرطين التاليين ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- تم الاحتفاظ به ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق الهدف منه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية.
- وينتج عن شروطه التعاقدية في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يجوز للشركة، عند الاعتراف الأولي باستثمار في حقوق الملكية غير محتفظ به لغرض المتاجرة، أن تختار بشكل لا رجعة فيه عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في الدخل الشامل الآخر. يتم اتخاذ هذا القرار على أساس كل عملية استثمار على حدة.

يتم قياس جميع الأصول المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويشمل ذلك جميع الأصول المالية المشتقة. عند الاعتراف الأولي، يجوز للشركة أن تصنف، بشكل لا رجعة فيه، أحد الأصول المالية الذي يستوفي المتطلبات، ليتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يُلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ بخلاف ذلك.

يتم الاعتراف الأولي بأوراق القبض المستحقة في البداية بالقيمة الحالية لشيكات الأقساط المستقبلية في تاريخ تسليم الوحدات المسلمة، مخصومة باستخدام سعر الفائدة الضمني في العقد. بشكل عام، تستخدم المجموعة معدل العائد المقدر لها كمعدل خصم للمستحقات بعد تسليم الوحدات المتعاقد عليها.

يتم عرض عنصر التمويل للمستحقات غير المحصلة من الوحدات المسلمة بشكل منفصل في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة تحت بند "إيرادات الفائدة من الأقساط".

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٥ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

(أ) الأصول المالية (تابع)

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بتقييم هدف نموذج الأعمال الذي يُحتفظ فيه بالأصل المالي على مستوى المحفظة، لأن هذا يعكس بشكل أفضل طريقة إدارة الأعمال، وطريقة تقديم المعلومات للإدارة. تتضمن المعلومات ذات الصلة ما يلي:

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وكيفية تطبيق تلك السياسات في الممارسة. وتشمل ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على تحقيق إيرادات الفوائد التعاقدية، والحفاظ على ملف أسعار فائدة معين، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو تدفقات نقدية متوقعة، أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول.
 - كيفية تقييم أداء المحفظة والإبلاغ عنه لإدارة الشركة، و
 - المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها ضمن نموذج العمل هذا) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛
 - كيفية تعويض مديري الأعمال - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة، و
 - تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات حول نشاط البيع المستقبلي.
- لا تعد تحويلات الأصول المالية إلى أطراف أخرى في المعاملات غير المؤهلة للاستبعاد مبيعات لهذا الغرض، وذلك بما يتماشى مع اعتراف الشركة المستمر بالأصول.
- يتم قياس الأصول المالية، المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو المدارة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة، بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة

لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي. يتم تعريف "الفائدة" على أنها المقابل المادي للقيمة الزمنية للنقد ومخاطر الائتمان المرتبطة بأصل المبلغ المستحق خلال فترة زمنية معينة ومخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، بالإضافة إلى هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة، تأخذ الشركة في الاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على شروط تعاقدية قد تغير توقيت أو قيمة التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة في الاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تغير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التي قد تعدل معدل القسيمة التعاقدية، بما في ذلك ميزات المعدل المتغير؛
- ميزات الدفعة المقدمة والتمديد، و
- الشروط التي تحد من حق الشركة بالمطالبة بالتدفقات النقدية من الأصول المحددة (على سبيل المثال ميزات عدم الحق في الرجوع).

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٥ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

(أ) الأصول المالية (تابع)

تتوافق ميزة الدفع المقدم مع معيار فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة إذا كان مبلغ الدفعة المقدمة يمثل بشكل جوهري المبالغ غير المدفوعة من أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم، وقد يشمل ذلك تعويضاً إضافياً معقولاً عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للأصول المالية المكتتاة بخضم أو بعلاوة على قيمتها الاسمية التعاقدية، تعد الميزة التي تسمح أو تتطلب دفعة مقدمة بمبلغ يمثل بشكل جوهري القيمة الاسمية التعاقدية بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تشمل أيضاً تعويضاً معقولاً عن الإنهاء المبكر) متوافقة مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة الدفعة المقدمة غير جوهريّة عند الاعتراف الأولي.

الأصول المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتم قياس الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات توزيعات العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأرباح، في الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المستهلكة عن طريق خسائر اضمحلال القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية و اضمحلال القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر الاستبعاد في الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

يتم القياس اللاحق لهذه الأصول بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات في الأرباح أو الخسائر، ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر، ولا تتم إعادة تصنيفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر.

استثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم القياس اللاحق لهذه الأصول بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، وأرباح وخسائر صرف العملات أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة الأجنبية و اضمحلال القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، تتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة الأجنبية و اضمحلال القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، تتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

الاضمحلال

الأدوات المالية وأصول العقد

تعترف الشركة بمخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة على:

- الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة.
- استثمارات الديون المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- أصول العقد.

وطبقت المجموعة قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٤٥٧٥) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، وذلك بإعفاء أدوات الدين الصادرة عن الحكومة المصرية بالعملة المحلية لدى البنوك العاملة في مصر والتي يكون أجل استحقاقها شهر واحد أو أقل من الاعتراف بالخسارة الائتمانية المتوقعة وقياسها وذلك بداية من تاريخ المركز المالي.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٥ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

(أ) الأصول المالية (تابع)

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الادارة، باستثناء ما يلي، والذي يتم قياسه بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة اثني عشر شهرًا:

- سندات الدين التي تم تحديدها بأنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ إعداد التقارير المالية.
- سندات الدين الأخرى والأرصدة لدى البنوك التي لم تشهد زيادةً جوهريةً في مخاطر الائتمان (أي مخاطر التعثر في السداد التي تحدث على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) منذ الاعتراف الأولي.
- تُقاس مخصصات الخسارة للمدينين التجاريين والأرصدة الدائنة للإيجار دائمًا بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبررين. ويشمل ذلك كلاً من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناءً على الخبرة التاريخية للشركة والتقييم الائتماني المستنير بما في ذلك المعلومات المستقبلية.

وتفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأصول المالية قد زادت بشكل جوهري إذا تجاوزت ٣٠ يومًا من تاريخ استحقاقها.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي أخفق عن السداد عندما:

- يكون من غير المرجح أن يسدد المدين التزاماته الائتمانية بالكامل تجاه الشركة، دون لجوء الشركة إلى إجراءات مثل تحرير ضمان (إن وجد).
- يكون الأصل المالي متأخرًا عن السداد لأكثر من ٩٠ يومًا.

تعتبر المجموعة أن سند الدين يحمل مخاطر ائتمان منخفضة عندما يعادل تصنيف مخاطر الائتمان الخاصة به التعريف المعتمد عالميًا لـ "التصنيف الاستثماري".

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث تعثر السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة اثني عشر شهرًا جزءًا من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والتي تنتج عن أحداث التعثر في السداد، والتي تكون ممكنة خلال اثني عشر شهرًا بعد تاريخ إعداد التقارير المالية، (أو فترة أقصر، إذا كان العمر المتوقع للأداة المالية أقل من اثني عشر شهرًا).

أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض الشركة خلالها لمخاطر الائتمان.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٥ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

أ) الأصول المالية (تابع)

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح بالاحتمالية للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها).

يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الأصول المالية المضمحلة ائتمانياً

في كل تاريخ لإعداد التقارير المالية، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مضمحلة القيمة الائتمانية. يعتبر الأصل المالي "مضمحل القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشمل الأدلة التي تشير إلى اضمحلال الأصول المالية ائتمانياً البيانات القابلة للرصد:

- صعوبة مالية كبيرة يمر بها المقترض أو المصدّر.
- مخالفة العقد مثل التعثر في السداد أو التأخر عن السداد لأكثر من ٩٠ يوماً.
- إعادة هيكلة قرض أو دفعة مقدمة من قبل الشركة بشروط لن تأخذ الشركة غيرها في الاعتبار.
- احتمالية أن يواجه المقترض الإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى.
- غياب السوق النشطة للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

عرض مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم خصم مخصصات الخسائر للأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة من مجمل القيمة الدفترية للأصول.

بالنسبة لسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم تحميل مخصص الخسارة على الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

إعدام الدين

يتم إعدام مجمل القيمة الدفترية للأصل المالي عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. بالنسبة للعملاء الأفراد، لدى الشركة سياسة لإعدام مجمل القيمة الدفترية عندما يكون الأصل المالي متأخراً عن السداد لسنتين بناءً على الخبرة التاريخية لعمليات استرداد الأصول المماثلة. بالنسبة للعملاء من الشركات، تقوم الشركة بشكل فردي بإجراء تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومقدار الإعدام بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول بالاسترداد. لا تتوقع الشركة استرداد كبير من المبلغ المعلوم. ومع ذلك، قد تظل الأصول المالية التي تم إعدامها خاضعة لأنشطة الإنفاذ من أجل الامتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٥ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

ب) الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية كمقاسة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم تصنيفها على أنها محتفظ بها للمتاجرة. يتم قياس الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي مصروفات فوائد في الأرباح أو الخسائر.

في فترة إعداد التقارير المالية، لا توجد أي التزامات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم تصنيف كافة الالتزامات المالية للمجموعة كالتزامات مالية مدرجة بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (ناقصًا تكاليف المعاملة) والقيمة الاستردادية في الأرباح أو الخسائر على مدار فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة على إنشاء تسهيلات القرض كتكاليف معاملة للقروض إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح أن يتم سحب جزء من أو إجمالي التسهيل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل التكاليف حتى يتم السحب. وفي حالة عدم التأكد من سحب جزء من أو إجمالي التسهيل، تتم رسملة تلك الرسوم وتصنيفها على أنها دفعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم استهلاكها على فترة التسهيل التي تتعلق بها.

لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية أو حساب التغطية لأية معاملات. ما لم يذكر خلاف ذلك، فإن القيم الدفترية للالتزامات المالية للمجموعة هي تقريب معقول لقيمتها العادلة.

وتشمل الالتزامات المالية للمجموعة التزامات الأراضي وأوراق الدفع والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض.

الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزام المالي عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالالتزام المالي أو إلغاؤه أو انتهائه. عندما يتم استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً، أو يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التعديل على أنه استبعاد للالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد. ويتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية المعنية في قائمة الأرباح أو الخسائر.

١٢-٥ مقاصة الأدوات المالية

يتم عمل مقاصة بين الأصول المالية والالتزامات المالية وعرض صافي المقاصة في قائمة المركز المالي المجمعة في حالة وجود حق قانوني قابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ويكون هناك نية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصول وتسوية الالتزامات في آن واحد.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٣-٥ اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تم تقديم إفصاحات أخرى تتعلق باضمحلال قيمة الأصول غير المالية في الإيضاحات التالية:

- إفصاحات استخدام الأحكام والتقدير
- الاستثمارات العقارية/ تحت التطوير
- الأصول الثابتة

تقوم المجموعة بتاريخ إعداد التقارير المالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل على اضمحلال قيمة أصل ما. إذا وجد أي دليل على ذلك، أو عندما يتطلب اختبار اضمحلال القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الاستردادية للأصل. القيمة الاستردادية للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر. يتم تحديد القيمة الاستردادية للأصل الفردي، إلا إذا كان الأصل لا يولد تدفقات نقدية واردة مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة من الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته الاستردادية، يتم اعتبار الأصل مضمحل القيمة ويتم تخفيضه إلى قيمته الاستردادية.

أثناء تقييم القيمة الاستخدامية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للأصل. أثناء تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ المعاملات السوقية الحديثة في الاعتبار. وفي حالة عدم توافر معاملات مماثلة في السوق، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم إدراج هذه الحسابات بمضاعفات التقييم، وأسعار أسهم الشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتوفرة الأخرى.

تعتمد المجموعة في احتساب اضمحلال القيمة على موازنة مفصلة وحسابات التنبؤات، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة مولدة للنقد تابعة للمجموعة حيث يتم تخصيص الأصول الفردية. تغطي هذه الموازنة واحتسابات التنبؤات عادة فترة الخمس سنوات.

يتم الاعتراف بخسائر اضمحلال قيمة العمليات المستمرة في قائمة الأرباح أو الخسائر ضمن فئات المصروفات التي تتوافق مع وظيفة الأصل مضمحل القيمة.

بالنسبة للأصول باستثناء الشهرة والأصول غير الملموسة غير محدودة العمر (إن وجدت)، يتم إجراء تقييم في تاريخ إعداد التقارير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل على أن خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت.

إذا وجد مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الاستردادية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة الاستردادية للأصل منذ أن تم الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة الأخرى. يعتبر الرد محدوداً حتى لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل قيمته الاستردادية، ولا تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها، بالصافي بعد الإهلاك، ولم يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة للأصل في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بهذا الرد في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

تتم مراجعة حالات اضمحلال قيمة الأصول غير المالية السابقة (بخلاف الشهرة) لاحتمال ردها في كل تاريخ لإعداد التقارير المالية.

١٤-٥ النقدية وما في حكمها

تتكون النقدية وما في حكمها في قائمة المركز المالي من النقدية لدى البنوك وفي الصندوق والشيكات تحت التحصيل والودائع قصيرة الأجل ذات فترات الاستحقاق الأصلية لمدة ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تخضع لمخاطر غير جوهريّة للتغير في القيمة.

لغرض قائمة التدفقات النقدية المجمعة، تتكون النقدية وما في حكمها من النقدية وما في حكمها والودائع قصيرة الأجل، كما هي محدد أعلاه، بعد خصم بنوك السحب على المكشوف القائمة حيث أنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٥-٥ تكاليف الاقتراض

تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإكمال وإعداد الأصل لاستخدامه المقصود أو لبيعه. الأصول المؤهلة هي الأصول التي تتطلب بالضرورة فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام في الأغراض المحددة لها أو لبيعها. تُخصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت للقروض بانتظار صرفها على الأصول المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة. يتم تسجيل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٦-٥ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حال (قانوني أو استدلاي) ناتج عن حدث سابق، ومن المتوقع حدوث تدفق خارج للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير قيمة الالتزام بدرجة يعتمد عليها. عندما تتوقع المجموعة استرداد المخصص أو جزء منه، على سبيل المثال، بموجب عقد تأمين، يتم الاعتراف بالاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون من المؤكد أن الاسترداد سوف يتم. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الأرباح أو الخسائر بعد خصم أي استرداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند الاقتضاء، المخاطر المحددة للالتزام. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت ضمن تكاليف التمويل.

أ) مخصص استكمال الأعمال

يتكون مخصص استكمال الأعمال بالقيمة التقديرية لاستكمال أعمال المرافق الخاصة بالمشاريع (المتعلقة بالممتلكات العقارية التي تم تسليمها للعملاء والوحدات العقارية الجاهزة وفقاً للشروط والأحكام التعاقدية والوحدات الجاهزة التي لم يتم إبرام عقود لها) في شكلها النهائي وذلك بناءً على ما تحدده الإدارة الفنية للمجموعة. تتم مراجعة المخصص اللازم في نهاية كل سنة لإعداد التقارير المالية وحتى اكتمال جميع أعمال المشروع.

ب) مخصص العقود المحملة بالخسائر

إذا كان لدى المجموعة عقد محمل بالخسارة، يتم الاعتراف بالالتزامات الحالية بموجب العقود المحملة بالخسائر وقياسها كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد محمل بالخسارة، تعترف المجموعة بأي خسارة اضمحلال القيمة للأصول المخصصة لهذا العقد. العقد المحمل بالخسارة هو عقد تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن أن تتجنبها المجموعة لأنه لديها العقد) للوفاء بالتزامات العقد المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها بموجب العقد. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للخروج من العقد، وهو تكلفة الوفاء بالعقد وأي تعويض أو غرامات تنشأ عن عدم الوفاء به، أيهما أقل.

١٧-٥ إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق مع الأخذ في الاعتبار المدة الزمنية ومعدل الفائدة الفعلي.

١٨-٥ توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في التاريخ الذي ينشأ فيه حق المجموعة في استلام هذه المدفوعات.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٩-٥ رأس المال

الأسهم العادية

ويتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية والعائدة مباشرة إلى إصدار أسهم عادية كخصم من حقوق الملكية. تتم المحاسبة عن ضريبة الدخل المتعلقة بتكاليف معاملات حقوق الملكية وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضريبة الدخل".

إعادة شراء وإعادة إصدار الأسهم العادية (أسهم الخزينة)

عندما يتم إعادة شراء الأسهم المعترف بها كحقوق ملكية، يتم الاعتراف بمبلغ المقابل المادي المدفوع، والذي يتضمن التكاليف العائدة مباشرة كخصم من حقوق الملكية. تُصنّف الأسهم المشتراة كأسهم خزينة ويتم عرضها كخصم من حقوق الملكية. عندما يتم بيع أسهم الخزينة أو إعادة إصدارها لاحقا، يتم الاعتراف بالمبلغ المستلم كزيادة في حقوق الملكية ويتم عرض الفائض أو العجز الناتج عن المعاملة ضمن علاوة الإصدار.

٢٠-٥ علاوة الإصدار

يتم تسجيل أي زيادة في القيمة العادلة للمقابل المادي المستلم عن القيمة الاسمية للأسهم المصدرة كعلاوة إصدار السهم في حقوق الملكية.

٢١-٥ نصيب السهم في الأرباح

يُحتسب نصيب السهم الأساسي في الأرباح بقسمة الربح أو الخسارة العائدة إلى المساهمين العاديين للمنشأة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

٢٢-٥ القطاعات

حاليا يقوم قطاع الأعمال الرئيسي للمجموعة بتطوير المشروعات وبيع الوحدات المطورة. إن الإيرادات والأرباح والاستثمارات في قطاعات الأعمال الأخرى غير جوهرية حاليا. وبناء على ذلك، لا تستوفي قطاعات أعمال تأجير وخدمة وإدارة المدن والأندية معايير القطاعات التي يتم الإبلاغ عنها بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤١)، وعلى هذا النحو، لا يتم الإفصاح عنها بشكل مستقل في القوائم المالية المجمعة. تم الإبلاغ عن جميع إيرادات الشركة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تحت قطاع واحد في القوائم المالية المجمعة. يتم التجميع الإفصاح عن البيانات المالية حول المشروعات بناء على موقعها الجغرافي في الإيضاحات ذات الصلة بالإيرادات، وتكلفة المبيعات، والاستثمارات العقارية تحت التطوير، والوحدات الجاهزة، والأعمال تحت التنفيذ، والدفعات المقدمة من العملاء وأوراق التزامات الأراضي.

٦- استخدام الأحكام والتقديرات

عند إعداد القوائم المالية المجمعة وفقا لمعايير المحاسبة المصرية، أصدرت الإدارة الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبالغ المعلنة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. وتستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة السابقة وعوامل مختلفة. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

وتتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بصفة مستمرة. ويتم الاعتراف بأي فروق في التقديرات المحاسبية في السنة التي تم فيها مراجعة تلك التقديرات إذا كانت هذه الفروق تؤثر على السنة التي تمت فيها المراجعة فقط أما إذا كانت تؤثر على السنة التي تمت فيها المراجعة وعلى السنوات المستقبلية عندئذ تؤثر هذه الفروق في هذه السنة والسنوات المستقبلية.

٦- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

١-٦ الأحكام

وترد في الإيضاحات التالية معلومات حول الأحكام الصادرة عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية:

(أ) السيطرة الفعلية

وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٢، يتعين على المنشأة (الشركة الأم) تجميع شركاتها التابعة عندما يكون لها السيطرة على هذه المنشآت. تُعرّف السيطرة بأنها القدرة على توجيه السياسات المالية والتشغيلية للمنشأة بغرض تحقيق الفوائد من أنشطتها. تفرض السيطرة من خلال امتلاك حقوق التصويت، أو من خلال القدرة على التأثير في مجلس الإدارة، أو عبر الترتيبات التعاقدية.

تسيطر مجموعة سوديك على ٥٠٪ أو أقل من حقوق التصويت في بعض الشركات التابعة، إلا أن السيطرة تتحقق للأسباب التالية:

- انتشار الحصة غير المسيطرة للشركة الفرعية على نطاق واسع. مع حصة سوديك، فمن المرجح أن تتمتع بالحقوق اللازمة لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها.
- نظراً لطبيعة المستثمرين الآخرين، من غير المحتمل أن يتعاونوا معاً للتصويت ضد سوديك.
- لا يوجد سابقة تاريخية تُظهر أن مشاركة المساهمين الآخرين في اجتماعات الجمعية العامة للشركة التابعة تفوق مساهمة سوديك.
- لا توجد ترتيبات تعاقدية بين المساهمين الآخرين قد تؤثر على عملية التصويت.
- منذ تأسيس المنشأة، تمتلك سوديك القدرة على اتخاذ القرارات، بما في ذلك تشكيل مجلس الإدارة وتعيين الأعضاء الرئيسيين، بالإضافة إلى تعيين أفراد الإدارة العليا وإبرام العقود الرئيسية.

(ب) مراجعة الاتفاقيات التعاقدية

تحدد المجموعة مفهوم السيطرة وتقرر ما إذا كانت جميع الأطراف أو مجموعة منها تتعرض للعوائد المتغيرة أو تمتلك حقوق فيها نتيجة مشاركتها في الترتيب، ولديها القدرة على التأثير في تلك العوائد من خلال سلطتها على الترتيب.

السيطرة المشتركة هي تقاسم السيطرة على ترتيبات معينة بموجب اتفاق تعاقدي، وتتحقق فقط عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة جميع الأطراف المتقاسمة للسيطرة بالإجماع.

وتشمل أمثلة الأنشطة ذات الصلة، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- إعداد الميزانيات، بيع وشراء السلع والخدمات، إدارة الأصول المالية طوال فترة حياتها (بما في ذلك عند التعثر)، اختيار الأصول واكتسابها أو التصرف فيها، البحث وتطوير المنتجات أو العمليات.
- تحديد أو إدارة رأس المال والحصول على التمويل.
- تعيين / إنهاء عقد أفراد الإدارة العليا ومنحهم مكافآت.
- تقاسم الحقوق في الأصول والالتزامات، وتقاسم الإيرادات والمصروفات والأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بمراجعة افتراضاتها التقديرية والتقديرات المستخدمة، بما في ذلك تلك التي تم استخدامها لتحديد مدى تمتع المجموعة بالسيطرة المطلقة أو المشتركة أو التأثير الجوهري على المشاريع كلما وقع حدث جوهري أو تعديل فعال في الشروط الواردة في اتفاقياتها التعاقدية، حيث تنشئ عملية اتخاذ قرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة.

٦- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

١-٦ الأحكام (تابع)

ج) تصنيف تأجير العقارات - المجموعة بصفتها المؤجر

وقد أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية على محفظتها من العقارات الاستثمارية. بناءً على تقييم المجموعة لشروط وأحكام الترتيبات، مثل أن مدة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري، وأن القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات الإيجارية لا تساوي تقريباً إجمالي القيمة العادلة للعقار، قررت المجموعة أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية هذا العقار، وبالتالي تُسجل العقود كإيجارات تشغيلية.

د) قياس الأعمال تحت التنفيذ / الوحدات العقارية الجاهزة

يشمل المخزون العقارات المخصصة للبيع في سياق الأنشطة الاعتيادية (أي الممتلكات العقارية الجاهزة للبيع)، العقارات تحت الإنشاء أو التطوير لمثل هذا البيع (أي الأعمال تحت التنفيذ) والأراضي التي تستخدم في عملية البناء أو التطوير للممتلكات العقارية المعدة للبيع (أي المواد). وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة، يتم قياس المخزون في سياق تطويره بالتكلفة. في نهاية فترة إعداد التقارير المالية، يظهر المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل. عند تجميع التكاليف على الممتلكات العقارية أثناء تطويرها، وفي تطبيق التكلفة أو صافي القيمة الاستردادية، أيهما أقل، كأساس لقياس المخزون في نهاية فترة إعداد التقارير المالية، تستخدم الإدارة الأحكام الهامة التالية:

١- توزيع التكاليف المشتركة وتكاليف التطوير الأخرى ذات الطبيعة المماثلة على تكلفة المخزون

يتم إسناد التكاليف، بما في ذلك تكاليف التطوير المباشرة وجزء مناسب من التكاليف العامة والتكاليف المماثلة الأخرى المتكبدة في نقل المخزون إلى موقعه وحالته الحالية، للممتلكات العقارية على أساس قيم مبيعاتها النسبية (اعتماداً على أسعار البيع الفعلية للممتلكات العقارية المباعة وأسعار البيع المتوقعة للممتلكات العقارية غير المباعة). ويعتقد أن إسناد تكاليف التطوير وغيرها من تكاليف البناء للممتلكات العقارية الخاصة بالمخزون باستخدام طريقة قيمة المبيعات النسبية يعكس بشكل أكثر دقة النمط الذي من المتوقع أن تستفيد فيه الممتلكات العقارية التي يتم تطويرها للبيع من الموارد / أو النفقات الاقتصادية للمنشأة، وأن يزيد من مواءمة تخصيص التكاليف مع نموذج أعمال المجموعة.

غالباً ما تطلق الشركات المطورة في المجموعة مشروعات متعددة المراحل يمكن المحاسبة عن كل منها بشكل مستقل. عادة ما يتم تخصيص تكاليف هذه المراحل لتحديد مقدار الربح (أو الخسارة) الذي سيتم تحقيقه في كل مرحلة. ويمكن ذلك المطورين من تحديد المراحل التي يجب إكمالها أولاً وما هي الحوافز التي يمكن تقديمها لإقناع المشتريين بشراء ممتلكات عقارية من تلك المراحل في ضوء التغير في ظروف السوق. تاريخياً، استخدمت الإدارة طريقة المساحة المربعة، كبديل لطريقة قيمة المبيعات النسبية، لتخصيص التكاليف للممتلكات العقارية تحت التطوير بسبب بساطتها ولأن تكلفة كل وحدة ناتجة عن تطبيقها لم تكن مختلفة اختلافاً جوهرياً عن تلك التي طبقت باستخدام طريقة قيمة المبيعات النسبية. رغم ذلك، قامت المجموعة بإعادة تقييم المنهجية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وقررت تطبيق النموذج المتوافق مع نموذج أعمال المشروعات.

٦- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٦-٢ الافتراضات والتقديرات

(أ) معدل الخصم المطبق في حساب القيمة الحالية لأوراق القبض

وبما أن معظم الإيرادات تتم على أقساط، يتم تحديد ما إذا كان عنصر التمويل جوهرياً على مستوى العقد.

قبل تسليم الوحدات العقارية

تخضع الدفعات المقدمة المحصلة من العملاء قبل التسليم لعنصر التمويل الجوهري باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد أو، إذا كان من غير الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي عند بدء العقد.

بعد تسليم الوحدات العقارية

وتُقاس أوراق القبض أولاً بالقيمة الحالية لشيكات الأقساط المستقبلية في تاريخ تسليم الوحدات العقارية المسلمة، بعد خصمها باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد. بصفة عامة، تستخدم المجموعة معدل العائد التقديري المحدد عند بدء العقد كمعدل خصم للأرصدة المدينة للوحدات العقارية المسلمة. يمثل معدل العائد مخاطر الائتمان للطرف المقابل إذا في الاعتبار عدد سنوات تحصيل الأقساط في الاعتبار.

(ب) تصنيف العقارات

في عملية تصنيف العقارات، أصدرت الإدارة أحكاماً مختلفة. وهناك حاجة إلى الحكم لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً ليصنف كعقار استثماري أو أصل ثابت و/أو ممتلكات محتفظ بها للبيع. وتضع المجموعة معايير لممارسة هذا الحكم بشكل متسق وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والأصول الثابتة والممتلكات المحتفظ بها للبيع. ولدى إصدار الإدارة حكمها، نظرت الإدارة في المعايير التفصيلية والتوجيهات ذات الصلة بتصنيف الأصول وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية رقم ٢، ورقم ٤٩، ورقم ١٠، وعلى وجه الخصوص، استخدام الممتلكات على النحو الذي تحدده الإدارة.

(ج) المخصصات المتعلقة باستكمال الأعمال للمشاريع العقارية

تقوم المجموعة بتقييم الأحداث والظروف التي قد تؤدي إلى ارتباط من جانب المجموعة من أداء أنشطتها الاقتصادية العادية، وتستخدم المجموعة في ذلك التقديرات والافتراضات الأولية للحكم على المدى الذي تم فيه استيفاء شروط الاعتراف بالمخصصات في تاريخ القائمة المالية، وتحليل المعلومات لافتراض ما إذا كانت الأحداث الماضية تؤدي إلى التزامات متداولة تجاه المجموعة وتقدير التدفقات النقدية المستقبلية وتوقيت تسوية هذا الالتزام، بالإضافة إلى اختيار الطريقة التي تمكن المجموعة من قياس قيمة الارتباط بشكل موثوق.

٦- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٦-٢ الافتراضات والتقديرات (تابع)

(د) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينين التجاريين وأصول العقد

تستخدم المجموعة مصفوفة المخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينين التجاريين وأصول العقد. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر عن السداد لقطاعات العملاء المختلفة ذات أنماط الخسارة المماثلة (على سبيل المثال، حسب المنطقة الجغرافية ونوع العقار ونوع العميل وتصنيفه).

تستند مصفوفة المخصص أوليًا إلى معدلات التعثر في السداد التاريخية الملحوظة للمجموعة. وستقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة بحيث تعدل تجربة خسارة الائتمان التاريخية باستخدام المعلومات التطلعية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الظروف الاقتصادية المتوقعة (أي إجمالي الناتج المحلي) خلال السنة المقبلة مما قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في قطاع العملاء، يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. وفي كل تاريخ لإعداد التقارير المالية، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية الملحوظة وتحليل التغييرات في التقديرات التطلعية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. لا تمثل خسارة الائتمان التاريخية للمجموعة والأوضاع الاقتصادية المتوقعة العوامل الفعلية للتعثر المستقبلي للعملاء.

(هـ) الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها

يتم تحديد ضرائب الدخل، سواء كانت حالية أو مؤجلة، من قبل كل الشركات التابعة للمجموعة وفقاً لمتطلبات قانون الضرائب لكل دولة تعمل فيها الشركة التابعة للمجموعة.

تخضع أرباح المجموعة لضريبة الدخل، والتي تتطلب استخدام التقديرات الجوهرية لتحديد إجمالي التزامات ضريبة الدخل. وبما أن تحديد الالتزام الضريبي النهائي لبعض المعاملات قد يكون صعباً خلال السنة، فإن المجموعة تسجل الالتزام الضريبي الحالي وفقاً لأفضل تقدير لها حول المعاملة الخاضعة للضريبة لتلك المعاملات وإمكانية تكبد رسوم ضريبية إضافية قد تنجم عن الفحص الضريبي. وعندما ينشأ الفرق بين الالتزام الضريبي النهائي وما يتم تسجيله، يتم تسجيل هذا الفرق كمصروفات ضريبة الدخل والالتزامات الضريبية الجارية في السنة الجارية، ويتم اعتباره تغييراً في التقديرات المحاسبية.

للاعترااف بالأصول الضريبية المؤجلة، تستخدم الإدارة افتراضات حول توافر أرباح ضريبية كافية تسمح باستخدام الأصول الضريبية المعترف بها في المستقبل. كما تستخدم الإدارة الافتراضات المتعلقة بتحديد معدل الضريبة المعمول به في تاريخ القوائم المالية الذي يتوقع فيه تسوية الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة في المستقبل.

وتتطلب هذه العملية استخدام تقديرات متعددة ومعقدة عند إجراء عملية تقدير وتحديد الوعاء الضريبي والفروق الضريبية القابلة للخصم المؤقت الناتجة عن الفرق بين الأساس المحاسبي والأساس الضريبي لبعض الأصول والالتزامات. بالإضافة إلى تقدير مدى استخدام الأصول الضريبية المؤجلة الناشئة عن الخسائر الضريبية المرحلة، في ضوء وضع تقديرات للأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة والخطط المستقبلية لكل نشاط من أنشطة الشركات التابعة للمجموعة.

٦- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٦-٢ الافتراضات والتقديرات (تابع)

و) تقدير صافي القيمة البيعية للوحدات العقارية الجاهزة والأعمال تحت التنفيذ

تُدرج الوحدات العقارية الجاهزة والأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة أو بصافي القيمة الاستردادية، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الاستردادية مع الإشارة إلى أسعار المبيعات وتكاليف الإنجاز والدفعات المقدمة المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية سنة إعداد التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، تحدد المجموعة صافي القيمة الاستردادية بعد أخذ المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الأخيرة، عندما تكون متاحة.

يتم تقييم صافي القيمة الاستردادية للوحدات العقارية الجاهزة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار المتاحة في تاريخ إعداد التقارير المالية ويتم تحديدها من قبل المجموعة بناءً على المعاملات المماثلة التي تحدها المجموعة للعقارات في نفس السوق الجغرافية التي تخدم نفس الفئة العقارية.

يتم تقييم صافي القيمة الاستردادية فيما يتعلق بالأعمال تحت التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ إعداد التقارير المالية للوحدات العقارية الجاهزة المماثلة، ناقصاً التكاليف المقدرة لإكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع مراعاة القيمة الزمنية للنقود، إذا كانت جوهريّة.

ز) اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

يتم اختبار الأصول غير المالية لتحديد اضمحلال القيمة عندما يكون هناك أحداث أو تغيرات في الظروف قد تعطي مؤشراً على أن القيمة الدفترية قد لا يتم استردادها. يُعترف بخسارة اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح والخسارة بقيمة المبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل قيمته الاستردادية. القيمة الاستردادية للأصل هي قيمته العادلة ناقصاً تكاليف المبيعات أو قيمته الاستخدامية، أيهما أكبر. ولأغراض تقدير اضمحلال القيمة، فإنه يتم تجميع الأصول في أدنى مستوى تكون فيه تدفقات نقدية داخلية مولدة بشكل مستقل (الوحدات المولدة للنقد).

تتم مراجعة الأصول غير المالية التي تعرضت لاضمحلال القيمة لاحتتمالية رد اضمحلال القيمة في نهاية كل فترة لإعداد للتقارير المالية من قبل المجموعة. يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في السنوات السابقة عندما يكون هناك مؤشر على أن هذه الخسائر لم تعد موجودة أو انخفضت. كما يتم رد خسائر اضمحلال القيمة والتي يجب ألا تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بعد خصم الإهلاك). ويتم الاعتراف بهذا الرد في قائمة الأرباح أو الخسائر.

ح) الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة/ الاستثمارات العقارية

تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريدية للأصول الثابتة والأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة و الاستثمارات العقارية في نهاية كل سنة لإعداد التقارير المالية. وقررت الإدارة أن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بناءً على المراجعة التي أجرتها.

٦- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٦-٢ الافتراضات والتقديرات (تابع)

ط) التغيير في التقدير الخاص بطريقة توزيع التكاليف

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قررت المجموعة تغيير منهجية التكاليف المشتركة من منهجية المساحة (المتن المتر) إلى منهجية قيمة المبيعات النسبية. وتم توزيع التكاليف المشتركة على الممتلكات العقارية بناءً على أسعارها، وترى المجموعة أن المنهجية الجديدة تقدم تمثيلاً أفضل مقارنةً بالمنهجية السابقة للأسباب التالية:

- ١- يتم إطلاق كل مشروع على مراحل أو مراحل فرعية، وتنعكس التكاليف المتزايدة المتعلقة ببناء كل مرحلة في أسعار الممتلكات العقارية التي يتم بيعها.
- ٢- تقوم الإدارة بتقييم نموذج الأعمال وأداء كل مشروع / مرحلة مقارنة بقيمة المبيعات الفعلية للممتلكات العقارية.
- ٣- يميل النموذج التسويقي المرتبط بالمشروعات إلى البدء بأسعار أقل في المراحل المبكرة من المشروعات، ثم ترتفع تدريجياً مع اقتراب نهاية المشروع. ونتيجةً لذلك، فإن تخصيص هذه التكاليف وفقاً لقيم المبيعات النسبية يعكس بصورة أفضل للوحدات العقارية المباعة.

وتعتمد منهجية الإدارة الجديدة لتخصيص التكاليف على ما يلي:

- ١- قامت الإدارة بمراجعة التكاليف المتكبدة وتحديد التكاليف المشتركة للمشروع أو التكاليف المتعلقة بمجموعة من الممتلكات العقارية ضمن المشروع / المرحلة.
- ٢- واستبعدت الإدارة من التقييم تكاليف الممتلكات العقارية المسلمة التي كان لها أثر على قوائم الأرباح أو الخسائر للمجموعة في السنوات السابقة. وامتد تقييم الإدارة ليشمل الممتلكات العقارية غير المسلمة في وقت التقييم.
- ٣- تم تحديد الأسعار المتوقعة للوحدات/التواريخ التعاقدية للممتلكات العقارية غير المتعاقد عليها في السنوات القادمة بناءً على خطة العمل المعتمدة للمشروعات.

يُعتبر هذا التغيير في أسلوب الإدارة بمثابة تغيير في التقديرات المحاسبية، ويتم التعامل معه بأثر مستقبلي.

يبلغ أثر تغيير التقدير إلى المنهجية الجديدة على قائمة الأرباح أو الخسائر خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ إيجابياً بمبلغ ١,١٢٧ مليار جنيه مصري.

ي) تحديد وحدة الحساب لقياس صافي القيمة الاستردادية

عند تطبيق التكلفة أو صافي القيمة الاستردادية، أيهما أقل، لقياس المخزون العقاري في تاريخ إعداد التقارير المالية، تستخدم الإدارة استثناء القياس الوارد في الفقرة ٢٩ من معيار المحاسبة المصري رقم ٢ والذي يسمح للمنشأة بتجميع العناصر ذات الصلة أو المماثلة وإجراء هذا الاختبار على مستوى المجموعة. في مجال التطوير العقاري، يكون تحديد وحدة الحساب المناسبة لإجراء اختبار صافي القيمة الاستردادية وإعادة تقييم صلتها المستمرة أمراً حتمياً لقياس جميع أنواع المخزون في تاريخ إعداد التقارير المالية بشكل سليم. تعتقد الإدارة أنه من الأنسب تطبيق اختبار صافي القيمة الاستردادية على مجموعة من الممتلكات العقارية التي تشترك في خصائص مماثلة مثل النوع وسنة التسليم والموقع الجغرافي لكل وحدة لأن هذا يوفر معلومات أكثر وضوحاً حول أداء المشروعات العقارية التي تنفذها منشآت المجموعة.

٦- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٦-٢ الافتراضات والتقديرات (تابع)

(ي) تحديد وحدة الحساب لقياس صافى القيمة الاستردادية (تابع)

من وجهة نظر الإدارة، يمكن تعريف مجموعة من الممتلكات العقارية ضمن، على سبيل المثال، مرحلة إطلاق معينة على أنها جزء مميز تعاقدياً أو مادياً من مشروع عقاري. ويمكن تمييز هذا الجزء عن الأجزاء الأخرى بناءً على الخصائص المشتركة كما هو موضح أعلاه. وبالتالي، يمكن اعتبار كل مجموعة من الممتلكات العقارية مرتبطة بخط إنتاج منفصل. تتمتع الممتلكات العقارية داخل كل مجموعة باستخدامات أو أغراض نهائية مماثلة للمنشأة حيث أن جميع هذه الممتلكات العقارية قد بيعت بالفعل أو سيتم بيعها للعملاء الأفراد أو الشركات للاستخدام السكني أو غير السكني. بالإضافة إلى ذلك، يتم بناء وتطوير وتسويق الممتلكات العقارية داخل كل مجموعة، تكون عقود بيعها متوفرة أو غير متوفرة بسهولة، في نفس المنطقة الجغرافية التي يتم تطوير المشروع بأكملها عليها.

٦-٣ قياس القيم العادلة

الأصول والالتزامات المدرجة بالقيمة العادلة

لتوفير مؤشر حول مصداقية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة، قامت المجموعة بتصنيف الأصول والالتزامات المقاسة بالقيمة العادلة إلى المستويات الثلاثة المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٥) "قياس القيمة العادلة". وفيما يلي شرح لكل مستوى.

- ١- المستوى الأول هو قياسات بالأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو التزامات متطابقة.
- ٢- المستوى الثاني هو قياسات بأساليب تقييم مع جميع المدخلات الهامة والمؤثرة الملحوظة للأصل أو الالتزام، إما بشكل مباشر (أي الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتق من الأسعار).
- ٣- قياسات المستوى الثالث هي تقييمات لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة (أي، مدخلات غير ملحوظة).

تقوم المجموعة بتقييم الحاجة إلى التنقل بين المستويات في التسلسل الهرمي، وذلك بالنظر إلى التغيرات في الظروف الاقتصادية ومراعاة ما إذا كانت هناك معلومات غير قابلة للملاحظة بشأن العوامل المتعلقة بقيمة بعض الأدوات المالية. تتمثل سياسة المجموعة في الاعتراف بالتنقل بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في تاريخ الحدث أو التغير في الظروف المسببة للتنقل.

لا تحتفظ المجموعة بأي أصول أو التزامات مالية مقاسة بالقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٧- إدارة رأس المال

إن أهداف المجموعة من إدارة رأس المال هو الحفاظ على قدرة المجموعة على الاستمرار بما يحقق عائداً للمساهمين وتقديم منافع للأطراف الأخرى والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال مما يؤدي إلى تخفيض تكاليف رأس المال.

للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة باقتراح قيمة توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو عن طريق بيع أصول لتخفيض الدين.

يراقب مجلس إدارة الشركة الأم العائد على رأس المال، والذي تحدده الشركة كصافي ربح العام مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية. كما يراقب مجلس إدارة الشركة الأم مستوى توزيعات الأرباح للمساهمين العاديين.

لم تطرأ أي تغييرات على نهج الشركة في إدارة رأس المال خلال العام. كما لا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية لرأس المال.

٧- إدارة رأس المال (تابع)

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرافعة المالية. يتم احتساب هذه النسبة كقروض خارجية تحمل فوائد مقسومة على إجمالي حقوق الملكية. بلغت النسبة ٣٣٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٣٧٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣)، راجع إيضاح القروض للاطلاع على تفاصيل تعهدات القروض.

ولمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى قائمة التدفقات النقدية المجمعة فيما يتعلق بالتغيرات في الالتزامات الناشئة عن أنشطة التمويل.

٨- إدارة المخاطر المالية

تتمثل الالتزامات المالية الرئيسية للمجموعة في التزامات الأراض وأوراق الدفع والقروض والمديونيات والالتزامات المالية الأخرى. تشمل الأصول المالية الرئيسية للمجموعة على عملاء وأوراق دفع، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، والنقدية وما في حكمها المشتقة مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للمجموعة على عدم القدرة على التنبؤ بالأسواق وتهدف إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة. تشرف الإدارة العليا للمجموعة على إدارة هذه المخاطر. يراجع مجلس الإدارة ويوافق على سياسات إدارة كل من هذه المخاطر، والتي تم تلخيصها أدناه.

يقدم مجلس الإدارة المبادئ المكتوبة لإدارة المخاطر بشكل عام بالإضافة إلى سياسات مكتوبة تغطي مجالات معينة مثل مخاطر صرف العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر الائتمان واستخدام الأدوات المالية المشتقة والأدوات المالية غير المشتقة واستثمار السيولة الزائدة.

- مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تشمل مخاطر السوق على ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر الأسعار الأخرى، مثل مخاطر أسعار حقوق الملكية ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض والودائع. إن حساسية بند قائمة الدخل المجمعة ذات الصلة هي تأثير التغيرات المفترضة في مخاطر السوق ذات الصلة. يستند هذا إلى الأصول المالية والالتزامات المالية المحتفظ بها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

- مخاطر أسعار الفائدة

تسعى المجموعة إلى الحد من التعرض لمخاطر أسعار الفائدة، خاصة في ظل الزيادات الكبيرة التي شهدتها أسعار الفائدة في السوق خلال السنتين الماضيتين. تم تقليل المخاطر المرتبطة بأسعار الفائدة جزئيًا عن طريق الاعتماد على مصادر تمويل متنوعة لمشروعاتها.

التعرض لمخاطر سعر الفائدة

فيما يلي بيان أسعار الفائدة للأدوات المالية ذات عائد للمجموعة كما تم إبلاغ إدارة المجموعة به:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨,٤٢٩,٦٨٧,٦٠٤	١٠,٦٧٧,٧٧٥,٠٧٥	الأدوات المالية ذات معدل ثابت
(٧,١٧١,٩٩٣,٠٩٤)	(٧,٥٠٢,٨٣٦,٥٣٤)	الأصول المالية
١,٢٥٧,٦٩٤,٥١٠	٣,١٧٤,٩٣٨,٥٤١	الالتزامات المالية
(٣,٢٢٤,٥٥٤,٧٨٦)	(٣,٧٨٩,٢٠٩,٦٦٠)	الأدوات المالية ذات معدل متغير
(٣,٢٢٤,٥٥٤,٧٨٦)	(٣,٧٨٩,٢٠٩,٦٦٠)	الالتزامات المالية

٨- إدارة المخاطر المالية (تابع)

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات معدل متغير

إن أي تغيير محتمل معقول بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة في تاريخ إعداد التقارير المالية من شأنه أن يزيد (ينقص) الربح أو الخسارة بمبلغ ٧٦ مليون جنيه مصري (٢٠٢٣: ٦٤ مليون جنيه مصري). يفترض هذا التحليل أن جميع المتغيرات الأخرى تظل ثابتة.

- مخاطر أسعار العملات الأجنبية

إن مخاطر أسعار العملات الأجنبية هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية الناشئة من التعرض لعملات مختلفة تتعلق بشكل رئيسي بالدولار الأمريكي واليورو والجنيه الاسترليني. إن تعرض المجموعة لمخاطر صرف العملات الأجنبية محدود وذلك لأن غالبية أنشطة التشغيل للمجموعة تقع في مصر. تهدف الإدارة إلى تخفيض مراكز العملات الأجنبية المفتوحة إلى المدى اللازم للقيام بأعمالها.

وضعت الإدارة سياسة تطلب من شركات المجموعة إدارة مخاطر أسعار العملات الأجنبية مقابل عملة التعامل. تنشأ مخاطر أسعار العملات الأجنبية عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية أو الأصول أو الالتزامات المعترف بها بالعملة غير عملة التعامل للمنشأة.

أدى انخفاض قيمة الجنيه المصري في ٢٠٢٤ و ٢٠٢٣ إلى زيادة الدخل المقوم بالعملات الأجنبية. بلغ إجمالي الأرباح في ٢٠٢٤ إلى ٢٧١ مليون جنيه مصري (في ٢٠٢٣: بلغت الأرباح ٩٤ مليون جنيه مصري).

في نهاية العام، كانت الأصول المالية الرئيسية المقومة بالعملات الأجنبية على النحو المبين أدناه، لا توجد التزامات مقومة بالعملات الأجنبية.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
التعرض الكامل	الأصول الأخرى	النقدية وما في حكمها	التعرض الكامل	الأصول الأخرى	النقدية وما في حكمها
١٣,٣٨٣,٤٩٩	-	١٣,٣٨٣,٤٩٩	٢٠,٢١٨,٦٨٣	-	٢٠,٢١٨,٦٨٣
٢٧,٥٨٣	-	٢٧,٥٨٣	٢٢,٧٣٩	-	٢٢,٧٣٩
٣٦,٩١٧	-	٣٦,٩١٧	٣٦,٨٩٩	-	٣٦,٨٩٩
					دولار أمريكي
					يورو
					جنيه استرليني

٨- إدارة المخاطر المالية (تابع)

فيما يلي أسعار الصرف المطبقة:

السعر اللحظي بتاريخ القوائم المالية		متوسط سعر الصرف خلال العام		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٣٠,٧٥	٥٠,٧٩	٢٩,٢٣	٤٨,٣٧	دولار أمريكي
٣٣,٩٣	٥٢,٨٧	٣١,٨٣	٥١,٥٨	يورو
٣٩,٠٥	٦٣,٨٠	٣٦,٢٧	٦٢,١٢	جنيه استرليني

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إذا انخفض/ زاد سعر الجنيه المصري بنسبة ١٠٪ مقابل العملات الأخرى مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، سوف يزداد / ينخفض إجمالي حقوق الملكية للعام بمبلغ (١٠٣ مليون) جنيه مصري (٢٠٢٣): (٢١ مليون) جنيه مصري)، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى أرباح / خسائر صرف العملات الأجنبية في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

- مخاطر الأسعار

لا تواجه المجموعة أي تعرض لمخاطر أسعار الأوراق المالية لأنها تصنف كأصول مالية بتكلفة الاستهلاك في قائمة المركز المالي.

- مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للمجموعة إذا فشل العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية وتنشأ بشكل أساسي من الأرصدة المدينة للمجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي، العملاء وأوراق القبض) والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، مثل الأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل وأذون الخزنة.

تحتفظ المجموعة بأرصدها البنكية مع مؤسسات مالية عالية التصنيف تخضع للبنك المركزي.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالأرصدة البنكية غير جوهرية. وفيما يتعلق بالأصول المالية الأخرى التي تحتفظ بها المجموعة، تم إجراء تقييم، والخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بهذه الأرصدة هي غير جوهرية.

تتم إدارة مخاطر الائتمان على أساس المجموعات، فيما عدا مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء. تحصل المجموعة على دفعات مقدمة وشيكات تغطي كامل قيمة المبيعات مقدماً وقبل تسليم الممتلكات العقارية للعملاء. لم ترد أي خسائر سابقة من المعاملات مع العملاء. تنشأ مخاطر الائتمان نتيجة وجود نقدية وما في حكمها وودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية وكذلك التعرض لمخاطر الائتمان من العملاء، بما في ذلك الأرصدة المدينة القائمة والمعاملات الملزمة بها.

يتم الإفصاح عن الأصول المالية المعرضة لمخاطر الائتمان في إيضاحات العملاء وأوراق القبض والمدينين والأرصدة المدينة الأخرى والنقدية وما في حكمها، كما أن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان هو القيمة الدفترية لكل فئة من الأصول المالية.

٨- إدارة المخاطر المالية (تابع)

العملاء وأوراق القبض

تتأثر مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل والخصائص الديموغرافية لقاعدة عملاء المجموعة، حيث يشمل ذلك مخاطر التعثر في الصناعة، التي يكون تأثيرها أقل على مخاطر الائتمان.

ترتبط جميع إيرادات المجموعة إلى معاملات المبيعات مع مجموعة واسعة من العملاء. ولذلك، من الناحية الديموغرافية، لا توجد مخاطر ائتمان مركزة.

تخضع مبيعات الممتلكات العقارية لشروط الاحتفاظ بحق الملكية ولا يُنقل سند الملكية إلا بعد تحصيل قيمة المبيعات الكاملة. في حالة عدم الدفع، تتم إعادة الوحدة إلى المجموعة، ويتم رد المبالغ التي تم تحصيلها من العملاء في تاريخ التعثر في السداد بعد خصم نسبة تتراوح بين ١٠٪ إلى ١٥٪ من هذه القيمة. أما بالنسبة للممتلكات العقارية المستأجرة، فيحصل على تأمين للوحدة يعادل قيمة ثلاثة أشهر من إيجار الوحدة في بداية العقد، وينطبق هذا التأمين على شروط إنهاء العقد المذكورة في العقد (البند الثاني عشر من العقد)، حيث يتم رد التأمين للعميل في حالة التزامه بشروط الإنهاء. كما يتم الحصول على شيكات ربع سنوية من العملاء بقيمة الإيجار، بما في ذلك مصروفات الصيانة، وفقاً للبند المالي للعقد.

يتم إجراء تحليل اضمحلال القيمة في تاريخ إعداد التقارير المالية على أساس فردي لكبار العملاء. بالإضافة إلى ذلك، يتم تجميع عدد كبير من الأرصدة المدينة في مجموعات متجانسة وتقييم اضمحلال القيمة بشكل جماعي. يعتمد الاحتساب على البيانات التاريخية الفعلية والخسائر الائتمانية المستقبلية المتوقعة. وتحفظ المجموعة بالوحدة المباعة كضمان لمستحقاتها من أوراق القبض.

النقدية وما في حكمها

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزنة بالمجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تتم استثمارات الأموال الفائضة فقط مع الأطراف المقابلة المعتمدة وضمن الحدود الائتمانية المخصصة لكل طرف مقابل. تتم مراجعة الحدود الائتمانية للطرف المقابل من قبل مجلس إدارة المجموعة على أساس سنوي ويمكن تحديثها على مدار العام وتخضع لموافقة إدارة المجموعة. يتم وضع حدود لنقل تركيز المخاطر وبالتالي تخفيف الخسارة المالية من خلال احتمال فشل الطرف المقابل في سداد المدفوعات.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ إعداد التقارير المالية هو القيمة الدفترية للنقدية وما في حكمها كما في تاريخ المركز المالي.

مخاطر السيولة

هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام التسهيلات البنكية والقروض. يلخص الجدول التالي سجل استحقاق التزامات المجموعة المالية بناءً على التدفقات النقدية التعاقدية المخصصة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	من سنة حتى خمس			سنة واحدة أو أقل
	أكثر من ٥ سنوات	سنوات	أكثر من ٥ سنوات	
التزامات الأراضي وأوراق الدفع	١,٢٨٢,٨٧٢,٢٩١	١,٩٧٠,٢٩٦,٥٥٨	٤,٤٧٦,٧٠٥,٥٦٣	٧,٧٢٩,٨٧٤,٤١٢
القروض	١,٣٥٩,١٦٤,١٧٠	٢٦٠,٩٦٧,٤٤٥	٢,١٦٩,٠٧٨,٠٤٥	٣,٧٨٩,٢٠٩,٦٦٠
التزام عقود الإيجار	٢٨,٤١٣,٨٤٧	١٣,٤١٥,٣٣٦	١٣,٤٢٨,٤٣٤	٥٥,٢٥٧,٦١٧
الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى	٧,٠٨٤,٥٦٦,٣٤٦	-	-	٧,٠٨٤,٥٦٦,٣٤٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				
التزامات الأراضي وأوراق الدفع	٨٢٨,٩٦٨,٥٣٠	١,٣٨٩,٧٢٠,٠٠٤	٥,١٦٦,٢٢٥,٥٤٥	٧,٣٨٤,٩١٤,٠٧٩
القروض	١,١٧١,٩٤٨,٠٠٦	٥٢٠,٣٦١,٢٥٣	١,٥٣٢,٢٤٥,٥٢٧	٣,٢٢٤,٥٥٤,٧٨٦
التزام عقود الإيجار	٢٤,٧١٨,٥١٧	٢٠,٦٧٥,٤١٨	٢٢,٣٠٦,٥٥٤	٦٧,٧٠٠,٤٨٩
الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى	٤,٩٦٥,٨٨٥,٩١١	-	-	٤,٩٦٥,٨٨٥,٩١١

٨- إدارة المخاطر المالية (تابع)

يتم التنبؤ بالتدفقات النقدية في المنشآت التشغيلية للمجموعة ويتم تجميعها بواسطة إدارة التمويل الخاصة بالمجموعة. تراقب إدارة التمويل الخاصة بالمجموعة التوقعات المتجددة لمتطلبات السيولة للمجموعة للتأكد من أن لديها النقدية الكافية لتلبية الاحتياجات التشغيلية. يأخذ هذا التنبؤ في الاعتبار التزام المجموعة بأهداف نسبة المركز المالي الداخلي، وإذا كان هناك متطلبات تنظيمية أو قانونية خارجية قابلة للتطبيق - على سبيل المثال، قيود العملة.

تحتفظ إدارة المجموعة بالأرصدة النقدية للسماح بسداد الالتزامات في تواريخ الاستحقاق، دون الأخذ في الاعتبار أي آثار غير معتادة لا يمكن توقعها مثل الكوارث الطبيعية.

٩- مبيعات العقارات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤,٣١٤,٢٢٤,٠٥١	٣,٦٩٥,٩٧٧,٢٧٣	إيرادات مبيعات عقارات مشاريع سوديك في غرب القاهرة
٥,٤٠٥,٩٠٧,٧٦١	٤,١١٦,٣٢٩,١٨٨	إيرادات مبيعات عقارات مشاريع سوديك في شرق القاهرة
٩١,٨٨٥,٠٠٩	-	إيرادات مبيعات عقارات مشاريع سوديك في الساحل الشمالي
٩,٨١٢,٠١٦,٨٢١	٧,٨١٢,٣٠٦,٤٦١	عوائد المبيعات
(١٤,٠٦٦,١٤٣)	-	تخفيضات
(٦٩٦,٦٧٢,٧٧٧)	(٢٨٥,٦٧٨,٢٣٨)	
٩,١٠١,٢٧٧,٩٠١	٧,٥٢٦,٦٢٨,٢٢٣	إيرادات الفوائد للعام*
٥٤٩,٠٣٣,١٣٥	١,١٩٢,٣٧٤,١٧٤	
٩,٦٥٠,٣١١,٠٣٦	٨,٧١٩,٠٠٢,٣٩٧	

١- يتضمن مبلغ ٥٣٨,٧٥٤,٤١٥ جنيه مصري، وهو عنصر التمويل للأقساط التي تم تحصيلها من عملاء الممتلكات العقارية المسلمة قبل موعد التسليم، وذلك وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

٢- يتم إدراج جميع إيرادات مبيعات العقارات في نقطة زمنية معينة.

* يمثل هذا المبلغ ١,١٩٢,٣٧٤,١٧٤ جنيه مصري عنصر التمويل لأوراق القبض المستحقة من عملاء الممتلكات العقارية المسلمة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

١٠- تكلفة المبيعات العقارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٥٥٠,٩٥١,٠٧٨	١,٦٠٩,٩٦٠,٥٢٣	تكلفة مبيعات عقارات مشاريع سوديك في غرب القاهرة
٣,٥٩١,٤١١,٢٦٩	٢,٠٩٢,٩٠٥,١٠٧	تكلفة مبيعات عقارات مشاريع سوديك في شرق القاهرة
٢٠,٩٤٣,٣٢٧	-	تكلفة مبيعات عقارات مشاريع سوديك في الساحل الشمالي
٦,١٦٣,٣٠٥,٦٧٤	٣,٧٠٢,٨٦٥,٦٣٠	
(٦,٤٠٢,٥٤٧)	-	تكلفة مردودات المبيعات
٦,١٥٦,٩٠٣,١٢٧	٣,٧٠٢,٨٦٥,٦٣٠	
(٩٧,٤٩١,٢٣٤)	-	رد مخصص العقود المحملة بالخسائر
٧٦,١٤٤,٣٥١	(٥٢١,٠٤١,٠١٢)	(رد) / تخفيض صافي القيمة الاستردادية*
٦,١٣٥,٥٥٦,٢٤٤	٣,١٨١,٨٢٤,٦١٨	

يتضمن مبلغ ٥٣٨,٧٥٤,٤١٥ جنيه مصري، الفائدة المرسلة على الأقساط التي تم تحصيلها مقدماً من عملاء الممتلكات العقارية المسلمة، وذلك وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

*تم رد تخفيض الأعمال تحت التنفيذ بمبلغ ٥٢١,٠٤١,٠١٢ جنيه مصري، ويرجع ذلك أساساً إلى قيام الإدارة بإعادة تقييم مخصص صافي القيمة الاستردادية.

١١- إيرادات التشغيل الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠٥,٤٨٨,٧٧٩	٨٦,٤٣١,٣٠٠	الإلغاء وغرامات التأخير
-	١٠١,١٠٤	ربح بيع الأصول الثابتة
٧,٦٦٦,١٤٥	١٤,٥٢٠,٦٧٢	رسوم الاشتراكات
٣,٥٠٠,٠٠٠	-	مخصصات انتفى الغرض منها
٩٢٤,٨٦٨	-	إيرادات إنهاء عقود الإيجار
-	٢٩,٠٢٣	إيرادات الاستثمارات
٤٠,٦٠٥,٣٦٤	٤٥,٥٣٤,٨٣٥	إيرادات أخرى
١٥٨,١٨٥,١٥٦	١٤٦,٦١٦,٩٣٤	

١٢- مصروفات البيع والتسويق

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٧٥,٤٠٨,٦٠٤	٨٣,١٧٦,٦٢٨	المرتبات والأجور
٣٦٥,٥٥٤,١٤٣	٣٣٣,٦٤٣,٦٩٢	عمولات المبيعات
٢٢٣,٥٦٠,٠٨٠	٣٣٦,١٩٣,٥٨٧	الدعاية والأحداث
١٠,٢٦٧,٣٤٠	١٠,٨٦٩,٦٤٥	مصروفات الإيجار للعقود قصيرة الأجل / منخفضة القيمة
٦,٣٠٨,٦٩٦	٨,١٥٧,٠٠٥	الصيانة والأمن والتنظيف والزراعة
٣,٧٦٠,١٩٩	٣,٠٨٦,١٤٨	سفر وانتقال وسيارات
١٧,٧٣٣,١٠٥	٢,١٠٠,٧٣٧	أتعاب مهنية واستشارات
١١,٥١٢,٤٦٤	-	البرمجيات ومستلزمات الحاسب الآلي
٨١٥,٢٤٨	٧٨٩,١٩٢	الهدايا والإكراميات
١٨,٦١١,١٠٧	١٨,٥٩٦,٨٣٠	إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك أصول حق الانتفاع
-	٣٦٢,٢٤٨	إجازات العاملون
٣,٨٠٧,٧٨٨	٩,٥٤٤,١٠٠	الرسوم والدمغة والتراخيص
١,٢٤٤,٠٦٦	١,٤٦٩,٠٣٥	التصوير والطباعة
٤,٩٩٣,٧٥٧	٥,٠٥٧,٧١٩	الاتصالات والكهرباء والهاتف والماء
٧,٠٨٥,٥٩٢	٣٨,٥١٨,٨٧٨	أخرى
٧٥٠,٦٦٢,١٨٩	٨٥١,٥٦٥,٤٤٤	

١٣- المصروفات العمومية والإدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٧٠,٩٤٨,٠٧٤	٤٠٠,٦٤٧,٠٩١	مرتبات وأجور ومكافآت
١٤,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	مكافآت وبدلات مجلس الإدارة
٢٧,٧٦٥,٨٨٤	٣٠,٠٨٨,١٤٨	الرعاية الطبية والتدريب والوجبات والزي الرسمي
١,٤٥١,٤٩٤	٤٧٠,٨٨٥	مزايا العاملين المحددة
١٣٩,٧٨٥,٣٠٣	١٦٧,١٦٧,٤٤٥	الصيانة والأمن والتنظيف والزراعة
١٣١,٤٨٢,٨٨٤	١١٣,٩٢٢,٤٠٥	أتعاب مهنية واستشارية
١,٠٨٢,٣٥٩	٣,٦٩٤,٥٥٩	المعارض والمؤتمرات
٦,٩٣٧,٦٠٠	٧,٤٦٢,٠٠٠	تبرعات
٤,٢٠٥,٢٥٧	٤,٧٦٠,٦٧٦	هدايا والإكراميات
٢٤,٢٤٠,٢٨٦	٢٥,٩١٥,٤٥٨	إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك أصول حق الانتفاع
٦,٨٤٢,١٩٥	١٥,٠٦١,١٢٣	الاستقبال والضيافة
٧١,٠١٤,١٣٥	١١٥,١٦٢,٣٠٧	البرمجيات ومستلزمات الحاسب الآلي
٢,١٢٩,١٩١	٢,٠٤٩,٠٢٨	المستلزمات المكتبية والطباعة
٢١,٤٨٦,٤٣٥	١٤,٣٣٠,٦٦٧	الاتصالات والكهرباء والهاتف والماء
١٣,٧١٨,٥٢٦	٢١,٢٤٢,٢٢٣	الاشتراكات والمستحقات الحكومية
٥,٥٨٧,٦٧٢	٦,٢٣٦,٨٩٠	مصروفات الإيجار على المدى القصير - منخفضة قيمة
٦,٣٧٢,٣١١	٩,٢٥١,٥٨٤	سفر وانتقال
١٠,٣٧٢,٩٧٠	١٥,٢٠٨,٧٩٥	رسوم بنكية
٥,٢٩٩,٥٤٠	٦,٢٦٢,٩٦٨	إجازات العاملون
٤,٧٤٤,٢٦٧	٣,٧٩٥,٤٣٨	أقساط التأمين
٢٥,٩٥٣,٣٤٥	٢٤,٧٢٠,٦٤٢	المساهمة الاجتماعية تكافل
٢٤,٢١٢,٧٥٩	١٩,٩٢٠,٠٣٩	أخرى
٩١٩,٦٣٢,٤٨٧	١,٠٢٣,٣٧٠,٣٧١	

١٤- مصروفات التشغيل الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠١,٦٩٧,٦٥٣	١٣٠,١٨١,٤٩٩	مخصص المطالبات
-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	مخصصات التعويضات
٧٨١,٦٨١	-	خصم على الدفع المبكر - مصروفات الصيانة
٣٩١,١٦٣	-	خسارة من استبعاد أصول الثابتة
٧٦,٤٧٦	٨,٦١١,١٤٠	أخرى
١٠٢,٩٤٦,٩٧٣	٢٨٨,٧٩٢,٦٣٩	

١٥- الخسائر الانتمائية المتوقعة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الحركة خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	
٢١١,٨٨٦,١٨١	١,٨١٧,٠٧٣	٢١٠,٠٦٩,١٠٨	قروض المشاريع المشتركة (إيضاح ٢٥)
١٩,٣٤٥,٨٦٧	١١,٣٨٦,٢٣٧	٧,٩٥٩,٦٣٠	النقدية لدى البنوك (إيضاح ٢٧)
			الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة
١,٥٦٧,٥٧٩	١,٥٦٧,٥٧٩	-	(إيضاح ٢٦)
٧٦,٣٤٧,٢٤٧	١١,٩٩٤,٠٣٧	٦٤,٣٥٣,٢١٠	العملاء وأوراق القبض* (إيضاح ٢٣)
٢١٥,٩٣١,٩٦٦	٥٧,٧١٨,٤١٣	١٥٨,٢١٣,٥٥٣	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح ٢٤)
٥٢٥,٠٧٨,٨٤٠	٨٤,٤٨٣,٣٣٩	٤٤٠,٥٩٥,٥٠١	

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الحركة خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	
٢١٠,٠٦٩,١٠٨	١,٨٦٤,٩٥٥	٢٠٨,٢٠٤,١٥٣	قروض المشاريع المشتركة (إيضاح ٢٥)
٧,٩٥٩,٦٣٠	٦,٥١٥,٨٠٥	١,٤٤٣,٨٢٥	النقدية لدى البنوك (إيضاح ٢٧)
-	(٣,١٣٠,٩٣٠)	٣,١٣٠,٩٣٠	الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة
			(إيضاح ٢٦)
٦٤,٣٥٣,٢١٠	٣٥,٠٥٢,٩٩٣	٢٩,٣٠٠,٢١٧	العملاء وأوراق القبض (إيضاح ٢٣)
١٥٨,٢١٣,٥٥٣	٤٩,١٧٢,٩٦٦	١٠٩,٠٤٠,٥٨٧	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (إيضاح ٢٤)
٤٤٠,٥٩٥,٥٠١	٨٩,٤٧٥,٧٨٩	٣٥١,١١٩,٧١٢	

وطبقت المجموعة قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٤٥٧٥) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، وذلك بإعفاء أدوات الدين الصادرة عن الحكومة المصرية بالعملة المحلية والأرصدة لدى البنوك العاملة في مصر بالعملة المحلية والتي يكون أجل استحقاقها شهر واحد أو أقل من الاعتراف بالخسارة الانتمائية المتوقعة وقياسها وذلك اعتباراً من تاريخ المركز المالي.

* للاطلاع على معدلات الخسارة المطبقة إلى جانب تحليل الحساسية، يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٢٣.

١٦- إيرادات التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠٨,٤٠٤,٩٦٥	٣٣٤,٠٦٥,٦٩٨	إيرادات الفوائد على الحسابات الجارية والودائع قصيرة الأجل
١٨٥,٧٤٠,٠٤٤	٥٧,٧٥٤,١٤٢	العوائد على الاستثمارات بالتكلفة المستهلكة
٩٤,٠٣٠,٤٤١	٢٧١,٨٣٤,١٠٤	أرباح صرف العملات الأجنبية من الأرصدة المقومة بالعملات الأجنبية (*)
١٨,٣٤٥,٨٦٩	-	أرباح توريق
٤٠٦,٥٢١,٣١٩	٦٦٣,٦٥٣,٩٤٤	

(*) نظرًا لوجود فائض من العملات الأجنبية لدى المجموعة في تاريخ المركز المالي، فقد اعترفت المجموعة بأرباح من صرف العملة الأجنبية من الأرصدة المقومة بالعملات الأجنبية بسبب ارتفاع سعر صرف الدولار الأمريكي مقابل الجنيه المصري خلال العام من ٣٠,٧٥ /دولار أمريكي إلى جنيه مصري ٥٠,٧٩ /دولار أمريكي إلى جنيه مصري في تاريخ المركز المالي.

١٧- تكاليف التمويل

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤٤٥,١٤٤,٤٤٢	٦٠٣,٩٥٦,٩٢٢	مصروفات الفوائد
٧,٧٨٤,٩٤٧	٩,٠٢٥,٧١٤	فوائد عقود الإيجار
٤٥٢,٩٢٩,٣٨٩	٦١٢,٩٨٢,٦٣٦	

١٨- ضريبة الدخل

١-١٨ البند المعترف به في الأرباح أو الخسائر

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٥١,١٤٨,٣٧٨	٨٤٢,٨٥٨,٣٤٧	مصروف ضريبة الدخل الجارية
(١١١,٣٩٥,٩٦٤)	(١٦,٣٥٥,٤٣٧)	مصروف/ (مزايا) ضريبة الدخل المؤجلة
٤٣٩,٧٥٢,٤١٤	٨٢٦,٥٠٢,٩١٠	

١٨ - ضريبة الدخل (تابع)

٢-١٨ الحركة في أصول (التزامات) الضريبة المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤	
صافي الضريبة المؤجلة الناتجة في الأصل / (الالتزام)	المحمل على الأرباح أو الخسائر	الأصل / (الالتزام)
(٦,١٩١,٢٩٧)	(٤,٣٩٣,٣٩٧)	(١,٧٩٧,٩٠٠)
(٧٤,٢٢٣,٦٩٨)	(٤٥,٣٠٢,٧٣١)	(٢٨,٩٢٠,٩٦٧)
٥٩٥,٧٦٠,٠٤٥	٦٦,٣٧٦,٩٠٣	٥٢٩,٣٨٣,١٤٢
(١,٢٦٧,٠٣٤)	(٣٢٥,٣٣٨)	(٩٤١,٦٩٦)
٥١٤,٠٧٨,٠١٦	١٦,٣٥٥,٤٣٧	٤٩٧,٧٢٢,٥٧٩

الأصول الثابتة

فروق صرف العملات الأجنبية

مخصصات

الاختلافات في تطبيق معيار المحاسبة المصري

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣	
صافي الضريبة المؤجلة الناتجة في الأصل / (الالتزام)	المحمل على الأرباح أو الخسائر	الأصل / (الالتزام)
(١,٧٩٧,٩٠٠)	٢,٦٣٢,٠٠٧	(٤,٤٢٩,٩٠٧)
(٢٨,٩٢٠,٩٦٧)	(١,٠٢٣,٥٨٥)	(٢٧,٨٩٧,٣٨٢)
٥٢٩,٣٨٣,١٤٢	١٧٨,٢٤٦,٥٢٠	٣٥١,١٣٦,٦٢٢
(٩٤١,٦٩٦)	١٨٨,٧٤٨	(١,١٣٠,٤٤٤)
-	(٦٨,٦٤٧,٧٢٥)	٦٨,٦٤٧,٧٢٥
٤٩٧,٧٢٢,٥٧٩	١١١,٣٩٥,٩٦٥	٣٨٦,٣٢٦,٦١٤

الأصول الثابتة

فروق صرف العملات الأجنبية

مخصصات

الاختلافات في تطبيق معيار المحاسبة المصري

الخسائر المرحلة

١٨- ضريبة الدخل (تابع)

٣-١٨ الحركة في أصول (التزامات) الضريبة المؤجلة (تابع)

تسوية معدل ضريبة الدخل الفعلي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٨١٦,٨١٨,٥٩٩	٣,٣٦٠,١٧٩,٩٩٥	الربح قبل ضريبة الدخل
%٢٢,٥	%٢٢,٥٠	معدل الضريبة
٤٠٨,٧٨٤,١٨٥	٧٥٦,٠٤٠,٤٩٩	ضريبة الدخل المحسوبة طبقا لقانون الضرائب
٢٢,٥٣٨,٣٣٩	١٠,٢١٤,٦٧٠	الوعاء الضريبي الخاص (الاستثمار المالي بالتكلفة المستهلكة)
١١,٣٦٠,٤٦٨	٥٥,٨٥٤,٣٤٤	المصروفات/ (الإيرادات) غير القابلة للخصم
-	-	الفروق المؤقتة القابلة للخصم غير المعترف بها كأصول ضريبية مؤجلة
(٢,٦٣٢,٠٠٧)	٤,٣٩٣,٣٩٧	الفروق في الاستهلاك والفوائد على التزامات الإيجار
(٢٩٨,٥٧١)	-	تعديلات ضريبية أخرى
٤٣٩,٧٥٢,٤١٤	٨٢٦,٥٠٢,٩١٠	الضرائب وفقاً لقائمة الدخل المجمعة
%٢٤,٢٠	%٢٤,٦٠	معدل الضريبة الفعلي

٤-١٨ الأصول الضريبية المؤجلة الغير معترف بها

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٣٩,٣٨٦,٧٦٢	٢٠٨,٤٦٩,٢٥٩	الفروق المؤقتة القابلة للخصم - الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣,١٥٦,٠٠٠	-	الخسائر الضريبية المرحلة
٢٤٢,٥٤٢,٧٦٢	٢٠٨,٤٦٩,٢٥٩	

لم يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة فيما يتعلق بالبنود المذكورة أعلاه نتيجة لعدم التأكد المرتبط بالأرباح الضريبية لتغطية هذه الأصول الضريبية.

١٩- نصيب السهم في الأرباح

١-١٩ نصيب السهم في الأرباح المجمعة

يتم احتساب نصيب السهم في الأرباح كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بناء على نصيب المجموعة في أرباح العام باستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٣٧٣,٠١٣,١٩٠	٢,٥٢٧,٢١٢,٤٤٨	صافي الربح للعام (حصة الشركة الأم)
١,٣٧٣,٠١٣,١٩٠	٢,٥٢٧,٢١٢,٤٤٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
٣٥٦,١٩٧,٣٦٨	٣٥٦,١٩٧,٣٦٨	نصيب السهم في الأرباح (جنيه مصري / سهم)
٣,٨٥	٧,٠٩	

١٩- نصيب السهم في الأرباح (تابع)

٢-١٩ نصيب السهم في الأرباح المستقلة

يتم احتساب نصيب السهم في الأرباح كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بناءً على نصيب الشركة الأم في أرباح العام وفقاً للقوائم المالية المستقلة باستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤٥٦,٣٦٠,٠٦٥	٨٧,٠٦٢,٨١١	صافي الربح / (الخسارة) للعام
٤٥٦,٣٦٠,٠٦٥	٨٧,٠٦٢,٨١١	
٣٥٦,١٩٧,٣٦٨	٣٥٦,١٩٧,٣٦٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
١,٢٨	٠,٢٤	نصيب السهم في الأرباح (جنيه مصري / سهم)

٢٠- المخزون

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٩,٤٨٤,٧١٠	٢٦,٥٨١,٧٤٢	مستلزمات الصيانة والتشغيل و الاتصالات
٢٩,٤٨٤,٧١٠	٢٦,٥٨١,٧٤٢	

٢١- وحدات عقارية جاهزة

فيما يلي تفاصيل حركة وحدات عقارية جاهزة خلال العام:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٧٠٢,٩٤٢,٦٤٧	٦٢٩,٣٠٥,٦٧٥	تكاليف مشروعات غرب القاهرة
٣٧٥,٢٤٧,٤٧٣	٢,١٧٥,٢٨٨,٢٠٩	تكاليف مشروعات شرق القاهرة
١٢,١٩٦,٢٨٤	١٢,١٩٦,٢٨٤	تكاليف مشروعات الساحل الشمالي
١,٠٩٠,٣٨٦,٤٠٤	٢,٨١٦,٧٩٠,١٦٨	

٢٢- الأعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠,٦٣٣,٧٠٢,٥٤٤	١٤,٧٧١,١٣٦,٤٤٧	تكاليف مشروعات غرب القاهرة (١-٢٢)
٣,٣١٦,٦٦٨,٧٣٩	٢,٢٤٥,١١٨,٧٥٠	تكاليف مشروعات شرق القاهرة (٢-٢٢)
٣,٦٢٠,٨٤٩,٧٣٤	٨,١٩٣,٣٤٢,٥٨١	تكاليف مشروعات الساحل الشمالي (٣-٢٢)
١٧,٥٧١,٢٢١,٠١٧	٢٥,٢٠٩,٥٩٧,٧٧٨	

يشمل رصيد الأعمال تحت التنفيذ ما يلي:

تكلفة أراضي بمبلغ ٩ مليارات (٢٠٢٣: ٨,٤ مليار جنيه مصري)، ومبلغ ٦,١ مليار جنيه مصري يمثل قيمة إجمالي الفوائد الرأسمالية على الأعمال تحت التنفيذ بما في ذلك ٣,٢ مليار تمثل قيمة أقساط الفائدة الرأسمالية التي تم جمعها من العملاء قبل التسليم وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (٣,٣ مليار جنيه مصري بما في ذلك ١,٣ مليار جنيه مصري على التوالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

فيما يلي حركة الأعمال تحت التنفيذ خلال العام:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٥,١٧٠,٦٤٦,٩٤٣	١٧,٥٧١,٢٢١,٠١٧	الرصيد الافتتاحي
٧,٠٦٠,٧٤٢,٥٩٢	١١,٩٢٣,٢٦٨,٣٩٩	صافي الإضافات
(٤,٥٨٨,٨٢٣,٣٣٧)	(٤,٤٤٧,٣٠٠,٥٤٣)	المحول إلى وحدات العقارية الجاهزة
(٢٠,٧٩٩,٦٤١)	(١٧٨,١٧٧,٢٨٩)	المحول إلى الاستثمارات العقارية/ الاستثمارات العقارية تحت التطوير
(٥٠,٥٤٥,٥٤٠)	٣٤٠,٥٨٦,١٩٤	انخفاض في قيمة أعمال تحت التنفيذ
١٧,٥٧١,٢٢١,٠١٧	٢٥,٢٠٩,٥٩٧,٧٧٨	

١-٢٢ تكاليف مشروعات غرب القاهرة

(أ) مشروع ذا استيتس

يشمل الرصيد قيمة قطعتي أرض مملوكتين لشركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية، إحدى الشركات التابعة، حيث تم تطوير مشروع ذا استيتس وذا استيتس ريزيدنس عليهما.

تم التعاقد على قطعة الأرض الأمامية التي تبلغ مساحتها الإجمالية ١٥٠ فدان، وفقا للاتفاقية، في ١١ يوليو ٢٠١٩ بين شركة اليسر وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

القطعة الخلفية التي تبلغ مساحتها الإجمالية ١١٥,٣٤ فدانًا، وفقًا لملاحق العقد الموقع في مايو ٢٠٢٢، وعليه، أصبحت المساحة الإجمالية للأرض المخصصة للمجموعة ٢٦٥,٣٤ فدانًا.

مشروع فاي وكارميل

في ٢١ مارس ٢٠١٩ تم توقيع اتفاقية تطوير بين سوديك وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مشروع عمراني متكامل بمساحة ٤٦٤,٨١ فدان مع إمكانية الزيادة أو النقصان وفقًا للعقد.

٢٢- الأعمال تحت التنفيذ (تابع)

٢٠٢٢ تكاليف مشروعات شرق القاهرة

(أ) مشروع سوديك إيست

- اتفاق مشترك مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

في ١٦ مارس ٢٠١٦، أبرمت سوديك عقد ترتيب مشترك مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، ووفقاً للعقد، ستعمل سوديك بصفتها المطور العقاري لقطعة الأرض المملوكة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بمساحة ٦٥٥ فدان في مدينة هليوبوليس الجديدة. ستحصل شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير على حصة من الإيرادات، مع الحد الأدنى من الضمان.

وفي ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠ تم التوقيع على ملحق للعقد بين الطرفين حيث تم تعديل بعض شروط وأحكام عقد التطوير المشترك بما في ذلك زيادة الحد الأدنى للضمان إلى ٥,٩ مليار جنيه مصري.

واعتبرت المجموعة أن دفع الحد الأدنى من الضمان غير مُحتمل على أساس أن الإيرادات المدرجة في الموازنة تتجاوز حصة إيرادات شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير. لن تعترف المجموعة إلا بالالتزام الذي تتوقع سداًه للعجز المتوقع على مدى عمر العقد وهو أمر غير محتمل حدوثه. وقد اتفق الطرفان على أن تقوم المجموعة على نفقتها الخاصة وتحت مسؤوليتها بتنفيذ وتمويل وتسويق وبيع الممتلكات العقارية للمشروع وجميع مشتملاته ومكوناته.

يشمل الرصيد في الإيضاح رقم (٢٤) مبلغ ٤٧,٧ مليون جنيه مصري، ويمثل حصة الشركة من المبالغ التي تم تحصيلها من العملاء في الحسابات المشتركة - حساب الضمان البنكي الذي تحتفظ به البنوك لمشروع سوديك إيست. إن هذه الأرصدة محتجزة ولا يمكن استخدامها إلا بموافقة كل من المطور والمالك وفقاً لشروط العقد الخاصة بالحسابات البنكية المشتركة بين الشركة بصفتها المطور والبنك والمالك (٧٠٪ للمطور و ٣٠٪ للمالك).

وبالنسبة للمبلغ المدفوع كدفعة مقدمة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، الذي يبلغ ٢٦١ مليون جنيه مصري إيضاح رقم (٢٤)، سيتم تسوية هذا المبلغ مع حصة إيرادات شركة مصر الجديدة للإسكان والتنمية في عقد التطوير المشترك.

استنتاج المجموعة بأن العقد ترتيب مشترك يعتمد على المعلومات التالية:

- (١) يتم تحديد الغرض والنشاط ومدة الترتيب المشترك في الترتيب التعاقدية بين الطرفين.
- (٢) تحدد الاتفاقية عملية اتخاذ القرار بشأن الأنشطة ذات الصلة، حيث يتعين على الطرفين اتخاذ القرارات الرئيسية بشأن جميع خطط المشروع.
- (٣) يتم تحديد إجراءات التحكيم في الترتيب في حالة عدم تمكن الأطراف من الاتفاق على القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة، على سبيل المثال، التعديلات على الخطط. من الضروري ألا يحق لأي من الطرفين اتخاذ قرار فردي والسيطرة على الترتيب نتيجة لعملية اتخاذ القرار، بما في ذلك إنهاء مشاركة الطرف الآخر في المشروع. يتعين على الأطراف إما الالتزام بالخطط والاتفاقات الأولية أو اتباع رأي خبراء الهيئات المستقلة المشاركة في عملية التحكيم وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في الاتفاق التعاقدية.
- (٤) أن المساهمات المطلوبة من الطرفين، مساهمة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بأرض لتطوير المشروع ومساهمة سوديك في التطوير والتكاليف الأخرى المتعلقة بالمشروع، تعكس حصة الطرفين في الإيرادات من بيع ناتج العملية المشتركة.

٢٢- الأعمال تحت التنفيذ (تابع)

٢-٢٢ تكاليف مشروعات شرق القاهرة (تابع)

(ب) مشروع فيليت

في ٩ يونيو ٢٠١٤، تم توقيع اتفاقية شراء أرض بين إحدى الشركات التابعة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مشروع عمراني متكامل بمساحة ٣٠١,٤٨ فدان، مع إمكانية الزيادة أو النقصان وفقاً للعقد.

٣-٢٢ تكاليف مشروعات الساحل الشمالي

(أ) مشروع جون

في ٢٥ أغسطس ٢٠٢١، تم إبرام عقد تطوير بين إحدى الشركات التابعة واتحاد الملاك - شاهين، لضم الأرض التابعة لاتحاد الملاك - شاهين بعد توسيعها لمساحة تبلغ ١,١٨٢,٠٠٤ متر مربع وفقاً للخطة الرئيسية الجديدة للساحل الشمالي ووفقاً للعقد الموقع بين اتحاد الملاك - شاهين وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ١٢ سبتمبر ٢٠٢١.

وبموجب عقد التطوير، تتولى المجموعة على نفقتها مسؤولية تطوير كافة مكونات المشروع، بما في ذلك البنية التحتية والمرافق الداخلية، باستثناء ترخيص وبناء ٢٠٠ غرفة فندقية، بما في ذلك المرافق الداخلية والبنية التحتية، وذلك بارتباط من المجموعة لتسليم المرافق إلى حدود أرض الفندق.

إن تكلفة الأرض وفقاً لعقد التطوير هي كما يلي:

أ- مدفوعات ثابتة إجمالي مبلغ ٢,٦٥٩,٥٠٩,٠٠٠ جنيه مصري يتم دفعها على ٢٤ قسط نصف سنوي متساوي بمبلغ ١١٠,٨١٢,٨٧٥ جنيه مصري لكل قسط.

ب- تكلفة متغيرة تمثل نسبة اتحاد الملاك - شاهين من إيرادات المشروع وفقاً لشروط العقد.

(ب) مشروع سيزر القطعة الخلفية

في ١٥ مايو ٢٠٢٣، وقعت المجموعة محضر اجتماع التفاوض مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاقتناء قطعة أرض تبلغ مساحتها حوالي ١٨٠ فدان، وهي امتداد لمشروع "سيزر" في الساحل الشمالي. وفي ١ أغسطس ٢٠٢٣، تم توقيع العقد مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وتم سداد المبلغ المتبقي، وسيتم سداد باقي السعر والفوائد على ١٠ أقساط نصف سنوية متتالية.

(ج) مشروع أوجامي

في ١١ يوليو ٢٠٢٣، تم إبرام عقد تطوير بين سوديك وشركة الصافي للتطوير العقاري وأحد أطرافها ذات العلاقة لإنشاء وتطوير مشروع سكني سياحي لقطعتي أرض متجاورتين بمساحة إجمالية تبلغ حوالي ٤٤٠ فدان في الساحل الشمالي بالقرب من مشروع سيزر في الكيلو ٨٣ طريق الإسكندرية / مرسى مطروح بواجهة على البحر تبلغ مساحتها أكثر من ٨٠٠ متر. وفي ١٨ يوليو ٢٠٢٤، تم تسليم ٣٣٦ فدان من إجمالي مساحة الأرض إلى سوديك.

إن تكلفة الأرض، حسب عقد التطوير المشترك، هي مقابل مادي متغير يمثل نسبة إيرادات المشروع وفقاً لشروط العقد.

٢٣- العملاء وأوراق القبض		
١-٢٣ العملاء وأوراق القبض - متداولة		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٣٩,٥٨٦,٦٠٠	٣٤١,٨٤٦,٠١٠	مدينون تجاريون
٢,٧١١,٤٨٣,٤٨٣	٣,٤٣٨,٩٣٦,٤٨٦	أوراق القبض- ممتلكات عقارية
٢٢,٢٨٧,١٢٤	١٣,٥٣٢,٧٨٠	أوراق القبض - أخرى
٢,٩٧٣,٣٥٧,٢٠٧	٣,٧٩٤,٣١٥,٢٧٦	
(١٩٠,٨٩٣,٢٩٨)	(٤٣٣,٣٣٦,٠١١)	الفائدة غير المستهلكة - أوراق القبض
٢,٧٨٢,٤٦٣,٩٠٩	٣,٣٦٠,٩٧٩,٢٦٥	
(٢٨,٠٤٧,٠٧٠)	(٣٣,٠٢٢,١٠٨)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢,٧٥٤,٤١٦,٨٣٩	٣,٣٢٧,٩٥٧,١٥٧	

٢-٢٣ العملاء وأوراق القبض - غير المتداولة		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٩,٥٣١,٠٧٧	١٦,٢٣٩,٥٦٩	مدينون تجاريون
٦,٢٧١,٩٠٠,٤٧٧	٨,٣٩٩,٤١٥,٧١٠	أوراق القبض- أقساط الممتلكات العقارية
٦,٢٨١,٤٣١,٥٥٤	٨,٤١٥,٦٥٥,٢٧٩	
(٢,٢٨٤,٧٨٨,٣٦٠)	(٣,١١٠,٥٩٣,٢٦٥)	الفائدة غير المستهلكة
٣,٩٩٦,٦٤٣,١٩٤	٥,٣٠٥,٠٦٢,٠١٤	
(٣٦,٣٠٦,١٤٠)	(٤٣,٣٢٥,١٣٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣,٩٦٠,٣٣٧,٠٥٤	٥,٢٦١,٧٣٦,٨٧٥	

بلغت أوراق القبض خارج قائمة المركز المالي (الشيكات مؤجلة الدفع) مبلغ ٧٤,٥ مليار جنيه مصري تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (٤٦).

يتم رهن العملاء وأوراق القبض بالممتلكات العقارية المباعة كضمان، وبالتالي طبقت المجموعة الخسارة عند التعثر بنسبة ١٠٪ في حساب الخسارة الائتمانية المتوقعة مع مراعاة هذا الضمان.

يتم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر العملة المتعلقة بالعملاء وأوراق القبض في الإيضاح رقم (٨).

تحليل الحساسية

إذا ارتفعت معدلات الخسارة بنسبة ١٠٪، فإن إجمالي الخسائر الائتمانية المتوقعة سيرتفع بمقدار ٧,٦ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٦,٤ مليون جنيه مصري).

٢٤ - المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣,٠٨١,٦٦٨,٥٣٨	٤,٠٤٠,٤٦٨,٧٥٧	المقاولون والموردون - دفعات مقدمة
٣٥,١٩١,٦٢٠	٣٥,١٩١,٦٢٠	المستحق من أطراف ذات العلاقة - مشروع مشترك (إيضاح ٤٢)
١٠٧,٨٩٨,٨٨٨	٨٠,٦٤٣,٦٠٥	إيرادات مستحقة
٣٢٣,٤١٧	١,٠٤٢,١٤١	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٤٢)
١,٢٨٢,٥٩١,٣٣٧	٢,٢٢٠,٢١٠,٠٥٧	عمولات المبيعات المدفوعة مقدماً على الممتلكات العقارية غير المسلمة
٢٣,٠٦٩,٧٢٠	٢٨,٠٤٨,٠٠٧	ودائع لدى الغير
١٥٧,٦٤٨,٧٥٥	٢٠٦,٢٦٥,٧٣٦	مصلحة الضرائب بخلاف ضريبة الدخل
٦,٨٥٢,٣٦٥	-	مستحق من خطة المكافأة والحوافز لصندوق العاملين والمديرين
٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (٢٢-١٢)
٧٧,٢٣٠,٤٩٤	٢٠٢,٥١٨,١٩٢	حسابات الضمان البنكية - الترتيبات المشتركة (٢٤-١)
٢,٧٠٠,٨٠٩,٢٢٥	٣,٦٦٦,١٥٨,٤٢٧	الحسابات الجارية والودائع البنكية - الصيانة (٢٤-٢)
٣٢٥,١٥٦,٨٢٠	٤٠٢,٩٨٠,٠٩٩	أرصدة صيانة مدينة
٧٢,٣٤٢,١١١	٨٢,٩٤٧,٠٩٧	أرصدة مدينة أخرى
٨,١٣١,٥٨٥,٧٦٢	١١,٢٢٧,٢٧٦,٢١٠	
(١٥٨,٢١٣,٥٥٣)	(٢١٥,٩٣١,٩٦٦)	الخسائر الائتمانية المتوقعة*
٧,٩٧٣,٣٧٢,٢٠٩	١١,٠١١,٣٤٤,٢٤٤	

(٢٤-١) يمثل هذا الرصيد حصة الشركة في المبالغ المحصلة من العملاء في حسابات الضمان البنكية المشتركة التي تحتفظ بها البنوك لمشروعات المجموعة. إن هذه الأرصدة محتجزة ولا يمكن استخدامها إلا بموافقة كل من المطور والمالك وفقاً لشروط العقد الخاصة بالحسابات البنكية المشتركة بين الشركة كمطور والبنك والمالك.

(٢٤-٢) يمثل الرصيد ودائع الصيانة المحصلة من العملاء، والتي تم استثمارها في ودائع لأجل وحسابات جارية محملة بفائدة لغرض تمويل مصروفات الصيانة المنتظمة المتعلقة بالعقارات المسلمة ولا يمكن استخدامها لأي غرض آخر.

٢٥ - قروض المشاريع المشتركة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٣٥,٤٨٥,٩٦١	١٣٥,٤٨٥,٩٦١	يمثل هذا البند القرض الذي منحه المجموعة للمشروع المشترك في الجمهورية العربية السورية في ١٦ أغسطس ٢٠١٠ بإجمالي مبلغ ١٩,٥ مليون دولار أمريكي. ويحمل القرض معدل فائدة يبلغ ٨,٥٪ سنوياً. وكان من المقرر دفع أصل المبلغ والفائدة قبل ٣١ ديسمبر ٢٠١١. تم تجديد القرض بمعدل فائدة يبلغ ١٢,٥٪ سنوياً.
٧٤,٥٨٣,١٤٧	٧٦,٤٠٠,٢٢٠	يمثل هذا البند المبلغ المستخدم من القرض المرحلي الممنوح للمشروع المشترك في الجمهورية العربية السورية في ٢٨ أكتوبر ٢٠١٠ بإجمالي مبلغ ٨,٤٤٥,٦٧٤ دولار أمريكي. ويحمل القرض معدل فائدة يبلغ ٨,٥٪ سنوياً.
٢١٠,٠٦٩,١٠٨	٢١١,٨٨٦,١٨١	
(٢١٠,٠٦٩,١٠٨)	(٢١١,٨٨٦,١٨١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	-	

٢٦- الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٠٦,٢٠٠,٠٠٠	٨,٢٠٠,٠٠٠	أذون خزانة بالقيمة الاسمية
-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات بالقيمة الاسمية
(٢١,٧١٤,٧٦٤)	(١,٠٨٥,٥١٦)	عائد غير محقق من أذون الخزانة
٧٨٤,٤٨٥,٢٣٦	٥٧,١١٤,٤٨٤	
-	(١,٥٦٧,٥٧٩)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٧٨٤,٤٨٥,٢٣٦	٥٥,٥٤٦,٩٠٥	

يتم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق والفائدة المتعلقة بالاستثمارات بغرض المتاجرة في الإيضاح رقم (٨).

٢٧- النقدية وما في حكمها

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٩٣٠,٤٤٨,٤٧٥	٢,٠٣٢,٥٣٤,١٣٧	البنك - ودائع لأجل *
٧٩٦,٣٢٥,٠٥٣	١,٣٠١,٥١٤,٤٨٨	بنوك - حسابات جارية
١٥٢,٣٨٥,٢٠٢	٢٨,٦٦٧,٢٢٣	الشيكاك تحت التحصيل
٤,٣٧٥,٠٠٦	٥,٦٠٣,٩٥٢	النقدية بالصندوق
١,٨٨٣,٥٣٣,٧٣٦	٣,٣٦٨,٣١٩,٨٠٠	
(٧,٩٥٩,٦٣٠)	(١٩,٣٤٥,٨٦٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,٨٧٥,٥٧٤,١٠٦	٣,٣٤٨,٩٧٣,٩٣٣	

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة، تتمثل بنود النقدية وما في حكمها فيما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٨٨٣,٥٣٣,٧٣٦	٣,٣٦٨,٣١٩,٨٠٠	النقدية وما في حكمها قبل الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	٨,٣٧٠,٤١٩	النقدية وما في حكمها المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
-	(٧,٠٠٠,٠٠٠)	ودائع لأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
(١٥,٣٦٦,٤٧٧)	(١٤,٣٦٦,٤٧٧)	ودائع محتجزة *
١,٨٦٨,١٦٧,٢٥٩	٣,٣٥٥,٣٢٣,٧٤٢	النقدية وما في حكمها في قائمة التدفقات النقدية المجمعة

* تشمل الودائع مبلغ ١٤,٤ مليون جنيه مصري محتجز كضمان للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة الأم وإحدى الشركات التابعة لها من البنوك التجارية.

وبلغ متوسط معدل الفائدة على الودائع لأجل بالجنيه المصري المعدل التجاري.

تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملة بالنسبة للنقدية وما في حكمها، والذي يتم الإفصاح عنه في الإيضاح رقم (٨).

٢٨- الأصول المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع

في ٧ مارس ٢٠٢٤، في اجتماع الجمعية العامة العادية لشركة سوديك تمت الموافقة على بيع حصة المجموعة في شركة سوديك للتوريد، إحدى الشركات التابعة للمجموعة، لشركة بلتون المالية القابضة "طرف ذو العلاقة"

في أغسطس ٢٠٢٤، تم توقيع اتفاقية مع شركة بلتون تحدد قيمة الاستحواذ لتكون إجمالي حقوق ملكية شركة سوديك للتوريد في تاريخ نقل الحصة بالإضافة إلى مبلغ إضافي يبلغ مليون جنيه مصري.

لم يتم تنفيذ معاملة البيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ومن المتوقع الانتهاء من جميع المتطلبات القانونية اللازمة لإكمال إجراءات البيع خلال ٢٠٢٥.

يتم عرض أصول شركة سوديك للتوريد كأصول محتفظ بها للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

لا توجد خسائر لاضمحلال القيمة عند إعادة قياس الاستثمار إلى أقل من قيمته الدفترية وقيمه العادلة ناقصا تكاليف البيع.

٢٨-١ الأصول المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع

جنيه مصري	النقدية وما في حكمها
٨,٣٧٠,٤١٩	
٨,٣٧٠,٤١٩	

٢٨-٢ الالتزامات المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع

جنيه مصري	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى الالتزامات الضريبية المؤجلة
(١٥٠,٧٨٦)	
(٦٣٢,٤٥٩)	
(٧٨٣,٢٤٥)	

لم يتم تصنيف أصول شركة سوديك للتوريد على أنها محتفظ بها بغرض البيع أو عملية غير مستمرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وتمت إعادة عرض الأرقام المقارنة للأرباح أو الخسائر المجمعة لإظهار العملية غير المستمرة بشكل مستقل عن العمليات المستمرة.

فيما يلي أرباح بيع العملية غير المستمرة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٤٨٣,٣٣٣	٣,١١٤,٣٠٤	إيرادات
(٢٤٦,٤٦٩)	(٣٠٣,٣٧٥)	مصروفات
٢,٢٣٦,٨٦٤	٢,٨١٠,٩٢٩	الربح من الأنشطة التشغيلية
(٤٨٥,٧٤٥)	(٦٣٢,٤٥٩)	مصروف/ (مزايا) ضريبة الدخل
١,٧٥١,١١٩	٢,١٧٨,٤٧٠	الربح الناتج عن أنشطة التشغيل، بالصافي من ضريبة الدخل

التدفقات النقدية من العملية غير المستمرة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
(٦٥٠,١٣٩)	٦٨٩,١٥٩	صافي النقدية من أنشطة التشغيل
١٣,٩٩٩,٣٣١	٢,٠٠٨,٧٦٠	صافي النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
-	(٧,٧٦٥,٤١٩)	صافي النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
١٣,٣٤٩,١٩٢	(٥,٠٦٧,٥٠٠)	صافي النقدية المستخدمة في/ الناتجة من الأنشطة غير المستمرة

الأصول الثابتة											٢٩-
ملعب الجولف	الأراضي	المباني والانشاءات	المركبات	الأثاث والتجهيزات	المعدات المكتبية والاتصالات	برمجيات الحاسب الآلي	المولدات والآلات والمعدات	محطات الطاقة الشمسية	التحسينات على العقارات المستأجرة والمملوكة	الإجمالي	
التكلفة											
٢٠٢٣ في ١ يناير	٩٣,٦٢٨,٩٦١	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٦٤٧,٣٨٥,٦٥٩	٧٤,٩٢٥,٣٩٩	٨٩,٢٩٣,٨٣٦	٥٩,٥٣٥,٥٦٦	٨٧,٥٨٥,٥٧٣	١١,٢١٨,٨١٠	٩٣,٦٤٠,٤٠١	١,٢٣٣,٠١٨,٣٤٦	
الإضافات خلال العام	-	-	٧,٣٤٢,٣٤٠	٤,٤١٥,٦٤٠	٤,٢٠٠,٩٩٩	٦,٤٢٥,٨٠٨	١,٢٥٦,١٨٨	-	٢,٤١٤,٢١٩	٣٢,٦٤٧,٨٩٠	
الاستيعادات خلال العام	-	-	(٤٤٩,٢١٩)	(١٤٧,١٦٥)	(٣,٩٨٨,٤٧٧)	(٤٢٥,٠٠٦)	(٨٦٣,٤٦٨)	-	(٤,٤٠٦,٥٢٣)	(١١,٤٤٥,٤٦٧)	
٢٠٢٣ في ٣١ ديسمبر	٩٣,٦٢٨,٩٦١	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٦٥٤,٢٧٨,٧٨٠	٧٩,١٩٣,٨٧٤	٨٩,٣٢٦,٣٥٨	٦٥,٥٣٦,٣٦٨	٩٣,١٩٢,٠٣٠	١١,٢١٨,٨١٠	٩١,٦٤٨,٠٩٧	١,٢٥٤,٢٢٠,٧٦٩	
٢٠٢٤ في ١ يناير	٩٣,٦٢٨,٩٦١	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٦٥٤,٢٧٨,٧٨٠	٧٩,١٩٣,٨٧٤	٨٩,٣٢٦,٣٥٨	٦٥,٥٣٦,٣٦٨	٩٣,١٩٢,٠٣٠	١١,٢١٨,٨١٠	٩١,٦٤٨,٠٩٧	١,٢٥٤,٢٢٠,٧٦٩	
الإضافات خلال العام	-	-	١٣,٣٢٢,١٩٧	٤,٧١٦,٧٥٦	١٥,١٦٠,٩١٥	١١,٣٨٥,٨٠١	١١,٧٢٢,٧٦١	-	٧٨٠,٩٦٢	٥٧,١٠٠,٣٩٢	
الاستيعادات خلال العام	-	-	-	(٤٢,٨٦٧)	(١,١٨٤,٥٥٣)	(٢,١٢٤,٠٩٩)	(٢,١٦١,٥٤٦)	-	(١٧٩,٨٠٩)	(٥,٦٩٢,٨٧٤)	
٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر	٩٣,٦٢٨,٩٦١	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٦٦٧,٦١٠,٩٧٧	٨٣,٨٦٧,٧٦٣	١٠٣,٣٠٢,٧٢٠	٧٤,٧٩٨,٠٧٠	١٠٢,٧٥٤,٢٤٥	١١,٢١٨,٨١٠	٩٢,٢٤٩,٢٥٠	١,٣٠٥,٦٢٨,٢٨٧	
مجمع الإهلاك وخسائر اضمحلال القيمة											
خسائر مجمع الإهلاك و اضمحلال القيمة											
٢٠٢٣ في ١ يناير	٩٣,٦٢٨,٩٦١	-	١١٦,٩٧٣,٢٧٩	٤٢,٨٠٧,٨٣٥	٥٤,٩٠٥,٤٥٣	٤١,٢٣٠,٦٩٨	٥١,٢٥٦,٦٤٥	١,٣٠٦,٩٧٩	٧٠,٨٧٨,٧٥٨	٤٩٣,٨٢٦,٨٥٨	
الإهلاك خلال العام	١,٨٢٢,٥٩٠	-	٣٤,٣٢٨,٦٥١	١٠,٦٧٦,٤٠٣	١٢,٢٥٩,١٤١	٧,٩٤٧,٠٧٦	١٣,٢١٤,٦٨٥	٤٤٨,٧٥٣	٨,٨٩٥,٩٨٤	٩٢,١٨٧,٦٧٦	
مجمع إهلاك الاستيعادات خلال العام	-	-	(٤٤٩,٢١٩)	(١٤٧,١٦٥)	(٣,٥٨٧,٩٨٤)	(٣٩٥,٠٥٦)	(١,١٠٣,٠٩٤)	-	(٤,٣٠٧,٤٢٧)	(١٠,٨٥٣,١٤٠)	
رد خسائر اضمحلال القيمة خلال العام	(١,٨٢٢,٥٩٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٨٢٢,٥٩٠)	
خسائر مجمع الإهلاك و اضمحلال القيمة											
٢٠٢٣ في ٣١ ديسمبر	٩٣,٦٢٨,٩٦١	-	١٥٠,٨٥٢,٧١١	٥٣,٣٣٧,٠٧٣	٦٣,٥٧٦,٦١٠	٤٨,٧٨٢,٧١٨	٦٣,٣٦٨,٢٣٦	١,٧٥٥,٧٣٢	٧٥,٤٦٧,٣١٥	٥٧٣,٣٣٨,٨٠٤	
خسائر مجمع الإهلاك و اضمحلال القيمة											
٢٠٢٤ في ١ يناير	٩٣,٦٢٨,٩٦١	-	١٥٠,٨٥٢,٧١١	٥٣,٣٣٧,٠٧٣	٦٣,٥٧٦,٦١٠	٤٨,٧٨٢,٧١٨	٦٣,٣٦٨,٢٣٦	١,٧٥٥,٧٣٢	٧٥,٤٦٧,٣١٥	٥٧٣,٣٣٨,٨٠٤	
الإهلاك خلال العام	١,٨٢٢,٥٧٢	-	٣٥,٢٦٢,٢٦٦	١٠,١٧٦,٨٩٣	١٢,٠١٥,١٨٣	٨,٢٧٢,٠٧٦	١٣,٧٨٢,٧٧٨	٤٤٨,٧٥٢	٦,٧٤٢,٣٠٨	٩٠,٨١٥,٣٠٤	
مجمع إهلاك الاستيعادات خلال العام	-	-	-	(٤٢,٨٦٣)	(١,٠١٣,٥٩٩)	(٢,٠٣٠,٠٩٨)	(١,٩٠١,٦٨٥)	-	(١٨٨,١٩٦)	(٥,١٧٦,٤٤١)	
رد خسائر اضمحلال القيمة خلال العام	(١,٨٢٢,٥٧٢)	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٨٢٢,٥٧٢)	
خسائر مجمع الإهلاك و اضمحلال القيمة											
٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر	٩٣,٦٢٨,٩٦١	-	١٨٦,١١٤,٩٧٧	٦٣,٤٧١,١٠٣	٧٤,٥٧٨,١٩٤	٥٥,٠٢٤,٦٩٦	٧٥,٢٤٩,٣٢٩	٢,٢٠٤,٤٨٤	٨٢,٠٢١,٤٢٧	٦٥٧,١٥٥,٠٩٥	
القيمة الدفترية											
٢٠٢٣ في ١ يناير	-	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٥٣٠,٤١٢,٣٨٠	٣٢,١١٧,٥٦٤	٣٤,٣٨٨,٣٨٣	١٨,٣٠٤,٨٦٨	٣٦,٣٢٨,٩٢٨	٩,٩١١,٨٣١	٢٢,٧٦١,٦٤٣	٧٣٩,١٩١,٤٨٨	
القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر	-	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٥٠٣,٤٢٦,٠٦٩	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٧٤٩,٧٤٨	١٦,٧٥٣,٦٥٠	٢٩,٨٢٣,٧٩٤	٩,٤٦٣,٠٧٨	١٦,١٨٠,٧٨٢	٦٨٠,٨٨١,٩٦٥	
القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر	-	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٤٨١,٤٩٦,٠٠٠	٢٠,٣٩٦,٦٦٠	٢٨,٧٢٤,٥٢٦	١٩,٧٧٣,٣٧٤	٢٧,٥٠٤,٩١٦	٩,٠١٤,٣٢٦	١٠,٢٢٧,٨٢٣	٦٤٨,٤٧٣,١٩٢	

- بلغت الأصول الثابتة بما في ذلك الأصول المهلكة بالكامل ١٩٦,٤٣٢,٦٦٨ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢٩- الأصول الثابتة (تابع)

يتم توزيع مصروف الإهلاك في قائمة الأرباح أو الخسائر كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٧,٥٤٦,٨٤٢	٦٧,١٧٤,١٩٣	تكلفة البيع
٣,٤٠٨,٣٨٢	٢,٨٧٩,٨٠٧	مصروفات بيع وتسويق (الإيضاح ١٢)
٢١,٢٣٢,٤٥٢	٢٠,٧٦١,٣٠٤	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ١٣)
٩٢,١٨٧,٦٧٦	٩٠,٨١٥,٣٠٤	

٣٠- الأصول الثابتة تحت التنفيذ

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠٤,٣٩٨,٧١٤	٤٠٣,٥٧٤,٣١٩	مباني فندقية تحت الإنشاء
٦٦,٧٧٧,٠٦٩	٩١,٢٩٥,٣٤٨	مباني إدارية وكرفانات تحت الإنشاء
١٧٥,١٤٢	٢,٨٧٩,٩١٦	دفعات مقدمة - تركيبات وشراء أصول ثابتة
١٧١,٣٥٠,٩٢٥	٤٩٧,٧٤٩,٥٨٣	

٣١- الاستثمارات العقارية تحت التطوير

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٣٨,٧٩٠,٧٩١	٨٧٥,٢١٣,٥٣٥	في ١ يناير
١٥,٦٢٣,١٠٣	١٣٣,٨١٤,٥٨٢	تكلفة التطوير المتكبدة
-	(٢٩٤,٣٩٠,٣٦٣)	التحويل إلى الأصول الثابتة
٢٠,٧٩٩,٦٤١	-	المحوّل من الأعمال تحت التنفيذ
-	(٦٣٦,٠٦٣,٠٨٢)	التحويل إلى الاستثمارات العقارية الجاهزة
٨٧٥,٢١٣,٥٣٥	٧٨,٥٧٤,٦٧٢	
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠٨,٣٣٠,١٣٥	٧٨,٥٧٤,٦٧٢	المشروعات في غرب القاهرة
٧٦٦,٨٨٣,٤٠٠	-	المشروعات في شرق القاهرة
٨٧٥,٢١٣,٥٣٥	٧٨,٥٧٤,٦٧٢	

يتم تقييم الاستثمارات العقارية تحت التطوير سنوياً في ٣١ ديسمبر بالقيمة العادلة، من قبل مقيم مستقل مؤهل مهنيًا وذو خبرة حديثة في تقييم العقارات المماثلة في مصر. تبلغ القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ١٨٣,٥ مليون جنيه مصري.

٣٢- استثمارات في شركات شقيقة ومشاريع مشتركة

تمتلك المجموعة الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة التالية:

الكيان القانوني	نسبة الملكية		القيمة الدفترية	
	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	%	%	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة رويال جاردينز للاستثمار العقاري	٢٠	٢٠	-	-
شركة بالميرا سوديك للتطوير العقاري*	٥٠	٥٠	-	-
			-	-
			-	-

(*) نظرا للظروف السياسية الراهنة في الجمهورية العربية السورية ومصادرة حكومة الدولة للأصول والوثائق الخاصة بشركة بالميرا سوديك للتطوير العقاري، خاطبت إدارة سوديك سفارة الجمهورية العربية السورية في مصر وكلفت شركة محاماة بالتعامل مع القضية وحماية مصالح مساهمي سوديك. هذا الوضع، إلى جانب البيئة السياسية غير المستقرة التي تشهدها سوريا، دفع مجلس إدارة سوديك إلى الاعتقاد أن المبالغ المستثمرة في سوريا غير قابلة للاسترداد. وعلى هذا النحو، اعترفت سوديك بالخسارة الناشئة عن عدم قدرتها على استرداد استثماراتها.

٣٣- الاستثمارات العقارية

تشمل الاستثمارات العقارية الممتلكات العقارية التجارية والإدارية والسكنية المؤجرة للآخرين.

فيما يلي حركة الاستثمارات العقارية وإهلاكها:

البيان	جنيه مصري
التكلفة	
في ١ يناير ٢٠٢٣	٤٦٩,٩٤٩,٦٢٠
الإضافات خلال العام	٧٣٣,١٦٩
محول إلى وحدات عقارية جاهزة للبيع	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٤٧٠,٦٨٢,٧٨٩
في ١ يناير ٢٠٢٤	٤٧٠,٦٨٢,٧٨٩
الإضافات خلال العام	١,٢٠٠,٩٠٧,٦٤٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٦٧١,٥٩٠,٤٣٤
ناقصاً مجمع الإهلاك	
في ١ يناير ٢٠٢٣	٥٧,٦٤٠,٠٦٠
إهلاك العام	٢٥,٥٥٧,١٥٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨٣,١٩٧,٢١٣
في ١ يناير ٢٠٢٤	٨٣,١٩٧,٢١٣
إهلاك العام	٦٠,٤٥٩,٩٢٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١٤٣,٦٥٧,١٤٠
صافي القيمة الدفترية كما في ١ يناير ٢٠٢٣	٤١٢,٣٠٩,٥٦٠
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٨٧,٤٨٥,٥٧٦
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٥٢٧,٩٣٣,٢٩٤

- يتم تقييم الاستثمارات العقارية سنوياً في ٣١ ديسمبر بالقيمة العادلة، من قبل مقيم مستقل مؤهل مهنيًا وذو خبرة حديثة في تقييم العقارات المماثلة في مصر. تبلغ القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٢,٩ مليار جنيه مصري وتبلغ ١,٤ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٣٤- رأس المال والاحتياطيات

١-٣٤ رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به ٢,٨ مليار جنيه مصري، ويبلغ رأس مال الشركة المصدر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢ جنيه مصري، موزعاً على ٣٥٦,١٩٧,٣٦٨ سهم بقيمة اسمية تبلغ ٤ جنيه مصري للسهم الواحد.

هيكل رأس المال الحالي للشركة القابضة:

المساهم	عدد الأسهم	قيمة السهم بالجنيه المصري	نسبة الملكية %
شركة الدار فينتشرز انترناشيونال هولدينجز أرس سي ليمتد	٢١٣,٢٤٠,١٤٠	٨٥٢,٩٦٠,٥٦٠	٥٩,٨٧
شركة جاما فورج ليميتد	٩١,٣٨٨,٦٣٢	٣٦٥,٥٥٤,٥٢٨	٢٥,٦٦
شركة إكوي تي القابضة للاستثمار	١٧,١١٤,٩٣٣	٦٨,٤٥٩,٧٣٢	٤,٨٠
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة	٩,٢٨٩,٥٨٠	٣٧,١٥٨,٣٢٠	٢,٦١
مساهمون آخرون	٢٥,١٦٤,٠٨٣	١٠٠,٦٥٦,٣٣٢	٧,٠٦
	٣٥٦,١٩٧,٣٦٨	١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	١٠٠

٢-٣٤ الاحتياطي القانوني

طبقاً لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ يتم تحويل ٥٪ من صافي أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني في نهاية السنة المالية بعد اعتماد البيانات المالية وحتى يبلغ الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المصدر.

فيما يلي الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:-

الاحتياطي القانوني للشركة حتى سنة ٢٠٢٢	٢٢٤,٨٤٠,٧٧١
الاحتياطي القانوني ٢٠٢٣ حركة صافي ربح سنة ٢٠٢٢	-
الاحتياطي القانوني ٢٠٢٤ حركة صافي ربح سنة ٢٠٢٣	٢٢,٨١٨,٠٠٣
	٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤

٣-٣٤ الاحتياطي الخاص – علاوة إصدار

فيما يلي الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:-

البيان	جنيه مصري
إجمالي قيمة علاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال المحصلة للسنتين ٢٠٠٦ و ٢٠٢٢	١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٧
حركة علاوة إصدار الأسهم لسنة ٢٠٢٣	-
القيمة المستلمة من بيع جميع أسهم خطة خيارات أسهم العاملين غير المستحقة التي تم بيعها خلال ٢٠٢٤	٢٠٦,٩١٥,٦٥١
	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨

٣٥- الحصص غير المسيطرة

يمثل رصيد الحصص غير المسيطرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ أسهم الفائدة في حقوق ملكية الشركة التابعة كما يلي:

الحصص غير المسيطرة					
النسبة (%)	الربح / (الخسارة) للعام	استبعاد الربح/(الخسارة) للعام	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٠,٠١	١٢,٦٢٤	٣٥٨,٢٦٧	٣٧٠,٨٩١	٤٦٢,٢٩٠	شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية "سوريل"
٥٥,٥٤	٣١٢,١٤٤	٣٠,٤٤٥,٩٦٦	٣٠,٧٥٨,١١٠	٣٠,٣١٢,١٢٧	شركة بفرلي هيلز لإدارة المدن والمنتجات الإيضاح رقم (٦ أ-١)
٥٠	٨,٢٥٨,٣١٦	٢٣,٣٦٠,١٦٥	٣١,٦١٨,٤٨١	٣٠,٣٥٤,٩١١	شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار الإيضاح رقم (٦ أ-١)
٠,٠٠١	٥٩,٣٠٩	٣٣,٢٣٧	٩٢,٥٤٦	٣٣,٢٣٧	شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية
٠,٠٠١	٠	٢٠	٢٠	٢٠	شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري
٠,٠٠٣	٧١٥	٥,٦١٠	٦,٣٢٥	٥,٦١٠	شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات
٠,٠٠٤	٠	٢	٢	٢	شركة فورنتين للاستثمار العقاري
٠,٠٠٤	٠	٢	٢	٢	شركة لاميزون للاستثمار العقاري
	٨,٦٤٣,١٠٨	٥٤,٢٠٣,٢٦٩	٦٢,٨٤٦,٣٧٧	٦١,١٦٨,١٩٩	

٣٦- التسهيلات

١-٣٦ القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			معدل الفائدة
إجمالي القرض	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	إجمالي القرض	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	
١,٢٦٩,٣٩٠,٩٢٢	١,١٩٢,٠٦٧,٦١٧	٧٧,٣٢٣,٣٠٥	١,١٩٢,٠٦٧,٦١٧	١,٠٧٩,٣٠٤,٤٦٤	١١٢,٧٦٣,١٥٣	متغير

في ١٣ أكتوبر ٢٠٢١ وقعت شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" عقد قرض مشترك متوسط الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولي "وكيل التسهيلات والضمان" وبنك مصر (بصفته بنك المسؤول عن الحساب) بإجمالي مبلغ ١٠٧٠ مليون جنيه مصري وفقاً لعقد القرض المشترك السابق الموقع في ٤ أبريل ٢٠١٧ على شريحتين: الشريحة الأولى لتمويل إجمالي الديون المستحقة والشريحة الثانية لتمويل مشروعات "سوديك ويست". تعهدات الدين:

- تتعهد الشركة بإيداع جميع المتحصلات الناتجة عن بيع المشروع.
- - تلتزم الشركة بإبرام رهن عقاري وتخصيص حق امتياز من الدرجة الأولى على حسابات المشروع لصالح البنك.
- - تلتزم الشركة بإبرام وكالة رهن عقاري تسمح بالاستعلام عن إمكانية تسجيل الأرض والمباني المنفذة على المشروع الممول باسم المقترض وإتمام رهن من الدرجة الأولى على الأصول والمباني المؤجرة فقط.
- تلتزم الشركة بإبرام وثيقة تأمين على أعمال بناء المشروع لصالح البنك بنسبة تغطية ١٢٠٪. (سعر العائد هو كوريدور + هامش)

٣٦- التسهيلات (تابع)

١-٣٦ القروض (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			معدل الفائدة	
إجمالي القرض	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	إجمالي القرض	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول		
٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	متغير	في ٢٦ ديسمبر ٢٠١٩، وقعت إحدى الشركات التابعة عقد قرض متوسط الأجل مع البنك التجاري الدولي بإجمالي مبلغ مليار جنيه مصري لتمويل تكلفة الاستثمار الفني لمشروع "EDNC" باستثناء أي مدفوعات تتعلق بأرض المشروع. تعهدات الدين: - تلتزم الشركة بإيداع جميع الإيرادات الناتجة عن بيع المشروع. - تلتزم الشركة بتوقيع رهن عقاري وتخصيص حق امتياز من الدرجة الأولى على المشروع لصالح البنك. - تلتزم الشركة بالحصول على تغطية تأمينية بنسبة ١١٠٪ من تكاليف بناء المشروع لصالح البنك. (سعر العائد هو كوريدور + هامش)
٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-	متغير	في ٢٢ يناير ٢٠٢٣، وقعت شركة تابعة للمجموعة اتفاقية تسهيلات متوسطة الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولي لغرض الحصول على قرض بمبلغ ٢,٧٥ مليار جنيه مصري، لتمويل تكلفة استكمال وتطوير مشروع ذا استيتس بما في ذلك تكلفة الأرض. - رهن حسابات المشروع لصالح الوكيل الضامن. - صدار توكيل لصالح الوكيل الضامن يمنحه الصلاحية في رهن وحدات المشروع غير المباعة والمستردة من المشروع فوراً بعد بدء المشروع. (سعر العائد هو كوريدور + هامش).

٣٦- التسهيلات (تابع)

١-٣٦ القروض (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			معدل الفائدة
إجمالي	الجزء	الجزء	إجمالي	الجزء	الجزء	
القرض	غير المتداول	المتداول	القرض	غير المتداول	المتداول	متغير
٢٧٤,٥٤٠,١١٧	٨٢,٧١٤,٧٦١	١٩١,٨٢٥,٣٥٦	-	-	-	في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة اتفاقية تسهيلات متوسطة الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولي بصفته المقرض الأول، والمنسق الرئيسي، والبنك المسؤول عن الحساب، ووكيل التسهيلات، ووكيل الضمان وذلك بهدف الحصول على قرض بمبلغ ٢,٥٧ مليار جنيه مصري على شريحتين، شريحة (أ) بمبلغ ٦٢٠ مليون جنيه مصري لإعادة تمويل الديون المستحقة للبنك العربي الأفريقي الدولي، والشريحة (ب) بمبلغ ١,٩٥ مليار جنيه مصري، لتمويل تكلفة استكمال وتطوير مشروع فيليبس من خلال نموذج تمويل للتطوير العقاري. تعهدات الدين: رهن حسابات المشروع لصالح الوكيل الضامن. - إصدار توكيل لصالح الوكيل الضامن بمنحه الصلاحية في رهن وحدات المشروع غير المباعة والمستردة من المشروع فوراً بعد بدء المشروع. -إصدار توكيل لصالح الوكيل الضامن بمنحه الصلاحية في بيع وحدات المشروع غير المباعة والمستردة من المشروع فوراً بعد بدء تنفيذ المشروع وبدء حجوزات العملاء (سعر العائد هو كوريدور + هامش).

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٣٦- التسهيلات (تابع)

١-٣٦ القروض (تابع)

معدل الفائدة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣		إجمالي القرض
	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	
متغير	٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-
	(١,٦١٠,٢٥٦)	(٩,٢٥٨,٩٧٤)	(١٠,٨٧٨,٣٩٠)	(١٢,١٧٥,٥٩٨)	(٢٣,٠٥٣,٩٨٨)
	٤٦١,١٥٢,٨٩٧	٢,٤٣٠,٠٤٥,٤٩٠	٤٧٨,٢٧٠,٢٧١	٢,٠٥٢,٦٠٦,٧٨٠	٢,٥٣٠,٨٧٧,٠٥١

في ٨ سبتمبر ٢٠٢٤، وقعت سوديك على تسهيلات مشتركة طويلة الأجل مع بنك مصر والبنك التجاري الدولي بإجمالي مبلغ ١٤,٤ مليار جنيه مصري، وذلك بغرض تمويل جزء من تكاليف التطوير المتبقية إلى جانب المصروفات الأخرى المتعلقة بمشروع سوديك البالغ ٤٦٤ فدان. وسيتم سداد القرض على ١٢ قسط ربع سنوي غير متساو تعهدات الدين تخصيص سياسات نسبة كفاية رأس المال رهن حسابات المشروعات سندات إئذنية (سعر العائد هو كوريدور + هامش). تكلفة الاقتراض غير المستهلكة الإجمالي

٣٦- التسهيلات (تابع)

٢-٣٦ التسهيلات البنكية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	معدل الفائدة	
٤٧١,٠٨٩,٢٣٧	٨٠٠,٣٠٣,٢٧٤	متغير	في ١٣ نوفمبر ٢٠٢٣، وقعت سوديك اتفاقية تسهيلات انتمانية متجددة مع البنك التجاري الدولي بإجمالي مبلغ ١,٢ مليار جنيه مصري لغرض تمويل العمليات الجارية لمشروعات سوديك، وتبلغ مدة التسهيل سبع سنوات مدعومة بأرصدة مدينة، تمثل أداة مستقبلية للوحدات المسلمة في مشروعات سوديك المتنوعة (سعر العائد هو كوريدور + هامش).
٢٢٢,٥٨٨,٤٩٨	٩٧,٧٠٧,٩٩٩	متغير	في ١٣ يونيو ٢٠٢٢ وقعت إحدى الشركات التابعة عقد تسهيلات مع البنك الأهلي المتحد، وذلك لخصم شيكات بعض الوحدات المسلمة في مشروع ايسيت تاون الصادرة من مالكي الوحدات لصالح الشركة، على ألا يتجاوز مبلغ التسهيل ٦٠٠ مليون جنيه مصري من صافي القيمة الحالية بعد احتساب سعر الخصم وتقييد ٥٪ من كل عملية خصم على حساب خدمة التعثر، مع تمتع البنك بالحق الكامل في الرجوع (سعر العائد هو كوريدور + هامش).
٦٩٣,٦٧٧,٧٣٥	٨٩٨,٠١١,٢٧٣		

٣٧- التزامات الأراضي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥,٨٦٠,٣٠٣,٨٧٦	٦,١٣٦,٥١٨,٨٣٠	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (إيضاح ٣٧-١)
١,٢٤٤,٢٨٢,١٣٠	١,١٩١,٥٨٠,١٩٢	اتحاد الملاك - شاهين (إيضاح ٣٧-٢)
٧,١٠٤,٥٨٦,٠٠٦	٧,٣٢٨,٠٩٩,٠٢٢	الجزء المتداول
٥٤٨,٦٤٠,٤٥٧	٨٨١,٠٩٦,٩٠١	الجزء غير المتداول
٦,٥٥٥,٩٤٥,٥٤٩	٦,٤٤٧,٠٠٢,١٢١	
٧,١٠٤,٥٨٦,٠٠٦	٧,٣٢٨,٠٩٩,٠٢٢	

٣٧- التزامات الأراضي (تابع)

١-٣٧ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣				٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
الإجمالي	١٨٠ فدان (مشروع سيزار)	٤٦٤ فدان (فاي وكارميل)	ذا استيتس*	الإجمالي	١٨٠ فدان (مشروع سيزار)	٤٦٤ فدان (فاي وكارميل)	ذا استيتس*
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة							
١٢,٠٩٠,٩٩٩,٧٥٤	٦٧٢,٦٦٩,٧٤١	١٠,٥٨٦,٧٠٦,٩٥٢	٨٣١,٦٢٣,٠٦١	١١,٤٧٨,٨٩٦,٤٨٥	٥١٦,٣٣٨,٧٩٢	١٠,٣٤٣,٨٥٥,٦٠٨	٦١٨,٧٠٢,٠٨٥
(٦,٢٣٠,٦٩٥,٨٧٨)	(٢٠٩,٣٢٥,٥٢٠)	(٥,٨٦٠,٨٢٦,٤٠٧)	(١٦٠,٥٤٣,٩٥١)	(٥,٣٤٢,٣٧٧,٦٥٥)	(١٥٥,٥٠٤,٩٤٤)	(٥,٠٩٧,٩٣٩,١٥١)	(٨٨,٩٣٣,٥٦٠)
٥,٨٦٠,٣٠٣,٨٧٦	٤٦٣,٣٤٤,٢٢١	٤,٧٢٥,٨٨٠,٥٤٥	٦٧١,٠٧٩,١١٠	٦,١٣٦,٥١٨,٨٣٠	٣٦٠,٨٣٣,٨٤٨	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٥٢٩,٧٦٨,٥٢٥
الجزء المتداول							
٤٨٦,٩٧٦,٤٤٤	١٠٢,٥١٠,٣٧٤	٢٤٣,١٥٥,٤٧٦	١٤١,٣١٠,٥٩٤	٨٠٩,٥٩٢,١٧٨	١٠٠,٩١٩,١٨٣	٥٣٢,٢٩٤,٢٠١	١٧٦,٣٧٨,٧٩٤
٥,٣٧٣,٣٢٧,٤٣٢	٣٦٠,٨٣٣,٨٤٧	٤,٤٨٢,٧٢٥,٠٦٩	٥٢٩,٧٦٨,٥١٦	٥,٣٢٦,٩٢٦,٦٥٢	٢٥٩,٩١٤,٦٦٥	٤,٧١٣,٦٢٢,٢٥٦	٣٥٣,٣٨٩,٧٣١
٥,٨٦٠,٣٠٣,٨٧٦	٤٦٣,٣٤٤,٢٢١	٤,٧٢٥,٨٨٠,٥٤٥	٦٧١,٠٧٩,١١٠	٦,١٣٦,٥١٨,٨٣٠	٣٦٠,٨٣٣,٨٤٨	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٥٢٩,٧٦٨,٥٢٥
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة							
٥,٨٦٠,٣٠٣,٨٧٦	٤٦٣,٣٤٤,٢٢١	٤,٧٢٥,٨٨٠,٥٤٥	٦٧١,٠٧٩,١١٠	٦,١٣٦,٥١٨,٨٣٠	٣٦٠,٨٣٣,٨٤٨	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٥٢٩,٧٦٨,٥٢٥

(أ) ذا استيتس ريزيدنس

في مايو ٢٠٢٢، تم توقيع اتفاقية بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وإحدى الشركات التابعة للمجموعة بشكل غير مباشر لشراء قطعة أرض بمساحة ١١٥,٣٤ فدانًا بقيمة إجمالية قدرها ١,١٦ مليار جنيه مصري. سيتم سداد باقي سعر الشراء وأي فوائد مرتبطة به على أقساط نصف سنوية، حيث ينتهي السداد في ٨ سبتمبر ٢٠٢٧. ووفقًا لهذه الاتفاقية، تمت زيادة المساحة الإجمالية للأرض المخصصة للشركة والخاصة بمشروع ذا استيتس وذا استيتس ريزيدنس إلى ٢٦٥,٣٤ فدان.

(ب) قطعة أرض بمساحة ٤٦٤ فدانًا

في يونيو ٢٠٢٢، تم توقيع اتفاقية تطوير بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مشروع عمراني متكامل على مساحة ٤٦٤,٨١ فدانًا وبقيمة إجمالية تبلغ ١١,٣٦ مليار جنيه مصري.

(ج) قطعة أرض بمساحة ١٨٠ فدانًا

في ١ أغسطس ٢٠٢٣، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة عقدًا مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لشراء قطعة أرض بمساحة تقريبية قدرها ١٨٠ فدانًا وبإجمالي مبلغ ٨٠٧,٥ مليون جنيه مصري، تم دفع مبلغ الدفعة المقدمة، وسيتم سداد المبلغ المتبقي والفوائد على ١٠ أقساط نصف سنوية متتالية.

٣٧- التزامات الأراضي وأوراق الدفع (تابع)

٢-٣٧ اتحاد الملاك – شاهين

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,١٠٥,٤٤٤,٦٢٥	١,٨٨٣,٨١٨,٨٧٥	اتحاد الملاك - شاهين
(٨٦١,١٦٢,٤٩٥)	(٦٩٢,٢٣٨,٦٨٣)	الفائدة غير المستهلكة
١,٢٤٤,٢٨٢,١٣٠	١,١٩١,٥٨٠,١٩٢	
٦١,٦٦٤,٠١٣	٧١,٥٠٤,٧٢٣	الجزء المتداول
١,١٨٢,٦١٨,١١٧	١,١٢٠,٠٧٥,٤٦٩	الجزء غير المتداول
١,٢٤٤,٢٨٢,١٣٠	١,١٩١,٥٨٠,١٩٢	

يمثل الرصيد القيمة الحالية للأقساط المؤجلة المستحقة لاتحاد الملاك - شاهين للمدفوعات الثابتة لعقد التطوير كما هو مذكور بالتفصيل في الإيضاح رقم (٢٢-١٣).

٣٨- دفعات مقدمة - من العملاء

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥,١٨٦,٧١٠,٨٨٤	٩,٠٥١,٢٤٠,٢٣٣	دفعات مقدمة - المشروعات في غرب القاهرة
٢,٥٧٣,١٩٩,٨٦٩	٢,٢٨٤,٧٤٥,٦٧١	دفعات مقدمة - المشروعات في شرق القاهرة
٣,٨٧٨,٨٠٧,٣٩٠	٩,٠٩٩,٧٠٥,٨٤٩	دفعات مقدمة - المشروعات في الساحل الشمالي
٧٣٣,٦١١,٣٣٧	١,١٨٧,١٥١,٧٥٣	دفعات مقدمة - عضويات الأندية
٥٦,٢٨٠,٢٣٣	٥٦,٤٥٥,٩٦٦	دفعات مقدمة لأنشطة المجموعة الأخرى
١٢,٤٢٨,٦٠٩,٧١٣	٢١,٦٧٩,٢٩٩,٤٧٢	

- تشمل مبلغ ١,٤ مليار جنيه مصري يمثل قيمة المكونات المالية على الأقساط المحصلة من العملاء.

- تم الإفصاح في الإيضاح رقم (٤٦) عن أوراق القبض غير المحصلة للوحدات غير المسلمة والتي تبلغ ٦٩,١ مليار جنيه مصري ولم يتم إدراجها في القوائم المالية.

٣٩- المقاولون والموردون وأوراق الدفع

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٩١,٩٥٠,٩٥٠	١٢٩,١١٤,٢٣٧	مقاولون
٧٦,٧١٠,٦٢٥	١٤٨,٢٣٥,٥٩٢	موردون
٢٨٠,٣٢٨,٠٧٣	٤٠١,٧٧٥,٣٩٠	أوراق الدفع
٤٤٨,٩٨٩,٦٤٨	٦٧٩,١٢٥,٢١٩	

يتم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر العملة ومخاطر السيولة المتعلقة بالموردين والمقاولين وأوراق الدفع في الإيضاح رقم (٨).

٤٠ - الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٧٩٦,٧٥٨,٦٢٩	٣,٦٧٢,٣١٢,٢٦١	المبالغ المحصلة لحساب إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات *
٣٩٤,٥١٧,٣١٠	٥٧٦,٩١١,٦٥٩	مصرفات مستحقة
١٤١,٢٣٣,٩٧٧	١٥٤,١٥٢,٠٠٤	عملاء - أرصدة دائنة
		مصلحة الضرائب - ضريبة القيمة المضافة وضريبة خصم
١٦٠,٤٣٤,٨١٣	٢٥٨,٦٣٠,٤١٨	وإضافة
١٥,٦٥٦,٣٤٣	٣٨٩,٢٩٠	الإجازات المدفوعة المستحقة
٨,٦٣٣,٧٠٣	٢٨,٨٨٨,٦٣٦	ودائع تأمين محصلة من العملاء
٥١,٤٢٩,٨٦٥	٧٠,٤١٧,٣٩٠	تأمين اجتماعي - مقاولون
٢,٧٠٤,٧٤٠	٣,٣١٣,٩٤٤	إيرادات غير محققة
٣٩٨,٦١٣,٤٣٢	٦٥٤,٠٢٣,٦٢٤	المبالغ المحتجزة
٢٢٩,٥١٧,٣٧٩	٣٤١,٦٩١,٣٩٩	تأمينات مستردة - تجهيزات
٨٨,٠٩٥,٦٦١	١٩١,٠٤١,١٤٠	أرصدة دائنة أخرى قصيرة الأجل
<u>٤,٢٨٧,٥٩٥,٨٥٢</u>	<u>٥,٩٥١,٧٧١,٧٦٥</u>	

* يمثل الرصيد ودائع الصيانة المحصلة من العملاء، والتي تم استثمارها في ودائع لأجل وحسابات جارية محملة بفائدة لغرض تمويل مصرفات الصيانة المنتظمة المتعلقة بالوحدات المسلمة ولا يمكن استخدامها لأي غرض آخر.

- يتم الإفصاح عن أوراق القبض غير المحصلة لصيانة الوحدات غير المسلمة والبالغة ٥,٤٤ مليار جنيه مصري في الإيضاح رقم (٤٦).

- يتم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر العملة ومخاطر السيولة المتعلقة بالدائنين في الإيضاح رقم (٨).

٤١ - المخصصات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٧٨٥,٩١٠,٦١٧	٢,٢٤٥,٣٢٢,٠٧١	مخصص استكمال الأعمال (١-٤١)
١٣٤,٧٨٢,٤١٥	٣٦٨,٣٣٧,٣٣٥	مخصص المطالبات المتوقعة (٢-٤١)
<u>١,٩٢٠,٦٩٣,٠٣٢</u>	<u>٢,٦١٣,٦٥٩,٤٠٦</u>	

٤١- المخصصات (تابع)

١-٤١ مخصص استكمال الأعمال

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	مخصصات انتفى الغرض منها خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٧٨٥,٩١٠,٦١٧	١,٢٣٧,٣٢٠,٢٥٤	(٧٧٧,٩٠٨,٨٠٠)	-	٢,٢٤٥,٣٢٢,٠٧١
١,٧٨٥,٩١٠,٦١٧	١,٢٣٧,٣٢٠,٢٥٤	(٧٧٧,٩٠٨,٨٠٠)	-	٢,٢٤٥,٣٢٢,٠٧١

مخصص

استكمال الأعمال

يغطي هذا المخصص التكاليف المقدرة المتعلقة بالوحدات المسلمة والمتوقع تكبدها في السنوات التالية لإكمال تنفيذ المشروع في مرحلته النهائية.

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	مخصصات انتفى الغرض منها خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٩٦٠,٨٣٧,٥٩٥	١,٤٦٨,٧٨٤,١٣١	(٦٤٣,٧١١,١٠٩)	-	١,٧٨٥,٩١٠,٦١٧
٩٦٠,٨٣٧,٥٩٥	١,٤٦٨,٧٨٤,١٣١	(٦٤٣,٧١١,١٠٩)	-	١,٧٨٥,٩١٠,٦١٧

مخصص استكمال

الأعمال

يغطي هذا المخصص التكاليف المقدرة المتعلقة بالوحدات المسلمة والمتوقع تكبدها في السنوات التالية لإكمال تنفيذ المشروع في مرحلته النهائية.

٢-٤١ مخصصات المطالبات

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	مخصصات انتفى الغرض منها خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٣٤,٧٨٢,٤١٥	١١٥,١٤٠,٣١٧	(٣١,٥٨٥,٣٩٧)	-	٢١٨,٣٣٧,٣٣٥
١٣٤,٧٨٢,٤١٥	١١٥,١٤٠,٣١٧	(٣١,٥٨٥,٣٩٧)	-	٢١٨,٣٣٧,٣٣٥
١٣٤,٧٨٢,٤١٥	١٠١,٦٩٧,٦٥٣	(٢٨,٤٩٨,٩٢٧)	(٣,٥٠٠,٠٠٠)	١٣٤,٧٨٢,٤١٥
١٣٤,٧٨٢,٤١٥	١٠١,٦٩٧,٦٥٣	(٢٨,٤٩٨,٩٢٧)	(٩٧,٤٩١,٢٣٤)	١٣٤,٧٨٢,٤١٥

مخصص المطالبات

المتوقعة

مخصص التعويضات-

مخصص المطالبات

المتوقعة

مخصص العقود

المحملة بالخسائر

٤١ - المخصصات (تابع)

- يتم تكوين المخصص للمطالبات القائمة المتعلقة بمعاملات الشركة مع الأطراف الأخرى. تقوم إدارة الشركة بفحص المخصصات سنويًا وإجراء أي تعديلات عند الحاجة وفقًا لأحدث الاتفاقيات والمفاوضات مع تلك الأطراف.
- لم تفصح الشركة عن جميع المعلومات التي تتطلبها معايير المحاسبة المصرية مع تلك الأطراف حيث تفترض الإدارة أن الإفصاح عن هذه المعلومات سيؤثر بشدة على مفاوضات الشركة مع تلك الأطراف.

٤٢ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في مساهمي الشركة الأم ومجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يمتلكون فيها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أسهم تمنحهم حق السيطرة أو ممارسة نفوذ جوهري على تلك الشركات. قامت الشركة الأم بإجراء عدة معاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام وقد تم إجراء هذه المعاملات وفقًا للشروط التي تحددها إدارة المجموعة. وفيما يلي ملخص المعاملات الهامة التي أبرمت خلال العام والأرصدة الناتجة عنها للأطراف ذات العلاقة في تاريخ قائمة المركز المالي المجمعة:

١-٤٢ المعاملات مع أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة المعاملة	الطرف / العلاقة
قيمة المعاملة	قيمة المعاملة		
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٠٥,٨٨٣,٢٧١	٥٦,١٧٤,٥٢٩	المديرون التنفيذيون ومجلس الإدارة (الشركة الأم)	المديرون التنفيذيون ومجلس الإدارة (الشركة الأم)
(٨,٨١٩,٢٥٤)	٧١٨,٧٢٤	مدفوعات بالنيابة عن	شركة الدار مصر (شركة تابعة للشركة الأم)

٢-٤٢ الأرصدة الناتجة عن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	طبيعة المعاملة	
٢١٠,٠٦٩,١٠٨	٢١١,٨٨٦,١٨١	قروض المشاريع المشتركة	شركة بالميرا سوديك للتطوير العقاري*
٦٥,٤٨٢,١٣٠	٦٥,٤٨٢,١٣٠	الفوائد المستحقة على القرض تحت بند المدينين والأرصدة المدينة الأخرى	
٣٥,١٩١,٦٢٠	٣٥,١٩١,٦٢٠	المستحق على - الأطراف ذات العلاقة لمشروع مشترك تحت بند المدينين والأرصدة المدينة الأخرى	شركة الدار مصر
٣٢٣,٤١٧	١,٠٤٢,١٤١	مدينون وأرصدة مدينة أخرى	
٣١١,٠٦٦,٢٧٥	٣١٣,٦٠٢,٠٧٢		
(٣١٠,٧٤٢,٨٥٨)	(٣١٢,٥٥٩,٩٣١)		الخسائر الانتمائية المتوقعة الإجمالي
٣٢٣,٤١٧	١,٠٤٢,١٤١		

٤٣ - الموقف الضريبي

فيما يلي ملخص الموقف الضريبي للشركة في تاريخ القوائم المالية المستقلة:-

ضريبة الشركات

- خضعت السنوات من ١٩٩٦ إلى ٢٠١٨ للفحص الضريبي وتم دفع الفروق الضريبية وتسويتها.
- لم يتم فحص السنوات من ٢٠١٩ إلى ٢٠٢٢ ولم يتم استلام أي مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد إصدار هذه القوائم المالية.
- تقدم الشركة إقراراتها الضريبية السنوية في المواعيد المحددة وفقاً للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ واللوائح والتعديلات وتدفع الضريبة المستحقة.

ضريبة المرتبات

- تم فحص السنوات من ١٩٩٦ إلى ٢٠٢٢ وتم دفع الفروق الضريبية وتسويتها.
- لم يتم فحص السنوات من ٢٠٢٣ إلى ٢٠٢٤ ولم يتم استلام أي مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد إصدار هذه القوائم المالية.
- تدفع الشركة ضريبة المرتبات الشهرية في مواعيدها المحددة وفقاً للقانون.

ضريبة الخصم والإضافة

تدفع الشركة ضريبة الخصم والإضافة في مواعيدها المحددة وفقاً للقانون.

ضريبة الدمغة

- تم إجراء الفحص الضريبي من سنة ١٩٩٦ إلى سنة ٢٠٢٠، وتم دفع الفروق الضريبية بالكامل.
- لم يتم فحص السنوات من ٢٠٢١ إلى ٢٠٢٢ ولم يتم استلام أي مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد إصدار هذه القوائم المالية.
- لم يتم فحص السنوات من ٢٠٢٣ إلى ٢٠٢٤ ولم يتم استلام أي مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد إصدار هذه القوائم المالية.

ضريبة المبيعات / القيمة المضافة

- تم فحص السنوات من ١٩٩٦ إلى ٢٠٢٠ وتم دفع الفروق الضريبية وتسويتها.
- لم يتم فحص السنوات من ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٤ ولم يتم استلام أي مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد إصدار هذه القوائم المالية.
- تقدم الشركة إقرارات ضريبة القيمة المضافة بشكل منتظم وتسدد الضرائب المستحقة في المواعيد المحددة وفقاً للقانون.

ضريبة عقارية

استلمت الشركة النموذج رقم ٣ للضريبة المستحقة على الوحدات المملوكة للشركة، وتم تحديد موعد دفع الضريبة مع مصلحة الضرائب حتى ٢٠٢٤.

٤٤- الارتباطات الرأسمالية

بلغت قيمة العقود المبرمة مع أطراف أخرى للأعمال تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية تحت التطوير ٢٧,٢٥ مليار جنيه مصري (١٠,٤ مليار جنيه مصري حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣)، وبلغت الأعمال المنفذة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، ١٣,٤ مليار جنيه مصري (٣,٧ مليار جنيه مصري حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

٤٥- الالتزامات المحتملة

وقعت المجموعة عقد تسهيلات ائتمانية مع البنك التجاري الدولي لإصدار خطابات ضمان بحد ائتماني يبلغ ٢٢١,٦٢٥,٧٥٠ جنيه مصري، لغرض إصدار خطابات ضمان للشيكات الصادرة لاتحاد الملاك - شاهين. تخضع خطابات الضمان للتجديد والتعديل حيث يستمر إصدار الشيكات حتى التسوية النهائية للأقساط الثابتة المستحقة للمالك وفقاً لعقد التطوير المبرم بين إحدى الشركات التابعة واتحاد الملاك - شاهين.

وقعت المجموعة عقد تسهيلات ائتمانية مع البنك التجاري الدولي لإصدار خطابات ضمان بحد ائتماني يبلغ ٢٦,٧٠٤,٤٥٠ جنيه مصري، لغرض إصدار خطابات ضمان للقسط المستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاستحواذ قطعة أرض مساحتها حوالي ١٨٠ فدان في الساحل الشمالي.

٤٦- شيكات مؤجلة الدفع (خارج قائمة المركز المالي)

تتمثل قيمة الشيكات مؤجلة الدفع وعملاء التقسيط غير المدرجة في بنود قائمة المركز المالي المجمعة - الخاصة بالوحدات غير المسلمة، في قيمة الشيكات مؤجلة الدفع المرحلة والمستلمة من العملاء وفقاً لشروط الدفع لكل عميل حسب المنصوص عليه في العقود، بالإضافة إلى قيمة الأقساط المستقبلية التي لم تستلم شيكات عنها بعد حيث تم إبرام العقد وتم تحصيل الدفعة مقدماً ولم يتم تقديم شيكات مستقبلية لباقي قيمة الوحدة حتى تاريخ المركز المالي، وتعرض كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٨,٩٩٢,٤٣٦,٧٥٥	٦٩,١٠٨,٠٧٤,٦٢٣	عملاء الشيكات مؤجلة الدفع وأقساط الوحدة
٣٩,٦٨٨,٦٥٢	٧,٨٧٠,٩٥٢	إلغاءات عملاء الشيكات مؤجلة الدفع
٢,٣٥٢,٧٧٥,١١٩	٥,٤٣٩,٧٧٢,٥٢١	عملاء الشيكات مؤجلة الدفع وأقساط الصيانة
٤١,٣٨٤,٩٠٠,٥٢٦	٧٤,٥٥٥,٧١٨,٠٩٦	
المستحقة		
٧,٥٤٠,٢٧٠,٣٢٧	١٣,٠٩٥,٧٤٧,١٩٠	شيكات مستحقة- متداولة
٣٣,٨٤٤,٦٣٠,١٩٩	٦١,٤٥٩,٩٧٠,٩٠٦	شيكات مستحقة- غير متداولة
٤١,٣٨٤,٩٠٠,٥٢٦	٧٤,٥٥٥,٧١٨,٠٩٦	

٤٧- المعاملات غير النقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، تم استبعاد تأثير المعاملات الاستثمارية التالية لأنها تعتبر معاملات غير نقدية:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
-	٦٣٦,٠٦٣,٠٨٣	إضافة إلى الاستثمارات العقارية من/ إلى الاستثمارات العقارية تحت التطوير
٦٨,٩٥٣,٢٧٩	١٢,١٨٤,٧٤٣	عائد الاستثمار بالتكلفة المستهلكة مرسل على الأعمال تحت التنفيذ
-	٩٨٥,٦٣١,٦٤٤	الفوائد المستهلكة على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ودائني شراء الأراضي، المرسلة على الأعمال تحت التنفيذ
١,٣٢٦,٧٣٣,٣٢٤	١,٨٧٧,٧٢٧,٣٨٤	عنصر التمويل الجوهري المرسل على الأقساط المحصلة من العملاء
٢٠,٧٩٩,٦٤١	١٧٨,١٧٧,٢٨٩	التحويل بين الاستثمارات العقارية والأعمال تحت التنفيذ
-	٢٩٤,٣٩٠,٣٦٣	التحويل بين الاستثمارات العقارية والمشروع تحت التنفيذ
٧٢٧,٠٢٨,٤١٩	١,٧٧١,٤٥٢,٠٨٨	التحويل بين الوحدات الجاهزة وأعمال التطوير تحت التنفيذ
٨,٥٠٧,٩٤٢	١٢,٠٢٥,٥٨٠	العائد المرسل على أذون الخزانة إلى أعمال التطوير تحت التنفيذ

٤٨- الموقف القانوني

ثمة نزاع بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة وأصحاب بعض الوحدات التجارية التي تبيعها تلك الشركة حول المطالبة بالتعويض المالي لعدم إصدار ترخيص تجاري للعقار والمطالبة بالتعويض المالي نتيجة لذلك. في ٢٩ ديسمبر ٢٠٢١، حكمت المحكمة برفض الدعوى لصالح الشركة التابعة للمجموعة. وقد قام أصحاب تلك الوحدات التجارية باستئناف حكم المحكمة وطالبوا بإحالة الدعوى إلى لجنة الخبراء بوزارة العدل، وأصدرت محكمة الاستئناف حكماً مبدئياً بنسب أحد الخبراء من مكتب وزارة العدل لدراسة مدى وفاء طرفي النزاع بالتزاماتهما التعاقدية وبيان ما إذا كان المستأنف ضده، بصفته، قد حصل على جميع التراخيص اللازمة لتشغيل المركز التجاري. لم يتم الإفصاح عن التعرض المحتمل كما هو موضح في إيضاح ٤٢,١. ولم يقدم الخبير المنتدب تقريره بشأن القضية حتى تاريخ إصدار القوائم المالية المجمعة.