



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

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

الصفحة

الفهرس

٢ - ١	تقرير مراقب الحسابات
٣	قائمة المركز المالي المستقلة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٥٩ - ٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

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

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مستقلة 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 المستقلة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء عملية المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

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

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

الرأي

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

تقرير مراقب الحسابات (تابع)
صفحة (٢)

تقرير على المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، وقد تم جرد المخزون بمعرفة إدارة الشركة طبقاً للأصول المرعية.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولأحكامه التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.



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

القاهرة في ٩ فبراير ٢٠٢٥



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

قائمة المركز المالي المستقلة - في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنه المصري)
			الأصول
٦٣٦ ٧٤٨ ٤٣٠	٥٩٣ ٧٩٥ ٢٢٦	(٢٦)	الأصول غير المتداولة
٦٦ ٧٧٧ ٠٦٩	٩١ ٢٩٥ ٣٤٨	(٢٧)	أصول الثابتة
٢٦٤ ٩٢٠ ٥٢٣	٢٩١ ٢١٢ ٧٨٧	(٣٠)	مشتروعت تحت التنفيذ
١٠٦ ٣٨٧ ٥٥٧	٧٨ ١٩١ ٠٢٨	(٢٨)	استثمارات عقارية
١ ٧١٨ ٥٣٢ ٤٦٦	١ ٧٢٣ ٣٣٢ ٤٦٦	(٢٩)	استثمارات عقارية تحت التطوير
١٢ ٧١٧ ٨٣٤	٧ ٢٣٨ ٤٤٦		استثمارات في شركات تابعة
١ ٧١٧ ٠٢٨ ٧٠٨	٢ ٠١١ ٦١٠ ٢٧٥	(٢ - ٢٢)	أصول حق الانتفاع
١٤٥ ٧٧٨ ٥٨٠	١٦٠ ٢٤٤ ١٥١	(٢ - ١٧)	عقلاء وأوراق قبض
٢٦ ١٥٢	٢٦ ١٥٢		أصول ضريبية مؤجلة
٤ ٦٦٩ ٩٢٧ ٣١٩	٤ ٩٥٦ ٩٤٥ ٨٧٩		استثمارات بالتقييم الصالحة من خلال الدخل الشامل
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٠ ٣٧٤ ٨٤٨	٢ ٠٦٨ ٧٩٥	(١٩)	المفزون
٦٧٤ ٥٦٨ ١٢١	٦٠٠ ٩٣١ ١٥١	(٢٠)	وحدات عقارية جاهزة
٩ ٠٠٣ ٧٧٢ ٠٧٠	١٣ ٧٤١ ٩٦٦ ٠٢٥	(٢١)	أصول تحت التنفيذ
١ ٠٦٨ ٧٥١ ٤٤٠	١ ٤١٤ ٠٠٣ ٠٧٥	(١ - ٢٢)	عقلاء وأوراق قبض
٣ ٤٦٩ ٢٠٥ ٢٤٢	٥ ٢٤٦ ١٩٤ ٢٠١	(٢٣)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٦ ٨٢١ ٥٢٤	٦٥ ٩٢٦ ٥٦٢	(٢٣٨)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٥٥ ٠٢٣ ٧٠٥	-	(٢٤)	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٣٦٠ ٥٠١ ٠٢١	١ ٥٦٤ ٣١٣ ٥٠٧	(٢٥)	النقدية وما في حكمها
١٤ ٨٨٨ ٥١٧ ٩٨١	٢٢ ٦٣٥ ٤٠٣ ٤١٦		إجمالي الأصول المتداولة
١٩ ٥٥٨ ٤٤٥ ٣٠٠	٢٧ ٥٩٢ ٣٤٩ ٢٩٥		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢	١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢	(١ - ٣١)	رأس المال المصدر والمدفوع
٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١	٢٤٧ ٦٥٨ ٧٧٤	(٢ - ٣١)	احتياطي تقووني
١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧	١ ٦٩٠ ٠٦٩ ٧٠٨	(٣ - ٣١)	احتياطي خاص - علاوة إصدار أسهم
(٩٤ ٨٢٥ ٢٣٥)	(٣٠ ٥٨٠ ٤٢٧)		خسائر متراكمة
١ ٧٢٥ ٤٥٦	١ ٧٢٥ ٤٥٦		أرباح بيع أسهم خزينة
٣ ٠٣٩ ٦٨٤ ٥٢١	٣ ٣٣٣ ٦٦٢ ٩٨٣		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
١ ١٨١ ١٦٨ ٣٨٧	١ ٩٧٠ ٠٤٥ ٤٩٠	(١ - ٣٢)	قروض بنكية
٤ ٤٨٢ ٧٢٥ ٠٦٩	٤ ٧١٣ ٦٢٢ ٢٥٦	(٣٣)	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
٤ ٩٧٧ ٦٥٣	٦ ٠٧٩ ٢٢٠		التزامات عقود التأجير
٥ ٦٦٨ ٩٠١ ١٠٩	٦ ٦٨٩ ٧٤٦ ٩٧٦		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٤٧١ ٠٨٩ ٢٣٧	٨٠٠ ٣٠٣ ٢٧٤	(٢ - ٣٢)	التسهيلات الائتمانية
٧٥ ٧١٣ ٠٤٨	١١١ ١٥٢ ٨٩٧	(١ - ٣٢)	قروض بنكية
٤ ٧٠٠ ٨٦١ ٠٩٦	٩ ٧٨٠ ٦٢٩ ٧٧٥	(٣٤)	عقلاء - دفعات حجز
١٩٣ ٧٢٥ ١٢١	٣٠٣ ٧٢٥ ٣٩٠	(٣٥)	مفادولون وموردون وأوراق دفع
٢٨ ٩٥٩ ٢٤٠	٨٧ ٣٠٧ ٧٢٧		التزامات ضريبية للدخل
٢٤٣ ١٥٥ ٤٧٥	٥٢٢ ٢٩٤ ٢٠١	(٣٢)	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
٢ ٦٤٩ ٣١٧ ١٦٢	٢ ٥٥٠ ٧١٥ ٦٤٠	(٣٣٨)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١ ٧٩٧ ٤٤٩ ٥٠١	٢ ٥١١ ٢٢٧ ٢٨٥	(٣٦)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٠ ٣٤٩ ٦٧٦	٣ ٧٧٠ ٣٤٣		التزامات عقود التأجير
٦٧٩ ٢٤٠ ٠١٤	٨٢٧ ٧١٢ ٧٠٤	(٣٧)	المخصصات
١٠ ٨٤٩ ٨٥٩ ٦٧٠	١٧ ٥٦٨ ٩٣٩ ٣٣٦		إجمالي الالتزامات المتداولة
١٦ ٥١٨ ٧٦٠ ٧٧٩	٢٤ ٢٥٨ ٦٨٦ ٣١٢		إجمالي الالتزامات
١٩ ٥٥٨ ٤٤٥ ٣٠٠	٢٧ ٥٩٢ ٣٤٩ ٢٩٥		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٤١) تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.
تقرير مراقب الحسابات مرفق.

أحمد حمدي
المدير العام

أشرف حمدي
رئيس القطاع المالي

أحمد حجازي
المراقب المالي للمجموعة

محمد سمير
المدير المالي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			إيرادات النشاط
٤ ١٥٤ ٠٠١ ٦٠٤	٢ ٦١٧ ٩٢٠ ٨٤٠	(٨)	المبيعات العقارية
٢٥٩ ٤٨٨ ٦٦٧	٥٢٦ ٥٦٣ ٩٠٣	(٨)	فوائد أقساط محققة خلال العام
٤ ٤١٣ ٤٩٠ ٢٧١	٣ ١٤٤ ٤٨٤ ٧٤٣	(٨)	إجمالي الإيرادات المتعلقة بالمبيعات العقارية
٤٨ ٦٢٥ ٣٠٣	٩٦ ٠٢١ ٩١٩		إيرادات الأندية
٤ ٤٦٢ ١١٥ ٥٧٤	٣ ٢٤٠ ٥٠٦ ٦٦٢		إجمالي إيرادات النشاط
			تكلفة المبيعات
(٢ ٤٦٧ ٢٢٩ ٦٩٦)	(١ ٢٨٨ ٧٤١ ٧٨١)	(٩)	تكلفة المبيعات العقارية
(١١٧ ٥٧٧ ٨٧٦)	(١٥٢ ٨٩٧ ٩٩٦)		تكلفة الأندية
(٢ ٥٨٤ ٨٠٧ ٥٧٢)	(١ ٤٤١ ٦٣٩ ٧٧٧)		إجمالي تكاليف النشاط
١ ٨٧٧ ٣٠٨ ٠٠٢	١ ٧٩٨ ٨٦٦ ٨٨٥		مجمول الربح
٧٢ ٣٦٦ ٠٠٢	٧٩ ٥٦٦ ٩٢٥	(١٠)	إيرادات تشغيل أخرى
(٤٠٤ ٨٧٠ ٥٥٤)	(٤٢٢ ٨٩٣ ١٢٧)	(١١)	مصروفات بيعية و تسويقية
(٧٢٣ ١١٦ ١١٥)	(٨١٩ ٤٣٠ ٢٣٨)	(١٢)	مصروفات إدارية و عمومية
(٤٥ ٦٨٠ ٤٨٩)	(٢٥٩,٤١٣,٩٦٣)	(١٣)	مصروفات تشغيل أخرى
(٢٨ ٤٦٨ ٦٤٣)	(٥٩ ٨٣٧ ٩١٨)	(١٤)	صافي تكلفة الخسائر الائتمانية المتوقعة
٧٤٧ ٥٣٨ ٢٠٣	٣١٦ ٨٥٨ ٥٦٤		ربح التشغيل
١٣٢ ١٨١ ٥٥٣	٢٧٢ ٠٥٤ ٤٣٠	(١٥)	إيرادات تمويلية
(٢٨٨ ٠١٥ ٠٣٠)	(٤٤٦ ٣٧٠ ٤٠٢)	(١٦)	تكاليف تمويلية
(١٥٥ ٨٣٣ ٤٧٧)	(١٧٤ ٣١٥ ٩٧٢)		صافي التكاليف التمويلية
٥٩١ ٧٠٤ ٧٢٦	١٤٢ ٥٤٢ ٥٩٢		الربح قبل الضريبة
(١٣٥ ٣٤٤ ٦٦١)	(٥٥ ٤٧٩ ٧٨١)	(٢-١٧)	ضريبة الدخل
٤٥٦ ٣٦٠ ٠٦٥	٨٧ ٠٦٢ ٨١١		ربح العام
١,٢٨	٠,٢٤	(١٨)	نصيب السهم في ربح العام

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٤١) تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها



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

قائمة الدخل الشامل المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٤٥٦ ٣٦٠ ٠٦٥	٨٧ ٠٦٢ ٨١١	ربح العام
-	-	الدخل الشامل الآخر
٤٥٦ ٣٦٠ ٠٦٥	٨٧ ٠٦٢ ٨١١	إجمالي الدخل الشامل للعام

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٤١) تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

رأس المال المصدر والمدفوع	احتياطي قانوني	احتياطي خاص - علاوة إصدار أسهم	خسائر متراكمة	أرباح بيع أسهم خريزة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١	١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧	(٥٥١ ١٨٥ ٣٠٠)	١ ٧٢٥ ٤٥٦	٢ ٥٨٣ ٣٢٤ ٤٥٦
ربح العام	-	-	٤٥٦ ٣٦٠ ٠٦٥	-	٤٥٦ ٣٦٠ ٠٦٥
بنود الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل	-	-	٤٥٦ ٣٦٠ ٠٦٥	-	٤٥٦ ٣٦٠ ٠٦٥
معاملات مع مالكي الشركة	-	-	-	-	-
إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١	١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧	(٩٤ ٨٢٥ ٢٣٥)	١ ٧٢٥ ٤٥٦	٣ ٠٣٩ ٦٨٤ ٥٢١
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١	١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧	(٩٤ ٨٢٥ ٢٣٥)	١ ٧٢٥ ٤٥٦	٣ ٠٣٩ ٦٨٤ ٥٢١
ربح العام	-	-	٨٧ ٠٦٢ ٨١١	-	٨٧ ٠٦٢ ٨١١
بنود الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل	-	-	٨٧ ٠٦٢ ٨١١	-	٨٧ ٠٦٢ ٨١١
معاملات مع مالكي الشركة	-	-	(٢٢ ٨١٨ ٠٠٣)	-	-
المحول لاحتياطي القانوني	٢٢ ٨١٨ ٠٠٣	-	-	-	٢٠٦ ٩١٥ ٦٥١
بيع أسهم الإثابة بعلاوة إصدار	-	٢٠٦ ٩١٥ ٦٥١	-	-	٢٠٦ ٩١٥ ٦٥١
إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة	٢٢ ٨١٨ ٠٠٣	٢٠٦ ٩١٥ ٦٥١	(٢٢ ٨١٨ ٠٠٣)	-	٢٠٦ ٩١٥ ٦٥١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٤٧ ٦٥٨ ٧٧٤	١٦٩٠ ٠٦٩ ٧٠٨	(٣٠ ٥٨٠ ٤٢٧)	١ ٧٢٥ ٤٥٦	٣ ٣٣٣ ٦٦٢ ٩٨٣

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٤١) تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها

قائمة التدفقات النقدية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٥٩١ ٧٠٤ ٧٢٦	١٤٢ ٥٤٢ ٥٩٢		التدفقات النقدية من انشطته التشغيل ربح العام قبل الضريبة
٧٦ ٥٧١ ٨١٩ (١٢١ ٢١٠) ٤ ٨٤٢ ٤١٢ ١ ٤٤٧ ١٦٩ ٨ ٥٤٧ ٥٦٦ ٢٧ ١١٣ ٤٢٩ ٢٨٦ ٥٦٧ ٨٦٠ (٣٦,٧٥٦,٣٤٥) ٣١ ٣٦٨ ٨٣٠ ٤٨٧ ٠١٤ ٩٥٢ (١ ٨٢٢ ٥٩٠) (٥٩ ١٣٢ ٤٣٢)	٧٦ ٥٥٨ ٤٩١ ٢٢٥ ٥٨٠ ٦ ٤٧٩ ٣٨٨ ٢ ٢٣٥ ٦١٨ ١١ ٧١٩ ٤٦٥ ٥١ ٥٢٩ ٠٠٥ ٤٤٤ ١٣٤ ٧٨٤ (١٧٨ ٨٧٤ ١٨١) ٢٤٥ ٠٩٣ ٥٨٥ ١٥١ ٠٨١ ٥٣٧ (١ ٨٢٢ ٥٧٢) (٢٣ ٥٥١ ٦٩٢)	(١٦) (١٥) (٣٧) (٣٧)	تعديلات لـ: إهلاك أصول ثابتة واستثمارات عقارية خسارة / (ربح) من بيع أصول ثابتة استهلاك أصول حق الانتفاع فوائد التزامات عقود التاجير مخصص الاجازات المكون خسائر ائتمانية متوقعة مصروفات فوائد إيرادات فوائد مخصص المطالبات مخصص استكمال اعمال المكون رد الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة صافي عائد استثمارات بالتكلفة المستهلكة ارباح التشغيل قبل التغيرات في راس المال العامل
٣٦٥ ٨٣٥ ٥٤٩ (١ ٠٢٧ ٥٨٦ ٣٦١) (١ ٢١٤ ٢٧٦ ٨٤٢) ٨٢ ٧٢٧ ٣١٧ (١ ٦٠٢ ٩٧٩ ٤١٨) (٤٥٩ ٤٠٣ ٦٥٨) (٢٨ ١١٨ ٨٣٠) (١ ٩٧٩ ٠٠٤) (٩٧ ٤٩١ ٢٣٤) ١ ٠٨٠ ٩٥٩ ٨٩٤ ٢٨ ٤٠١ ٣٣٢ ٥٠٨ ٩٣٤ ٦٨٥ ٥٨٦,٧٣١,٨١٩ (٦ ٣٠٥ ١٢٨) (٣٦٧,٢٠٣,٦٩٣)	٨١ ٩٤٣ ٠٢٣ (٣ ٢٤٣ ٧٨٥ ٧١٣) (٦١٩ ٥١٢ ٧٧٣) (٤٨ ٩٣٦ ٠٣٠) (١ ٨١٨ ٣٠٣ ٣٥٥) (٢٠١ ٦٥٨ ٨٤٧) (٣٦ ٠٤٣ ٥٨٥) (٢٦ ٩٨٦ ٥١٨) - ٤ ١٠٤ ٨٩٦ ٣٥٠ ١١٠,٠٠٠,٢٦٨ (٩٨ ٦٠١ ٥٢٢) ٧٧٩ ١٤٤ ٩٣٧ (١١ ٥٩٦ ٩٦٤) (١٠٢,٠٨٩,١٢٩)	(٣٧) (٣٧) (٣٧)	التغيرات في راس المال العامل: المخزون و وحدات جاهزة للبيع اعمال تحت التنفيذ العملاء واوراق القبض مستحق من اطراف ذات علاقة مدينون و ارصدة مدينة اخرى المستخدم من مخصص استكمال الاعمال المستخدم من مخصص مطالبات المستخدم من مخصص الاجازات مخصص عقود محملة بخسائر عملاء - دفعات حجز مقاولون وموردون واوراق دفع مستحق إلى اطراف ذات علاقة دائنون و ارصدة دائنة اخرى مدفوعات ضرائب دخل صافي التدفقات النقدية المستخدمة في انشطة التشغيل
(٤٠ ٢٦٣ ١١٣) (١٤٢ ٤٦٦) - (١ ٢٧٩ ٤٦٩ ٨٢٨) ٣٦,٧٥٦,٣٤٥ ١ ٦٥٣ ١٦١ ٢١١ ١٤٧ ٢٤٦ ٣٧٠,١٨٩,٣٩٥	(٤٢ ٣٣١ ٠٦١) (١٢ ٤٢١ ٦٣٣) (٤ ٨٠٠ ٠٠٠) (١٩٠ ٣٤٩ ٦٠٣) ١٧٨ ١٨٠ ٠٤٥ ٤٦٨ ٩٢٥ ٠٠٠ ١٣٠ ٣٨٥ ٣٩٧,٣٣٣,١٣٣		التدفقات النقدية من انشطة الاستثمار مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ مدفوعات لإستثمارات عقارية تحت التطوير مدفوعات لإستثمارات مالية في شركات تابعة مدفوعات لإستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة فوائد محصلة المحصل من استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة المحصل من بيع أصول ثابتة صافي التدفقات النقدية الناتجة من انشطة الاستثمار
٤٩١ ٠٠٠ ٠٠٠ (١٩ ٩١٠ ٧٦٣) - (٢١٨ ٧٢٠ ٥٧٠) (٢٨٦ ٥٦٧ ٨٦٠) (٣ ٥٦٣ ٥٧١) - (٣٧,٧٦٤,٧٦٤)	٤٣٢ ٥١٣ ٣٩٩ (١٠٣ ٢٩٩ ٣٦٢) ٩٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ (٧٥ ٧١٣ ٠٤٨) (٤٤٤ ١٣٤ ٧٨٤) (٧ ٧١٣ ٣٧٤) ٢٠٦ ٩١٥ ٦٥١ ٩٠٨,٥٩٨,٤٨٢		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل المحصل من تسهيلات ائتمانية المسدد من تسهيلات ائتمانية المحصل من قروض بنكية قروض مدفوعة فوائد مدفوعة المسدد من التزامات عقود التاجير المحصل من بيع اسهم الاثابة بعلاوة إصدار صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
(٣٤ ٧٧٧ ٠٦٢) ٣٩٤ ٦٠٥ ٨١١ - ١ ٣٥٥ ٢١٤ ٣٦١,١٨٣,٩٦٨	١,٢٠٣,٨١٢,٤٨٦ ٣٦١ ١٨٣ ٩٦٨ ١ ٠٠٠ ٠٠٠ ٨ ٣٠٨ ٩١٣ ١ ٥٧٤ ٣٠٥ ٣٦٨	(١٤)	صافي الزيادة(النقص) في النقدية وما في حكمها النقدية وما في حكمها أول العام نقدية مجانية تأثير الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة على النقدية وما في حكمها النقدية وما في حكمها آخر العام

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٤١) تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

تأسست شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"، وهي شركة مساهمة مصرية، وفقاً 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 رقم ٦٢٥ في ٢٥ مايو ١٩٩٦.

يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في الكيلو ٣٨ طريق القاهرة / الإسكندرية الصحراوي، مدينة الشيخ زايد.

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 والأستاذ أيمن عامر، هو المدير العام للشركة.

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

تتمتع الشركة بأنشطة تجارية متنوعة، تتمثل أساساً في التطوير، والاستثمار، والبناء، والمبيعات والتأجير - السكني/التجاري، والإدارة والخدمات المرتبطة بالعقارات. وبالإضافة إلى ذلك، تشارك الشركة أيضاً في أنشطة التطوير، والبناء، والإدارة، وتشغيل المدن، والفنادق، والمباني التعليمية، والمطاعم، والأندية، وملعب الجولف.

مدة الشركة ٥٠ عاماً تبدأ من تاريخ التسجيل بالسجل التجاري.

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٦ فبراير ٢٠٢٥ و يؤخذ بالاعتبار ان من حق الجمعية العامة للمساهمين تعديل القوائم المالية بعد اصدارها.

الشركة مدرجة في البورصة المصرية.

تبدأ السنة المالية للشركة في ١ يناير وتنتهي بتاريخ ٣١ ديسمبر من كل سنة. ونقرأ القوائم المالية المستقلة للشركة جنباً إلى جنب مع قوائمها المجمعة كما في و عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ حتى يمكن الحصول على معلومات مالية كاملة عن المركز المالي للشركة و عن نتائجها المالية.

٢- البيئة التشغيلية للشركة:

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

٣- أسس الإعداد

١-٣ الالتزام بالمعايير والقوانين

أعدت الشركة هذه القوائم المالية المستقلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المطبقة.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية المستقلة على أساس التكلفة التاريخية.

٣-٣ المعايير والتفسيرات الجديدة التي تم اعتمادها

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

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

٤-٣ المعايير والتفسيرات الجديدة التي سيتم اعتمادها من قبل الشركة

معيار المحاسبة المصري رقم ٥٠ - عقود التأمين سارية للفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠٢٤، ولم تطبق الشركة المعيار في وقت مبكر اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. التقييم الأولي للشركة هو أنه لا يتوقع أي أثر على المركز المالي المستقل للشركة حيث أنه ليس لديها عقود تأمين ضمن نطاق المعيار.

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

لا توجد أي معايير أو تفسيرات جديدة من المقترض اعتمادها من قبل الشركة ولم يتم اعتمادها بعد.

٥-٣ الاستمرارية

تم إعداد هذه القوائم المالية المستقلة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٣- أسس الإعداد (تابع)

٦-٣ التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول للأصول والالتزامات

تعرض الشركة الأصول والالتزامات 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.
- تصنيفه كنفدية أو ما في حكمها باستثناء النفدية المحتجزة من التبادل أو المستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهرًا على الأقل بعد فترة إعداد التقارير المالية.

يتم تصنيف 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، بناءً على خيار الطرف المقابل، أن تؤدي إلى تسويته بإصدار أدوات حقوق الملكية على تصنيفه.

تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة.

تُصنف الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة كأصول والتزامات غير متداولة.

٧-٣ العمليات المشتركة

تقوم الشركة بتقييم طبيعة ترتيباتها التعاقدية مع الجهات الأخرى لتحديد ما إذا كانت عملية مشتركة أو استحوادًا 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 الشركة إلى أنها عملية مشتركة، تعترف الشركة 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.
- مصروفاته، بما في ذلك حصته من أي مصروفات متكبدة بشكل مشترك.

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي بيان بأهم السياسات المحاسبية التي تم تطبيقها بثبات خلال السنوات المعروضة في هذه القوائم المالية المستقلة ما لم يذكر خلاف ذلك:

١-٤ قياس القيمة العادلة

تقيس الشركة 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 الشركة بيانات السوق القابلة للملاحظة 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 الشركة 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 إعداد للتقارير المالية.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، حددت الشركة 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 قيمها الدفترية.

٢-٤ الاعتراف بالإيرادات

لدى الشركة عدة مصادر للإيرادات

تعترف الشركة 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 يُنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للنفذ ويحدد 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 الشركة الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو الخدمات التي وعدت بتوفيرها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤ - توزيع سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة لعقد يحتوي على أكثر من التزام أداء واحد، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يساوي المقابل المادي الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥ - الاعتراف بالإيرادات عندما تفي الشركة بالتزام الأداء.

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

- لا يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أصل له استخدام بديل للشركة وللشركة حق قانوني في سداد التزامات الأداء المنجزة حتى تاريخه.
- يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
- يستلم العميل المنافع التي يوفرها أداء الشركة ويستهلكها في آن واحد أثناء أداء الشركة. بالنسبة للالتزامات الأداء حيث لا يتم استيفاء أيًا من الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة من الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

أ. المبيعات العقارية

تقوم الشركة بإبرام عقود مع العملاء لبيع العقارات.

- يتم تسجيل الإيرادات من بيع الوحدات السكنية والمكاتب والمحلات التجارية والفيلات التي أبرمت عقود بشأنها عند نقل السيطرة إلى العملاء سواء كانت الوحدات المذكورة قد اكتملت أو شبه مكتملة (منتهية أو شبه منتهية) بقيمة تعكس القيمة المتوقعة للشركة مقابل تلك الوحدات. ل يتم عرض هذه الوحدات / الأراضي في وقت معين.
- يتم الاعتراف بالإيرادات من مبيعات العقارات بعد خصم قيمة المردودات وخصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عند السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها إلى العملاء.
- كما تشمل الإيرادات من بيع الوحدات/الأراضي قيمة الفائدة على الأقساط المحصلة خلال السنة المالية من مبيعات السنوات السابقة.

المكون التمويلي الهام

- تقوم الشركة بتحصيل المدفوعات المقدمة والأقساط من العملاء قبل انتقال السيطرة على الوحدات 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 الشركة المعدل الذي كان سيتم استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل في بداية العقد، والذي عادة ما يكون مساوياً لمعدل الفائدة السائد في الدولة في وقت إبرام العقد.
- تستخدم الشركة 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 الشركة عمولات المبيعات لعاملها أو وسطائها الخارجيين عن العقود التي يحصلون عليها لبيع وحدات معينة، وتقوم برسملة التكاليف الإضافية للحصول على عقد يفي بمعايير معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨. يتم الاعتراف بهذه التكاليف في قائمة الأرباح أو الخسائر نفس الوقت الذي يتم فيه تسليم الوحدات 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 إدراجها كمصروفات بيعية وتسويقية في قائمة الأرباح والخسائر المستقلة.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

ب . إيرادات الإيجار

تحقق الشركة إيرادات كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تنقل بشكل كبير جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الاستثمار العقاري. تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية على الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار وتدرج في الإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر بسبب طبيعتها 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 الشركة في بداية العقد واثقة بشكل جوهري من أن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

٣-٤ ضرائب الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيراد أو مصروف في الأرباح أو الخسائر للسنة باستثناء الحالات التي تكون فيها الضريبة الناتجة عن المعاملة أو الحدث المعترف 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 .

أ - ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية للسنة الحالية والسنوات السابقة التي لم يتم دفعها كالتزام، ولكن إذا كانت الضرائب التي تم دفعها بالفعل في السنة الحالية أو السنوات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة الدفع لهذه السنوات، يتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. وتقاس الالتزامات (الأصول) المتداولة الخاضعة للضريبة للسنة الحالية والسنوات السابقة بالقيمة المتوقعة المدفوعة (المستردة من) مصلحة الضرائب، باستخدام معدلات الضرائب الحالية (وقوانين الضرائب) أو الإجراءات التي ستصدر بحلول نهاية السنة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. يتم عمل مقاصة بين الأصول والالتزامات الضريبية فقط إذا تم استيفاء شروط معينة.

ب - الضريبة المؤجلة

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

ضريبة مؤجلة غير معترف بها:

- عند الاعتراف الأولي بالشهرة.
- يتم الاعتراف الأولي بالأصول أو الالتزامات في المعاملة التي:
 - أ. لا تعتبر اندماج الأعمال.
 - ب. ولا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح (الخسائر) الخاضعة للضريبة.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٤ ضرائب الدخل (تابع)

- الفروق المؤقتة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة والترتيبات المشتركة إلى الحد الذي يكون فيه الشركة 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 الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى المدى الذي من المتوقع أن يكون هناك أرباح ضريبية مستقبلية التي يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم الاعتراف بالأصل باستخدام معدل الضريبة الفعلي.
 - وتقاس الضريبة المؤجلة بمعدلات الضريبة التي يتوقع تطبيقها على الفروق المؤقتة.
- يعكس قياس الضريبة المؤجلة النتائج الضريبية التي ستنتج عن الطريقة التي تتوقع بها الشركة، في تاريخ إعداد التقارير المالية، استرداد أو تسوية القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.
- يتم عمل مقاصة بين الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة فقط إذا تم استيفاء شروط معينة.

٤-٤ ترجمة العملات الأجنبية

أ - عملة التعامل والعرض

تستخدم الشركة عملة البيئة الاقتصادية الأساسية التي تمارس فيها المنشأة أنشطتها ("عملة التعامل"). يتم عرض القوائم المالية المستقلة بالجنبيه المصري وهي تمثل عملة التعامل للمنشأة.

ب - 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 عمومًا 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 أو تكاليف 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.

٥-٤ الأصول الثابتة

تظهر جميع الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية ناقصًا مجمع الإهلاك. وتتضمن التكلفة التاريخية المصروفات المتعلقة مباشرة باقتناء البنود. يتم إدراج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما هو ملائم، فقط عندما يكون من المرجح تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بهذا البند إلى الشركة ويكون من الممكن قياس تكلفة البند بدرجة يعتمد عليها. يتم استبعاد القيمة الدفترية للجزء المستبعد. يتم تحميل تكاليف الصيانة وأعمال الصيانة الأخرى على قائمة الدخل المستقلة خلال الفترة المالية التي تكبدت فيها.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٤ الأصول الثابتة (تابع)

يتم حساب مصروف الإهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفته إلى قيمته التخريدية على مدار العمر الإنتاجي المقدر، ولا يتم إهلاك الأراضي كالتالي:

السنوات	أصول
٥-٢٠	المباني والأعمال الإنشائية
٥-١٠	الكرفانات
٥	وسائل نقل
٤-١٠	الأثاث والتجهيزات
٣-٥	أثاث وتجهيزات الشاطئ
٥	المعدات المكتبية والاتصالات
٣	برمجيات الحاسب الآلي
٢٥	محطات الطاقة الشمسية
٢-٥	المولدات والآلات والمعدات
٥ سنوات أو مدة الإيجار، أيهما أقل	تحسينات على العقارات المستأجرة
	أصول ملاعب الجولف
٢٠	الإنشاءات
١٥	شبكات الري
١٥	المعدات والأدوات

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 الاستبعادات بمقارنة المتحصلات بالقيمة الدفترية، ويتم الاعتراف بها ضمن إيرادات/ مصروفات التشغيل الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

٦-٤ وحدات عقارية جاهزة

يتم الاحتفاظ بالعقارات التي يتم الحصول عليها أو تطويرها للبيع في سياق الأنشطة الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها للإيجار أو للارتفاع في 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).

ويعبر صافي القيمة الاستردادية عن السعر التقديري للبيع في سياق الأنشطة الاعتيادية، بناءً على أسعار السوق كما في تاريخ إعداد التقارير المالية، ناقصاً التكاليف التقديرية لاستكمال الأعمال 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.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٧-٤ أعمال 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 والبناء والرسوم المهنية المتعلقة بالبناء وتكلفة العمالة والمصروفات المباشرة وغير المباشرة الأخرى وتكلفة الاقتراض) وتحدد بالرجوع إلى التكاليف العائدة مباشرة إلى العقارات وتخصيص أي تكاليف مشتركة بناء على قيمة المبيعات المتعلقة بالعقارات.

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

٨-٤ المحاسبة عن مقابل الاستحواذ المتغير أو المشروع

يتم الاعتراف بالأراضي أوليًا، في تاريخ الاستحواذ، بالمبلغ المدفوع للأراضي، بالإضافة إلى المدفوعات الإضافية المتفق عليها التي تعتمد على أحداث أو نتائج مستقبلية أو البيع النهائي للأصل المستحوذ بسعر محدد. عادةً ما يكون الكيان ملزمًا بموجب العقد أو القانون بإجراء مدفوعات إضافية إذا وقع الحدث أو الشرط المستقبلي. وكثيرًا ما يوصف هذا بأنه مقابل الاستحواذ المتغير أو المشروع، ولا تدرج المدفوعات المتغيرة التي تعتمد على الأحداث المستقبلية في القيمة الدفترية للأصل في اليوم الأول. ولا يعترف بأي التزام لهذه المدفوعات، ولذلك يلزم الحكم الشخصي لضمان اختيار أنسب سياسة محاسبية.

وقد اختارت الإدارة نموذج التكاليف المتراكمة كسياسة محاسبية.

٩-٤ استثمارات عقارية

يتضمن الاستثمار العقاري العقارات الجاهزة والعقارات تحت التطوير المحفوظ بها لكسب الإيجارات أو لارتفاع في قيمتها أو كليهما، بدلًا 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.

تُدرج الاستثمارات العقارية لاحقًا 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 المستقلة.

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل مكون من مكونات الاستثمار العقاري.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة:

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٩-٤ استثمارات عقارية (تابع)

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 المستقلة.

١٠-٤ 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 اقتنيت من أجله. تتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بهذا البند إلى الشركة، ويمكن قياس التكلفة بشكل موثوق.

١١-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

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

أ - الأصول المالية

(١) الاعتراف الأولي والقياس

ويتم الاعتراف بالمدينون التجاريون وأدوات الدين الصادرة أوليًا عند نشأتها. يتم الاعتراف بجميع الأصول والالتزامات المالية الأخرى أوليًا عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن مدينين تجاريين بدون عنصر تمويلي جوهري أو التزام مالي) أوليًا بالقيمة العادلة بالإضافة إلى، للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إصدار الأصل المالي. ويتم قياس المدينون التجاريون التي لا تحتوي على عنصر تمويلي جوهري أوليًا بسعر المعاملة.

(٢) التصنيف والقياس اللاحق

الأصول المالية

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

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 لتحصيل التدفقات النقدية المستقبلية.
- وينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي 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:

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق الهدف منه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية.
- وينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

عند الاعتراف الأولي باستثمارات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لغرض المتاجرة، يجوز للشركة أن تختار بشكل لا رجعة فيه تقديم تغييرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم اتخاذ هذا الاختيار 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 والخسائر. وهذا يشمل جميع الأصول المالية المشتقة. عند الاعتراف الأولي، يجوز للشركة تعيين أصل مالي بشكل لا رجعة فيه يفي بالمتطلبات، يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ويتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ خلاف 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 الشركة 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".

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بتقييم الهدف من نموذج العمل الذي يتم فيه الاحتفاظ بالأصول المالية على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال، ويتم تقديم هذه المعلومات للإدارة. وتشمل المعلومات التي تم اعتبارها ما يلي:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وطريقة تنفيذ تلك السياسات عملياً. وتشمل أيضاً ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على تحقيق إيرادات فوائد تعاقدية، والحفاظ على ملف سعر فائدة معين، ومطابقة مدة الأصول المالية لمدة أي التزامات ذات صلة أو التدفقات النقدية المتوقعة أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول.
- كيفية تقييم أداء المحفظة والإبلاغ عنه لإدارة الشركة.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج العمل (والأصول المالية المحتفظ بها ضمن ذلك النموذج) 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 التي تم جمعها ؛ و
- تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات حول نشاط المبيعات في المستقبل.

لا تعتبر تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في المعاملات غير المؤهلة للاستبعاد لمبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع اعتراف الشركة المستمر بالأصول.

يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة أو التي يتم إدارتها والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مبالغ حصرية للمبالغ الأصلية والفوائد.

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

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة، تنتظر الشركة في الشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على شرط تعاقدى يمكن أن يغير توقيت أو مقدار التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا يفي بهذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تعتبر الشركة:

- الأحداث المحتملة التي من شأنها تغيير مقدار أو توقيت التدفقات النقدية.
- الشروط التي قد تعدل معدل الكوبون التعاقدى، بما في ذلك صفات المعدل المتغير؛
- ميزات الدفع المسبق والتمديد؛ و
- الشروط التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من أصول محددة (على سبيل المثال الصفات الخاصة بحق عدم الرجوع).

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

تتوافق صفة الدفع المسبق مع مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفعة المقدمة يمثل إلى حد كبير المبالغ غير المدفوعة من أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، والذي قد يشمل تعويضًا إضافيًا معقولًا للإلغاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للأصل المالي الذي تم الحصول عليه بخصم أو علاوة لمبلغه التعاقدية، وهي صفة تسمح أو تتطلب الدفع المقدم بمبلغ يمثل إلى حد كبير المبلغ الاسمي التعاقدية بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تشمل أيضًا مبالغ إضافية معقولة يتم التعامل مع التعويض عن الإنهاء المبكر) بما يتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لصفه الدفع مقدما غير ذات أهمية عند الاعتراف الأولي.

الأصول المالية - القياس اللاحق والأرباح أو الخسائر

الأصول المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنة أي عوائد أو توزيعات أرباح أسهم في الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة
يتم قياس هذه الأصول لاحقًا بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المستهلكة بخسائر الاضمحلال. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في الربح أو الخسارة. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

استثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يتم قياس هذه الأصول لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيراد في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقًا إلى الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يتم قياس هذه الأصول لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في الربح أو الخسارة. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمة الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمه الدخل إلى الأرباح أو الخسائر.

الاضمحلال

الأدوات المالية والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بمخصصات الخسارة لخسائر الائتمانية المتوقعة على:

- الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة.
- الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- الأصول الناشئة عن العقد.

وطبقت الشركة 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.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

تقيس الشركة مخصصات الخسارة بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الإدارة، 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 زيادة جوهرية 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.

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

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقع، تضع الشركة في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر. ويشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة وتقييم الائتمان المعلوم بما في ذلك المعلومات المستقبلية.

تفترض الشركة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق علي تحصيله لفته أكثر من ٣٠ يومًا.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما :

- من غير المحتمل أن يدفع المقترض التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تسهيل الضمان (إن وجد)؛ أو
- الأصل المالي قد مضى عليه فتره أكثر من ٩٠ يومًا.

تعتبر الشركة أن أدوات الدين تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان لها مساويًا للتعريف المفهوم عالمياً لـ "درجة الاستثمار".

الخسائر الائتمانية المتوقعة علي مدي عمر الأصل هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع أحداث الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

الخسائر الائتمانية المتوقعة علي مدي ١٢ شهرًا هي جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث إخفاق التي تكون ممكنة خلال فتره ١٢ شهرًا بعد تاريخ التقرير (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهرًا).

الحد الأقصى للفترة التي يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها الشركة لمخاطر الائتمان.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

هي تقدير مرجح بالاحتمالات لخسائر الائتمان. يتم قياس القيمة الحالية لجميع حالات النقص في النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقًا للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها).

يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

الأصول المالية المضمحلة انتمائياً:

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسة بالقيمه العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قد انخفضت قيمتها الانتمائية. يعتبر الأصل المالي "اضمحلال انتمائياً"، عندما يحدث واحد أو أكثر من الأحداث التي لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

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

- صعوبة ماله كبيره للمقرض أو المصدر و
- انتهاك العقد مثل الاخفاق أو يكون متأخر السداد لفترة أكبر من ٩٠ يوم و
- إعادة الهيكلة الخاصة بقرض أو سلفه بواسطة الشركة بشروط لن تراعيها الشركة بطريقه أو بأخرى؛ و
- من المحتمل أن يدخل المقرض في إفلاس أو عمليه إعادة تنظيم مالي أخرى؛ أو
- اختفاء سوق نشط للورقه المالية بسبب الصعوبات المالية.

عرض مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم خصم مخصص الخسائر للأصول الماليه التي يتم قياسها بالتكلفه المستهلكه من اجمالي مبلغ القيمه الدفترية للأصول.

بالنسبه للأوراق الماليه في سندات الدين التي يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تحميل مخصص الخساره علي الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

إعدام الدين

يتم شطب اجمالي القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. بالنسبة للعملاء الافراد، لدى الشركة سياسة إعدام اجمالي القيمة الدفترية الإجمالية عندما يكون الأصل المالي مستحق السداد أكثر من عامين بناءً على الخبرة السابقة في استرداد الأصول المماثلة. بالنسبة لعملاء الشركات، تقوم الشركة بإجراء تقييم بصوره منفردة فيما يتعلق بتوقيت ومقدار الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للاسترداد. لا تتوقع الشركة أي استرداد كبير من المبلغ المشطب. ومع ذلك، فإن الأصول المالية التي تم شطبها قد تظل خاضعة لأنشطة الالتزام من أجل الامتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

(ب) الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

يتم تصنيف الالتزامات المالية 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 فوائد مدينة في الأرباح أو الخسائر.

يتم تصنيف كافة الالتزامات المالية للشركة كالنظام ماليه مدرجة بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملة) والقيمة الاستردادية في الأرباح أو الخسائر على مدار فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة على إنشاء تسهيلات القروض كتكاليف معاملة للقرض إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح أن يتم سحب جزء من أو إجمالي التسهيل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى حدوث السحب. وفي حالة عدم التأكد من سحب جزء أو إجمالي التسهيل فإنه يتم رسملة تلك الرسوم وتصنيفها كدفعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم استهلاكها على فترة التسهيل التي تتعلق بها.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تابع)

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

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

الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزام المالي عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالالتزام المالي أو إلغائه 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 بالتزام جديد. ويتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية المعنية في قائمة الأرباح أو الخسائر.

١٢-٤ مقاصة الأدوات المالية

يتم عمل مقاصة بين الأصول المالية والالتزامات المالية وعرض صافي المقاصة في قائمة المركز المالي للشركة في حالة وجود حق قانوني القابل 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.

١٣-٤ اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

- إفصاحات الافتراضات والتقدير الهامة
- استثمارات عقارية / تحت التطوير
- الأصول الثابتة

تقوم الشركة 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 الشركة 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 القيم الاستردادية، فإنه 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 الشركة في احتساب اضمحلال القيمة على موازنة مفصلة وحسابات التنبؤات، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة مولدة للنقد تابعة للشركة 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.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٣-٤ اضمحلال قيمة الأصول غير المالية (تابع)

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 الشركة 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. ويعترف بهذا الرد في قائمة الأرباح أو الخسائر.

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

١٤-٤ النقدية وما في حكمها

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

لغرض قائمة التدفقات النقدية المستقلة، 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 الشركة.

١٥-٤ تكاليف الاقتراض

تتم رسمة تكاليف الاقتراض المرتبطة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإكمال وإعداد الأصل لاستخدامه المقصود أو لبيعه. الأصل المؤهل هو الأصل الذي يتطلب بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه في الأغراض المحددة له أو لبيعه. تُخصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت للاقتراض بانتظار صرفها على الأصول المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسمة. يتم تسجيل جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تكبدت فيها.

١٦-٤ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حال (قانوني أو استدلائي) ناتج عن حدث سابق، ومن المتوقع حدوث تدفق خارج للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير قيمة الالتزام بدرجة يعتمد عليها. عندما تتوقع الشركة 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 التكاليف التمويلية.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٦-٤ المخصصات (تابع)

(١) مخصص استكمال الأعمال

يتكون مخصص استكمال الأعمال بالقيمة التقديرية لاستكمال الأعمال الخاصة بالمشاريع (المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والوحدات الجاهزة وفقا للشروط والأحكام التعاقدية والوحدات الجاهزة التي لم يتم إبرام عقود لها) في شكلها النهائي وذلك بناء على ما تحدده الإدارة الفنية للشركة. يتم مراجعة المخصص اللازم في نهاية كل سنة لإعداد التقارير المالية وحتى الانتهاء من كافة المشروع.

(٢) مخصص عقود محملة بالخسائر

إذا كان لدى الشركة عقود محملة بالخسائر، يتم الاعتراف بالالتزامات الحالية بموجب العقود محملة بالخسائر وقياسها كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد محمل بخسارة، تعترف الشركة بأي خسارة اضمحلال القيمة للأصول المخصصة لهذا العقد. العقد المحمل بخسارة هو عقد تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن تجنبها بسبب التزامات العقد) المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها بموجب العقد. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للخروج من العقد، وهي الأقل بين تكلفة للوفاء بالعقد وأي تعويض أو غرامات تنشأ عن عدم الوفاء به.

١٧-٤ إيرادات الفوائد

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

١٨-٤ توزيعات الأرباح

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

١٩-٤ رأس المال

الأسهم العادية

تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بإصدار الأسهم العادية يتم المحاسبة عنها بخصمها من حقوق الملكية. ضريبة الدخل المرتبطة بتكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق الملكية يتم المحاسبة عنها وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل".

إعادة شراء وإعادة إصدار الأسهم العادية (أسهم خزينة)

عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتخفيض لحقوق الملكية. الأسهم المعاد شرائها يتم تصنيفها كأسهم خزينة وعرضها مخصومة من حقوق الملكية. عند بيع أو إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم الاعتراف بالمبلغ المحصل كزيادة في حقوق المساهمين والفائض أو العجز الناتج عن المعاملة يتم عرضه ضمن علاوة الإصدار.

٢٠-٤ علاوة الإصدار

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢١-٤ نصيب السهم في الأرباح

يتم احتساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة التي تعد عنها القوائم المالية.

٢٢-٤ القطاعات

يتمثل قطاع الأعمال الرئيسي حالياً في تطوير المشاريع وبيع الوحدات المطورة. تعتبر الإيرادات والأرباح والاستثمارات في قطاعات الأعمال الأخرى غير جوهرية حالياً. وبناء على ذلك، لا تستوفي بنود أعمال تأجير وخدمة وإدارة المدن والأندية معايير البنود التي يتم إعداد تقارير بشأنها بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤١)، وعلى هذا النحو، لا يتم الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية. تم إعداد تقارير بشأن جميع إيرادات الشركة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ تحت بند واحد في القوائم المالية. يتم التجميع والإفصاح عن البيانات المالية حول المشروعات بشكل مجمع بناء على موقعها الجغرافي في الإيضاحات ذات الصلة من الإيرادات، وتكلفة المبيعات، والاستثمارات العقارية تحت التطوير، والوحدات الجاهزة، والأعمال تحت التنفيذ، والدفعات المقدمة من العملاء والتزامات الأراضي.

٥- استخدام الأحكام والتقديرات

عند إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً للمعايير المحاسبية المصرية، استخدمت الإدارة الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للشركة 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.

١-٥ الحكم الشخصي

المعلومات الخاصة للحكم الشخصي عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية متضمنة في الإيضاحات التالية:

أ) مراجعة الاتفاقيات التعاقدية

تحدد الشركة 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 تعاقدية، وتتحقق فقط عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة جميع الأطراف المتقاسمة للسيطرة بالإجماع.

٥- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

١-٥ الحكم الشخصي (تابع)

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

- إعداد الموازنات، بيع وشراء السلع والخدمات، إدارة الأصول المالية طوال فترة حياتها (بما في ذلك عند التعتير)، 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 الإدارة بمراجعة افتراضاتها التقديرية والتقديرات المستخدمة، بما في ذلك تلك التي تم استخدامها لتحديد مدى تمتع الشركة بالسيطرة المطلقة أو المشتركة أو التأثير الجوهرى على المشروعات، كلما وقع حدث جوهرى أو تعديل فعال في الشروط الواردة في اتفاقياتها التعاقدية، حيث تُنشئ عملية اتخاذ قرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة.

ب) تصنيف تأجير العقارات - الشركة بصفتها المؤجر

أبرمت الشركة عقود إيجار عقارات تجارية على محفظتها من الاستثمارات العقارية. بناءً على تقييم الشركة لشروط وأحكام الترتيبات، مثل أن مدة الإيجار لا تمثل جزءًا جوهريًا من العمر الاقتصادي للعقار التجاري، وأن القيمة الحالية للمدفوعات الإيجارية الدنيا لا تساوي تقريبًا إجمالي القيمة العادلة للعقار، قررت الشركة أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية هذا العقار، وبالتالي تُسجل العقود كإيجارات تشغيلية.

ج) قياس الأعمال تحت التنفيذ / الوحدات العقارية الجاهزة

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

توزيع التكاليف العامة وتكاليف التطوير الأخرى ذات الطابع المماثل للمخزون.

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، لوحدات العقارية على أساس قيم مبيعاتها النسبية (اعتمادًا على أسعار البيع الفعلية للوحدات العقارية المباعة وأسعار البيع المتوقعة للوحدات العقارية غير المباعة). ويعتقد أن إسناد تكاليف التطوير وغيرها من تكاليف البناء للوحدات العقارية الخاصة بالمخزون باستخدام طريقة قيمة المبيعات النسبية يعكس بشكل أكثر دقة النمط الذي من المتوقع أن تستفيد فيه الوحدات العقارية التي يتم تطويرها للبيع من الموارد / أو النفقات الاقتصادية للمنشأة، وأن يزيد من مواعمة تخصيص التكاليف مع نموذج أعمال الشركة.

غالبًا ما تطلق الكيانات المطورة في الشركة 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 وحدات عقارية من تلك المراحل في ضوء التغير في ظروف السوق. تاريخياً، استخدمت الإدارة طريقة المساحة المربعة، كبديل لطريقة قيمة المبيعات النسبية، لتخصيص التكاليف للوحدات العقارية تحت التطوير بسبب بساطتها ولأن تكلفة كل وحدة ناتجة عن تطبيقها لم تكن مختلفة اختلافاً جوهرياً عن تلك التي طبقت طريقة قيمة المبيعات النسبية. رغم ذلك، قامت الشركة بإعادة تقييم الطريقة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وقررت تطبيق النموذج المتوافق مع نموذج أعمال المشروعات.

٥- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٥-٢ الافتراضات والتقديرات

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

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

قبل تسليم الوحدات

تخضع الدفعات المقدمة المحصلة من العملاء قبل التسليم لعنصر تمويل جوهري باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد أو، إذا كان من غير الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة، تستخدم الشركة معدل الاقتراض المطبق عند بدء العقد.

بعد تسليم الوحدات

وتُقاس أوراق القبض أولاً بالقيمة الحالية لشبكات الأقساط المستقبلية في تاريخ تسليم الوحدات المسلمة، بعد خصمها باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد. بصفة عامة، تستخدم الشركة معدل العائد المقدر لديها كمعدل خصم للأرصدة المدينة للوحدات المسلمة. يمثل معدل العائد مخاطر الائتمان للطرف المقابل بأخذ 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 الشركة 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 والالتزامات المحتملة ومخصص استكمال الأعمال

تقوم الشركة بتقييم الأحداث والمؤشرات التي قد تؤدي إلى التزام من جانب الشركة نتيجة لأداء أنشطتها الاقتصادية العادية. تستخدم الشركة التقديرات والافتراضات الأولية للحكم على مدى استيفاء شروط الاعتراف بالالتزام في القوائم المالية، وتحليل المعلومات لافتراض ما إذا كانت الأحداث الماضية تؤدي إلى التزام حالي على الشركة وتقدير التدفقات النقدية المستقبلية وتوقيت تسوية هذا الالتزام، بالإضافة إلى اختيار الطريقة التي تمكن الشركة من قياس قيمة الالتزام بشكل موثوق.

(د) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينين التجاريين وأصول العقود

تستخدم الشركة مصفوفة المخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينين التجاريين وأصول العقود. 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 أولاً إلى معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة للشركة. وستقوم الشركة 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 التخلف عن السداد في قطاع العملاء، يتم تعديل معدلات التخلف التاريخية. وفي كل تاريخ لإعداد التقارير المالية، يتم تحديث معدلات التخلف التاريخية الملاحظة وتحليل التغييرات في التقديرات التطلعية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية 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 للشركة والأوضاع الاقتصادية المتوقعة العوامل الفعلية للتعثر المستقبلي للعملاء.

٥- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٢-٥ الافتراضات والتقديرات (تابع)

(هـ) الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها

يتم تحديد ضرائب الدخل، سواء جارية أو مؤجلة، من قبل الشركة وفقاً لمتطلبات قانون الضرائب لكل دولة تعمل فيها الشركة التابعة للشركة.

تخضع أرباح الشركة 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 الشركة تسجل الالتزام الضريبي الحالي وفقاً لأفضل تقدير لها حول المعاملة الخاضعة للضريبة لتلك المعاملات وإمكانية تكبد رسوم ضريبة 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 الحالية، ويتم اعتباره تغييراً في التقديرات المحاسبية.

للاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة، تستخدم الإدارة افتراضات حول توافر أرباح ضريبة 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 الأوعية الضريبية والفرق الضريبية القابلة للخصم الموقت 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 الشركة.

(و) تقدير صافي القيمة الاستردادية للوحدات الجاهزة والأعمال تحت التنفيذ

تُدرج الوحدات الجاهزة وأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة أو صافي 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 الشركة القيمة الاستردادية بعد أخذ المشورة الخارجية المناسبة مع الأخذ في الاعتبار معاملات السوق الأخيرة، حيثما كانت متاحة.

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

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

(ز) اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

يتم اختبار الأصول غير المالية لتحديد اضمحلال القيمة عندما يكون هناك أحداث أو تغييرات في الظروف قد تعطي مؤشراً على أن القيمة الدفترية قد لا يتم استردادها. يُعترف بخسارة اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح والخسائر 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 عند أدنى مستوى تكون فيه تدفقات نقدية داخلية مولدة بشكل مستقل (الوحدات المولدة للنقد).

تتم مراجعة الأصول غير المالية بخلاف الشهرة التي تعرضت لاضمحلال القيمة من أجل احتمالية رد اضمحلال القيمة في نهاية كل فترة لإعداد للتقارير المالية من قبل الشركة. 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.

٥- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٥-٢ الافتراضات والتقديرات (تابع)

(ح) الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة/ الاستثمارات العقارية

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

(ط) التغيير في التقدير الخاص بطريقة توزيع التكاليف

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، قررت الشركة تغيير طريقة توزيع التكاليف المشتركة من طريقة المساحة (المتر المربع) إلى طريقة قيمة المبيعات النسبية. وتم توزيع التكاليف المشتركة على الوحدات بناءً على أسعارها، وترى الشركة أن الطريقة الجديدة تقدم تمثيلاً أفضل مقارنة بالطريقة السابقة للأسباب التالية:

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

وتعتمد طريقة الإدارة الجديدة لتوزيع التكاليف على ما يلي:

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

يُعتبر هذا التغيير في أسلوب الإدارة بمثابة تغيير في التقديرات المحاسبية ويتم المحاسبة عنه في الفترة الحالية والفترة المستقبلية .

يبلغ أثر تغيير التقدير إلى الطريقة الجديدة على قائمة الأرباح أو الخسائر خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ إيجابياً بمبلغ ١٧٨ مليون جنيه مصري.

(ي) تحديد وحدة الحساب لقياس صافي القيمة الاستردادية

عند تطبيق التكلفة أو اصافي 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 الشركة. 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 العقارات 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 الشر.

٥- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٥-٢ الافتراضات والتقديرات (تابع)

(ي) تحديد وحدة الحساب (تابع)

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

٥-٣ قياس القيم العادلة

أ - الأصول والالتزامات المدرجة بالقيمة العادلة

لتوفير مؤشر حول مصداقية المدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة، قامت الشركة بتصنيف الأصول والالتزامات 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 المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو التزامات متطابقة.
٢. قياسات المستوى الثاني هي أساليب 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 الشركة 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 الشركة في الاعتراف بالتنقل بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية السنة.

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

٦- إدارة رأس المال

إن هدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال هو الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار بما يحقق عوائد للمساهمين وتقديم منافع لأصحاب المصلحة الآخرين والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال مما يؤدي إلى تخفيض تكاليف رأس المال.

للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم الشركة 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 العائد على رأس المال، والذي تحدده الشركة كصافي ربح للعام مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية. كما يراقب مجلس إدارة الشركة 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.

٦- إدارة رأس المال (تابع)

تقوم الشركة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرافعة المالية. يتم احتساب هذه النسبة كقروض خارجية تحمل فوائد مقسومة على إجمالي حقوق الملكية. بلغت النسبة ٨٦٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٥٧٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣)، راجع إيضاح القروض للاطلاع على تفاصيل تعهدات القروض.

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

٧- إدارة المخاطر المالية

تتمثل الالتزامات المالية الرئيسية للشركة في التزامات الأراضي وأوراق الدفع والقروض والمديونيات والالتزامات المالية الأخرى. تشتمل الأصول المالية الرئيسية للشركة على العملاء وأوراق القبض، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، والنقدية وما في حكمها المشتقة مباشرة من عملياتها.

تتعرض الشركة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للشركة على عدم القدرة على التنبؤ بالأسواق ويهدف إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للشركة. تشرف الإدارة العليا للشركة 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. تشتمل 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 المستقلة 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 الشركة 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.

٧- إدارة المخاطر المالية (تابع)

التعرض لمخاطر سعر الفائدة

فيما يلي بيان أسعار الفائدة للأدوات المالية التي تحمل فائدة للشركة كما تم إبلاغ إدارة الشركة به:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٨١٥,٧٩٠,١٤٨	٣,٤٢٥,٦١٣,٣٥٠	الأدوات المالية ذات معدل ثابت
(٤,٨٣٥,١٥١,٨٠٨)	(٥,٣٨٣,٨٢٥,٧٨١)	الأصول المالية
(٢,٠١٩,٣٦١,٦٦٠)	(١,٩٥٨,٢١٢,٤٣١)	الالتزامات المالية
(١,٧٢٨,٠٠٠,٦٧٢)	(٢,٨٨١,٥٠١,٦٦٠)	الأدوات المالية ذات معدل متغير
(١,٧٢٨,٠٠٠,٦٧٢)	(٢,٨٨١,٥٠١,٦٦٠)	الالتزامات المالية

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 ٥٧ مليون جنيه مصري (٢٠٢٣: ٣٤ 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 الشركة لمخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية الناشئة من التعرض لعملات مختلفة تتعلق بشكل رئيسي بالدولار الأمريكي واليورو. إن تعرض الشركة لمخاطر صرف العملات الأجنبية محدود وذلك لأن غالبية أنشطة التشغيل للشركة تقع في مصر. تهدف الإدارة إلى تخفيض مراكز العملات الأجنبية المفتوحة إلى المدى اللازم للقيام بأعمالها.

وضعت الإدارة سياسة تطلب من الشركة 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 ٦٩,٦ مليون جنيه مصري (في ٢٠٢٣: بلغت الأرباح ٣٦,٢ مليون جنيه مصري)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
إجمالي	النقدية وما في		إجمالي	النقدية وما في	
التعرض	أصول أخرى	حكمها	التعرض	أصول أخرى	حكمها
٢,٨٩٥,٨١١	-	٢,٨٩٥,٨١١	٩,٩١٣,٧٣٦	-	٩,٩١٣,٧٣٦
-	-	-	٣,٥٨٨	-	٣,٥٨٨

الدولار الأمريكي
يورو

٧- 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	٤٨,٦٥	دولار أمريكي
٣٣,٩٣	٥٢,٨٧	٣١,٨٣	٥١,٥٨	يورو

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إذا انخفض/ زاد سعر الجنيه المصري بنسبة ١٠٪ مقابل العملات الأخرى مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، سوف تزداد / تنخفض إجمالي حقوق الملكية عن السنة بمبلغ (٥٠,٣٥ مليون) جنيه مصري (٢٠٢٣: ٨,٩ مليون) جنيه مصري، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى أرباح / خسائر صرف العملات الأجنبية في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

- مخاطر الأسعار

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

- مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للشركة إذا فشل العميل أو الطرف المقابل في أداء مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، وتنتشأ بشكل أساسي من الأرصدة المدينة للشركة. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي، العملاء وأوراق القبض) والأصول المالية بتكلفة المستهلكة، مثل أرصدة البنوك والودائع لأجل وأذون الخزانة.

تُنفذ إدارة مخاطر الائتمان على مبدأ الشركة، فيما عدا مخاطر الائتمان المتعلقة بأرصدة مدينة. تحصل الشركة على دفعات مقدمة وشيكات تغطي كامل قيمة المبيعات مقدماً وقبل تسليم الوحدات للعملاء. لم يرد أي خسائر سابقة من المعاملات مع العملاء. تنتشأ مخاطر الائتمان نتيجة وجود نقدية وما في حكمها وودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية وكذلك التعرض لمخاطر الائتمان من عملاء الشركة، بما في ذلك الأرصدة المدينة القائمة والمعاملات الملتزم بها.

تحتفظ الشركة بأرصدها البنكية مع مؤسسات مالية عالية التصنيف خاضعة لإشراف البنك المركزي المصري.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة المتعلقة بالأرصدة البنكية غير جوهرية. وفيما يتعلق بالأصول المالية الأخرى التي تحتفظ بها الشركة، تم إجراء تقييم، وتم التوصل إلى أن الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بهذه الأرصدة غير جوهرية.

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.

٧- إدارة المخاطر المالية (تابع)

- عملاء وأوراق القبض

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

تُعزى جميع إيرادات الشركة إلى معاملات المبيعات مع مجموعة واسعة من العملاء. ولذلك، من الناحية الديموغرافية، لا يوجد مخاطر ائتمان مركزة.

وتخضع مبيعات الوحدات لشروط الاحتفاظ بحق الملكية ولا ينقل سند الملكية إلا بعد تحصيل قيمة المبيعات الكاملة. في حالة التخلف عن الدفع، يتم إعادة الوحدة إلى الشركة ويتم سداد المبالغ التي تم تحصيلها من العملاء في تاريخ التخلف عن السداد بعد خصم نسبة تتراوح بين ١٠٪ إلى ١٥٪ من هذه القيمة. أما بالنسبة للوحدات المستأجرة، فيحصل على تأمين للوحدة يعادل قيمة ثلاثة أشهر من إيجار الوحدة في بداية العقد، وينطبق هذا التأمين على شروط الإنهاء المذكور 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، وفقا 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 المتكبرة الفعلية والخسائر الائتمانية المستقبلية المتوقعة. وتحتفظ الشركة بالوحدة المباعة كضمان لمستحقاتها من أوراق القبض.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ إعداد التقارير المالية هو القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الأصول المالية كما في تاريخ المركز المالي.

- النقدية وما في حكمها

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزنة بالشركة وفقًا لسياسة الشركة. 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 الشركة على أساس سنوي ويمكن تحديثها على مدار السنة وتخضع لموافقة إدارة الشركة. يتم وضع حدود لتقليل 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 الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام عقود الإيجار التمويلي والقروض.

٧- إدارة المخاطر المالية (تابع)

يلخص الجدول التالي سجل استحقاق التزامات الشركة المالية بناء على التدفقات النقدية التعاقدية المخصوصة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	سنة واحدة أو أقل	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأوراق الدفع ٦٧٠,٢٠٣,٥٢٥	١,٤٩٢,٢٧٧,٠٦٧	٣,٢٢١,٣٤٥,١٨٩	٥,٣٨٣,٨٢٥,٧٨١	
قروض واقتراضات ٩١١,٤٥٦,١٧١	٢٦٠,٩٦٧,٤٤٥	١,٧٠٩,٠٧٨,٠٤٥	٢,٨٨١,٥٠١,٦٦١	
دائنون وأرصدة دائنة أخرى ٢,٧٢٧,١٤٣,٤٥١	-	-	٢,٧٢٧,١٤٣,٤٥١	
مستحق إلى أطراف ذات علاقة ٢٥٥٠.٧١٥.٦٤٠	-	-	٢٥٥٠.٧١٥.٦٤٠	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣٥٢,٤٢٦,٧٣٩	١,٠٠٩,٥٧٤,٧١٥	٣,٤٧٣,١٥٠,٣٥٤	٤,٨٣٥,١٥١,٨٠٨
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأوراق الدفع ٧٥,٧١٣,٠٤٨	٢٤٤,٨٥٨,٨٢٤	٩٣٦,٣٣٩,٩٦٣	١,٢٥٦,٩١١,٨٣٥	
قروض واقتراضات ١,٨٨١,٩٠٣,٣٥٨	-	-	١,٨٨١,٩٠٣,٣٥٨	
دائنون وأرصدة دائنة أخرى ٢٦٤٩.٣١٧.١٦٢	-	-	٢٦٤٩.٣١٧.١٦٢	
مستحق إلى أطراف ذات علاقة				

يتم التنبؤ بالتدفقات النقدية في المنشآت التشغيلية للشركة ويتم تجميعها بواسطة إدارة التمويل الخاصة بالشركة. تراقب إدارة التمويل الخاصة بالشركة التوقعات المتجددة لمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من أن لديها نقدية كافية لتلبية الاحتياجات التشغيلية. يأخذ هذا التنبؤ في الاعتبار التزام الشركة بأهداف نسبة المركز المالي الداخلية، بالإضافة إلى المتطلبات التنظيمية أو القانونية الخارجية، إن وجدت - على سبيل المثال، قيود العملة.

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

٨- المبيعات العقارية

تدخل عمليات الشركة ضمن فئة واحدة واسعة من الأعمال، وهي بيع الوحدات العقارية، ولذلك لا يُعتبر تحليل الأصول والالتزامات حسب القطاعات ذا فائدة. وفيما يلي تحليل إيرادات الشركة:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣,٠٣٧,٩٧٧,٩٣٩	١,٧٢٢,٤٩٣,٩٠٨	إيرادات بيع مشاريع سوديك في غرب القاهرة
١,٥٠١,٧٣٦,٥٦٩	٩٥٠,٩٩٢,٤٨٧	إيرادات بيع مشاريع سوديك في شرق القاهرة
٤,٥٣٩,٧١٤,٥٠٨	٢,٦٧٣,٤٨٦,٣٩٥	
(١٤,٠٦٦,١٤٣)	-	مردودات المبيعات
(٣٧١,٦٤٦,٧٦١)	(٥٥,٥٦٥,٥٥٥)	خصم على الدفع المبكر
٤,١٥٤,٠٠١,٦٠٤	٢,٦١٧,٩٢٠,٨٤٠	
٢٥٩,٤٨٨,٦٦٧	٥٢٦,٥٦٣,٩٠٣	فوائد أقساط محققة خلال العام*
٤,٤١٣,٤٩٠,٢٧١	٣,١٤٤,٤٨٤,٧٤٣	

أ - تتضمن إجمالي المبيعات العقارية مبلغ ١٤٦,٣٧٢,٦٦٠ جنيه مصري، وهو المكون المالي للأقساط التي تم تحصيلها من عملاء الوحدات المسلمة قبل موعد التسليم، وذلك وفقاً لمعيار الفائدة الرأسمالية.

ب - يتم إدراج جميع مبيعات العقارات في وقت واحد.

* يتمثل في المكون المالي للأقساط التي تم تحصيلها من عملاء الوحدات المسلمة بعد موعد التسليم وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

٩- تكلفة المبيعات العقارية		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٤٧٣,٥١٠,٢٦٣	٦٢٧,٦٠١,٤٤٩	تكلفة مبيعات مشاريع سوديك في غرب القاهرة
١,٢٤٠,٨٧١,٣٠١	٦٦١,١٤٠,٣٣٢	تكلفة مبيعات مشاريع سوديك في شرق القاهرة
٢,٧١٤,٣٨١,٥٦٤	١,٢٨٨,٧٤١,٧٨١	
(٦,٤٠٢,٥٤٧)	-	تكلفة مردودات المبيعات
٢,٧٠٧,٩٧٩,٠١٧	١,٢٨٨,٧٤١,٧٨١	
(١٤٣,٢٥٨,٠٨٧)	-	رد الانخفاض في قيمة أعمال تحت التنفيذ
(٩٧,٤٩١,٢٣٤)	-	رد مخصص العقود محملة بالخسائر
٢,٤٦٧,٢٢٩,٦٩٦	١,٢٨٨,٧٤١,٧٨١	

يتضمن إجمالي تكلفة المبيعات العقارية مبلغ ١٤٦,٣٧٢,٦٦٠ جنيه مصري، الفائدة الرأسمالية على الأقساط التي تم تحصيلها مقدماً من عملاء الوحدات المُسلمة، وذلك وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

١٠- إيرادات التشغيل الأخرى		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٧,٠٥٦,٦٧١	٣٠,٧٤٣,١٢٣	الإلغاء وغرامات التأخير
١٣,٤٩٩,٧٥٤	١٤,٩٣١,٨٧٩	إيرادات المباني المؤجرة
٥,٩٨٣,٧٤٢	١٦,٩٩٩,٦٧٧	إيرادات أخرى
١٣,٨٨٢,٠٣٥	١٥,٠٦٩,٦٥٦	رسوم الاشتراكات
١,٨٢٢,٥٩٠	١,٨٢٢,٥٩٠	رد الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة
١٢١,٢١٠	-	أرباح من بيع الأصول الثابتة
٧٢,٣٦٦,٠٠٢	٧٩,٥٦٦,٩٢٥	

١١- مصروفات بيعية و تسويقية		
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٧٥,٤٠٨,٦٠٤	٨٣,١٧٦,٦٢٨	مرتبات وأجور
١٨٩,٢٠٣,٥٥١	١٣٥,١١٥,٠٨١	عمولات بيع
٧٩,١٢١,٧٤٩	١٢٥,٤٦٤,٦٨٥	إعلانات
٧,٣٠١,٤١٩	٣٣,٦٥١,٨٢٣	المعارض والمؤتمرات
١,٧٣٩,٨٦٩	٨,٠١١,٦٨٧	مصروفات الإيجار للعقود قصيرة الأجل / منخفضة القيمة
٦,٢٠٨,٢٤٣	٨,٠٠٦,٦٧٧	الصيانة والأمن والتنظيف والزراعة
٣,٠٩٥,١٥٠	٢,٨٤١,٧٥٧	سفر وانتقال ونقل وسيارات
١٧,٤٩١,١٦١	٢,٠٥٦,٥١٧	أتعاب مهنية واستشارات
١١,٥١٢,٤٦٤	-	البرمجيات ومستلزمات الحاسب الآلي
-	٩٩٤,٤٦٩	إكراميات وهدايا
٣,٦٩٥,٤٦٣	٢,٦٣٠,٧٠٤	إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك أصول حق الانتفاع
-	٣٦٢,٢٤٨	إجازات
٣,٦٥٢,٨١٠	٩,٣٥١,٠٨١	رسوم والدمغة والترخيص
١,١٤٠,٠٩٨	١,٤٣٤,٣٧٩	طباعة وتصوير
٤,٩٩٣,٧٥٧	٥,٠٥٧,٧١٩	اتصالات وكهرباء
٣٠٦,٢١٦	٤,٧٣٧,٦٧٢	أخرى
٤٠٤,٨٧٠,٥٥٤	٤٢٢,٨٩٣,١٢٧	

١٢- مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٢٧,٥٨٤,٥٦٤	٣٥٧,٣٨٠,٣٠٧	مرتببات وأجور ومكافآت
١٤,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	مكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
٢٧,١٥٠,٣٥٤	٢٩,٤٧٩,٣٣٩	علاج طبي وتدريب عاملين
١,٤٥١,٤٩٤	٤٧٠,٨٨٥	مزايا العاملين المحددة
٩٧,٠٤٨,٩٩٠	١٠٥,٠٦٠,٤٣١	صيانة وأمن ونظافة وزراعة
١٠٤,٣٩٨,٤١٧	٩٤,٥٧٥,٣٠٠	أتعاب مهنية واستشارية
٤٩٢,٧٨٠	٣٧٤,٤٢٣	المعارض والمؤتمرات
٤٣٧,٦٠٠	٩٦٢,٠٠٠	تبرعات
٤,١٢٠,١٦٥	٤,٧١٨,٢٦٤	إكراميات وهدايا
١٩,١٨٥,٩٠٨	٢١,٨٢٧,٧٠٥	إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك أصول حق الانتفاع
٦,٥٣٢,٦٥٥	٤,٧٤٨,٨٦٣	الاستقبال والضيافة
٧٠,١٠٥,٣٩٦	١١٤,٣٨٣,٤٥٥	البرمجيات ومستلزمات الحاسب الآلي
٧٥٢,٤٩٤	٧٤٢,٤٦٧	المستلزمات المكتبية والطباعة
٩,٣٩٦,٨٠٤	٦,٥١٩,٩٣٧	اتصالات وكهرباء
٣,٤٥٠,٢٦٩	١٨,٧٤٥,٩٤٨	الاشتراكات ورسوم حكومية
٥,٠١٥,٥١٨	٦,٢٣٣,٧٣٢	مصروفات الإيجار على المدى القصير - منخفضة قيمة
٥,١٦٤,٧٦٤	٧,٦٠٧,٩١٦	سفر وانتقال
٤,٦١٢,٣٨٢	٧,٤٨٢,٦٧٨	رسوم بنكية
٥,٢٩٩,٥٤٠	٦,٢٦٢,٩٦٨	إجازات
٤,٥٨١,٤٩٠	٣,٥٨٧,٧٤٣	أقساط التأمين
١١,٧٥٧,٤٨٨	٨,٨٩٢,٩٩١	المساهمة الاجتماعية التكافلية
٥٧٧,٠٤٣	٣,٣٧٢,٨٨٦	أخرى
٧٢٣,١١٦,١١٥	٨١٩,٤٣٠,٢٣٨	

١٣- مصروفات التشغيل الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣١,٣٦٨,٨٣٠	٩٤,٨٦٢,٤٨٥	مخصص المطالبات
-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	مخصص تعويضات
١٤,٣١١,٦٥٩	١٤,٣٢٥,٨٩٨	إهلاك الوحدات المؤجرة
-	٢٢٥,٥٨٠	خسارة بيع أصول ثابتة
٤٥,٦٨٠,٤٨٩	٢٥٩,٤١٣,٩٦٣	

١٤ - صافي تكلفة الخسائر الائتمانية المتوقعة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الحركة خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	
٩,٩٩١,٨٦١	٨,٣٠٨,٩١٤	١,٦٨٢,٩٤٧	نقدية لدى البنوك (إيضاح ٢٥)
٣٦,٩٩٧,٠٨٣	٩,٦٨٩,٥٧٢	٢٧,٣٠٧,٥١١	العملاء وأوراق القبض (إيضاح ٢٢)
٤٩٥,٤٢٤,٨٧٠	(١٦٨,٩٩٨)	٤٩٥,٥٩٣,٨٦٨	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح رقم ٣٨-١)
٦٠,٣٤٢,٧١٧	٤٢,٠٠٨,٤٣٠	١٨,٣٣٤,٢٨٧	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح ٢٣)
٦٠٢,٧٥٦,٥٣١	٥٩,٨٣٧,٩١٨	٥٤٢,٩١٨,٦١٣	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الحركة خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	
١,٦٨٢,٩٤٧	١,٣٥٥,٢١٤	٣٢٧,٧٣٣	نقدية لدى البنوك (إيضاح ٢٥)
٢٧,٣٠٧,٥١١	١١,٠٩٥,٢٨٦	١٦,٢١٢,٢٢٥	العملاء وأوراق القبض (إيضاح ٢٢)
٤٩٥,٥٩٣,٨٦٨	٣٠٦,١٠٠	٤٩٥,٢٨٧,٧٦٨	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٣٨-١)
١٨,٣٣٤,٢٨٧	١٦,٨٢٤,٠٦٨	١,٥١٠,٢١٩	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح ٢٣)
-	(١,١١٢,٠٢٥)	١,١١٢,٠٢٥	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٥٤٢,٩١٨,٦١٣	٢٨,٤٦٨,٦٤٣	٥١٤,٤٤٩,٩٧٠	

طبقت الشركة قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٤٥٧٥) لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، وذلك باستثناء 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.

١٥ - إيرادات تمويلية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٦,٧٥٦,٣٤٥	١٧٨,٨٧٤,١٨١	إيرادات الفوائد على الحسابات الجارية والودائع قصيرة الأجل
٥٩,١٣٢,٤٣٢	٢٣,٥٥١,٦٩٢	عائد الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة
٣٦,٢٩٢,٧٧٦	٦٩,٦٢٨,٥٥٧	أرباح صرف العملات الأجنبية من الأرصدة بالعملات الأجنبية (*)
١٣٢,١٨١,٥٥٣	٢٧٢,٠٥٤,٤٣٠	

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

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

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

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

١٦- تكاليف تمويلية

٢٠٢٣	٢٠٢٤
٢٨٦,٥٦٧,٨٦٠	٤٤٤,١٣٤,٧٨٤
١,٤٤٧,١٧٠	٢,٢٣٥,٦١٨
<u>٢٨٨,٠١٥,٠٣٠</u>	<u>٤٤٦,٣٧٠,٤٠٢</u>

فوائد تمويلية
فوائد علي التزامات عقود الإيجار

١٧- ضريبة الدخل

١-١٧ البند المعترف به في الأرباح أو الخسائر

٢٠٢٣	٢٠٢٤
١٧,١٨٧,٠٨٩	٦٥,٢٣٥,٠١٤
١١,٨٢٦,٤٨٦	٤,٧١٠,٣٣٨
١٠٦,٣٣١,٠٨٦	(١٤,٤٦٥,٥٧١)
<u>١٣٥,٣٤٤,٦٦١</u>	<u>٥٥,٤٧٩,٧٨١</u>

مصرف ضريبة الدخل الجارية
ضريبة على الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة
(منفعة) / مصرف ضريبة الدخل المؤجلة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

١٧- ضريبة الدخل (تابع)

٢-١٧ حركة الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الأصول الثابتة
فروق صرف العملات الأجنبية
المخصصات

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ الأصل/(الالتزام)	المحمل على الأرباح أو الخسائر	الضريبة المؤجلة النتيجة في الأصل	الضريبة المؤجلة النتيجة في (الالتزام)	صافي الضريبة المؤجلة النتيجة في (الالتزام) / الأصل
(٢٢٥١٧١٧)	(٣٨٤٩٣١٣)	(٦١٠١٠٣٠)	(٦١٠١٠٣٠)	(٦١٠١٠٣٠)
(٣٩٥٤٩٥٦)	(٩١١٧٧٢١)	(١٣٠٧٢٦٧٧)	(١٣٠٧٢٦٧٧)	(١٣٠٧٢٦٧٧)
١٥١,٩٨٥,٢٥٣	٢٧,٤٣٢,٦٠٥	١٧٩,٤١٧,٨٥٨		١٧٩,٤١٧,٨٥٨
١٤٥,٧٧٨,٥٨٠	١٤,٤٦٥,٥٧١	١٧٩,٤١٧,٨٥٨	(١٩١٧٣٧٠٧)	١٦٠,٢٤٤,١٥١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الأصول الثابتة
فروق صرف العملات الأجنبية
المخصصات
خسائر مرحلة

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ الأصل/(الالتزام)	المحمل على الأرباح أو الخسائر	الضريبة المؤجلة النتيجة في الأصل	الضريبة المؤجلة النتيجة في (الالتزام)	صافي الضريبة المؤجلة النتيجة في (الالتزام) / الأصل
(٤٠٧٢٢٧٤)	١,٨٢٠,٥٥٧	(٢٢٥١٧١٧)	(٢٢٥١٧١٧)	(٢٢٥١٧١٧)
(١٠٢٦٩٥٩٦)	٦,٣١٤,٦٤٠	(٣٩٥٤٩٥٦)	(٣٩٥٤٩٥٦)	(٣٩٥٤٩٥٦)
١٩٧,٨٠٣,٨٠٩	(٤٥٨١٨٥٥٦)	١٥١,٩٨٥,٢٥٣		١٥١,٩٨٥,٢٥٣
٦٨,٦٤٧,٧٢٧	(٦٨٦٤٧٧٢٧)	١٥١,٩٨٥,٢٥٣	(٦٢٠٦٦٧٣)	١٤٥,٧٧٨,٥٨٠
٢٥٢,١٠٩,٦٦٦	(١٠٦٣٣١٠٨٦)			

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

١٧- ضريبة الدخل (تابع)

٢-١٧ حركة الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة (تابع)

تسوية معدل ضريبة الدخل الفعلي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٥٩١,٧٠٤,٧٢٦	١٤٢,٥٤٢,٥٩٢	الربح قبل ضريبة الدخل
%٢٢,٥٠	%٢٢,٥٠	معدل الضريبة
١٣٣,١٣٣,٥٦٣	٣٢,٠٧٢,٠٨٣	ضريبة الدخل المحسوبة طبقاً لقانون الضرائب
٥١٣,٤٠٧	٤,٨٥٠,٦٧٠	الوعاء الضريبي الخاص (الاستثمار المالي بالتكلفة المستهلكة)
٥,٧٩٥,٧٣٥	١٧,٨٤٢,١١٢	مصرفات غير قابلة للخصم
٦,٤٠٥,٤٤٥	٣,٢٩٥,٧٠٥	الفروق المؤقتة القابلة للخصم غير المعترف بها كأصول ضريبية مؤجلة
(١٠,٥٠٣,١٨٩)	(٢,٥٨٠,٧٨٩)	تسويات ضريبية أخرى
١٣٥,٣٤٤,٦٦١	٥٥,٤٧٩,٧٨١	الضرائب وفقاً لقائمة الدخل
%٢٢,٨٧	%٣٨,٩٢	معدل الضريبة الفعلي

٣-١٧ أصول ضريبية مؤجلة غير معترف بها

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٣٩,٢٨٧,٠٨١	١٥٢,٣٤٠,٥٣٤	الفروق المؤقتة القابلة للخصم - الخسائر الانتمائية المتوقعة
١٣٩,٢٨٧,٠٨١	١٥٢,٣٤٠,٥٣٤	

لم يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة فيما يتعلق بالبند المذكورة أعلاه نتيجة لعدم التأكد المرتبط بقابلية تحصيل هذه الأصول الضريبية.

١٨- نصيب السهم في ربح العام

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

١٩- المخزون

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨,٣٠٦,٠٥٣	-	معدات التشغيل (الأندية)
٢,٠٦٨,٧٩٥	٢,٠٦٨,٧٩٥	أجهزة الاتصال
١٠,٣٧٤,٨٤٨	٢,٠٦٨,٧٩٥	

٢٠- وحدات عقارية جاهزة

تعمل الشركة في مجال العقارات كمطور عقاري للوحدات السكنية لعملائها على أساس البيع على المخطط مع الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية معينة. يُطلب من العملاء تعاقدياً تقديم دفعات مقدمة لجزء من سعر البيع بنظام الأقساط قبل نقل الوحدات إلى العميل في نهاية عملية التطوير والاعتراف بها كإيرادات في تاريخ التسليم. يتم دفع باقي سعر البيع أيضاً بنظام الأقساط بعد نقل الوحدة إلى العميل. ويتم تقديم التمويل الجوهري على مستوى العقد، وتتم رسمته على المشروعات خلال مرحلة التطوير.

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٧٤,٥٦٨,١٢١	٦٠٠,٩٣١,١٥١	مشروعات غرب القاهرة
٦٧٤,٥٦٨,١٢١	٦٠٠,٩٣١,١٥١	

٢١- أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٧,٧٨٥,٧٣٠,٩٨٣	١١,١٠٤,٨٢٤,٠٦٥	تكاليف مشروعات غرب القاهرة (٢١-١)
١,٢١٧,٥٤١,٠٨٧	١,٧٦٧,٤٨٦,٣٧٩	تكاليف مشروعات شرق القاهرة (٢١-٢)
-	٨٦٩,٦٥٥,٥٨١	تكاليف مشروعات الساحل الشمالي (٢١-٣)
٩,٠٠٣,٢٧٢,٠٧٠	١٣,٧٤١,٩٦٦,٠٢٥	

وتشمل أرصدة الأعمال تحت التنفيذ ما يلي:

تكلفة الأرض تبلغ ٥,١٩٢ مليار (٤,٥٨ مليار: ٢٠٢٣) ومبلغ ٣,٣ مليار يمثل قيمة الفوائد الرأسمالية على الأعمال تحت التنفيذ وتشمل ١,٥ مليار يمثل قيمة الفوائد الرأسمالية الأقساط المحصلة من العملاء قبل التسليم وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) (١,٥ مليار جنيه مصري تشمل ٥٠٤ مليون جنيه مصري على التوالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣).

فيما يلي حركة الأعمال تحت التنفيذ خلال العام :

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٧,٦١٥,٧١٣,٧٦٥	٩,٠٠٣,٢٧٢,٠٧٠	الرصيد الافتتاحي
٣,٧٣٦,١٠٢,٨٢٠	٥,٩٥٣,٧٩٨,٧٦٦	صافي إضافات
(٢,٣٤٨,٥٤٤,٥١٥)	(١,٢١٥,١٠٤,٨١١)	محول إلى وحدات عقارية جاهزة
٩,٠٠٣,٢٧٢,٠٧٠	١٣,٧٤١,٩٦٦,٠٢٥	

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢١- أعمال تحت التنفيذ (تابع)

١-٢١ تكاليف مشروعات غرب القاهرة

مشروع VYE and Karmell

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

٢-٢١ تكاليف مشروعات شرق القاهرة

مشروع سوديك إيست

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.

- اتفاق مشترك مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

في ١٧ يوليو ٢٠٢٢ 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 الشركة 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 الشركة إلا بالالتزام الذي تتوقع سداؤه للعجز المتوقع على مدى عمر العقد وهو أمر غير محتمل حدوثه. وقد اتفق الطرفان على أن تقوم الشركة على نفقتها الخاصة وتحت مسؤوليتها بتنفيذ وتمويل وتسويق وبيع وحدات المشروع وجميع مشتملاته ومكوناته.

يمثل الرصيد في الإيضاح رقم (٢٣) مبلغ ٤٧,٧ مليون جنيه مصري، تمثل 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، البالغ ٢٦١ مليون جنيه مصري (إيضاح ٢٣) سيتم تسوية هذا المبلغ مع حصة إيرادات شركة هليوبوليس للإسكان والتنمية في عقد التطوير المشترك المتعلق بمدينة هليوبوليس الجديدة.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢١- أعمال تحت التنفيذ (تابع)

٢-٢١ تكاليف مشروعات شرق القاهرة (تابع)

استنتاج الشركة بشأن الترتيب المشترك يعتمد على المعلومات التالية:

- (١) يتم تحديد الغرض والنشاط ومدة الترتيب المشترك في الترتيب التعاقدى 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 أن لا 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 التعاقدى.
- (٤) ويبدو أن المساهمات المطلوبة من الطرفين، مساهمة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بأراضٍ لتطوير المشروع ومساهمة الشركة في التطوير والتكاليف الأخرى المتعلقة بالمشروع، تعكس حصة الطرفين في الإيرادات من بيع ناتج العملية المشتركة.

٣-٢١ تكاليف مشروعات الساحل الشمالي

مشروع Ogami

في ١١ يوليو ٢٠٢٣، وقعت الشركة مع شركة 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 سبزر 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 الشركة.

تكلفة الأرض وفقاً لعقد التطوير المشترك هي المقابل المالي المتغير الذي يمثل نسبة إيرادات المشروع وفقاً لشروط العقد.

٢٢- العملاء وأوراق القبض

١-٢٢ العملاء وأوراق القبض - متداولة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٥,٥٤١,٤٦٥	١٢٧,١٦٥,٥١٨	المدينون التجاريون
١,١١٨,٧٥٨,٥٥٥	١,٣٤٠,٧٩٠,٢٢٩	أوراق القبض - وحدات
١,١٨٤,٣٠٠,٠٢٠	١,٤٦٧,٩٥٥,٧٤٧	
(٧٧٧٢١٠٢٤)	(٤٢٩٦٨١٨٠)	الفائدة غير المستهلكة - أوراق القبض
١,١٠٦,٥٧٨,٩٩٦	١,٤٢٤,٩٨٧,٥٦٧	
(٧٨٢٧٥٥٦)	(١٠٩٨٤٤٩٢)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,٠٩٨,٧٥١,٤٤٠	١,٤١٤,٠٠٣,٠٧٥	

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢٢- العملاء وأوراق القبض (تابع)

٢-٢٢ العملاء وأوراق القبض - غير المتداولة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢,٧٧٢,٨٨١,٦٥٤	٣,٤٧٦,٢٩٤,٨٥٨	أوراق القبض - أقساط الوحدات
(١٠٣٦٣٦٢٩٩١)	(١٤٣٨٦٧١٩٩٢)	الفائدة غير المستهلكة
١,٧٣٦,٥١٨,٦٦٣	٢,٠٣٧,٦٢٢,٨٦٦	
(١٩٤٧٩٩٥٥)	(٢٦٠١٢٥٩١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,٧١٧,٠٣٨,٧٠٨	٢,٠١١,٦١٠,٢٧٥	

بلغت أوراق القبض خارج قائمة المركز المالي (الشيكات مؤجلة الدفع) مبلغ ٤٤,٢ مليار جنيه مصري تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (٤٠).

يتم دعم العملاء وأوراق القبض من قبل الوحدات المباعة كضمان وبالتالي فإن الشركة قد طبقت الخسارة عند التعثر بنسبة ١٠٪ في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة مع مراعاة هذه الضمانات.

يتم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان ومخاطر العملة المتعلقة بالعملاء وأوراق القبض في الإيضاح رقم (٧).

تحليل الحساسية

إذا ارتفعت معدلات الخسارة بنسبة ١٠٪، فإن إجمالي الخسائر الائتمانية المتوقعة سيرتفع بمقدار ٣,٧ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢,٧ مليون جنيه مصري).

٢٣- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,١٩٥,١٠١,٤٠٠	١,٦٧٣,٩٧٥,٣٥٢	المقاولون والموردون - دفعات مقدمة
٥٦٩,٨٥٩,٨٩٨	١,٢٨١,١٤٦,٣٢٥	عمولات المبيعات المدفوعة مسبقاً على الوحدات غير المسلمة
٨,٧٥٥,٩٥٨	١٣,٥٨٢,٦٨٤	تأمينات لدى الغير
٦٠,٥٦٤,٦٨٥	٩٠,٢٢٤,٤٥٤	مصلحة الضرائب - ضريبة القيمة المضافة وضريبة الخصم والإضافة
٦,٨٥٢,٣٦٥	-	مستحق من خطة المكافأة والحوافز لصندوق العاملين والمديرين
٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير
٣٠,٠٧٥,٣٣٩	٤٧,٧٣١,٢٣٩	نقدية محتجزة لمشروع سوديك إيست (٢٣-١)
٢١,٥٧٣,٢٥١	٥٥,٨٢٧,٤٦٤	نقدية محتجزة عن مشروع ٤٦٤,٨١ فدان
-	٦٠,٢٣١,٥٦٧	نقدية محتجزة عن مشروع ٤٤٠ فدان
١,٣٠٩,١٧٨,٣٩٠	١,٦٠٤,٨٣٠,٦٥٤	الحسابات الجارية والودائع البنكية - الصيانة (٢٣-٢)
-	١٩٨,٧٨٨,٤٩٩	أرصدة صيانة مدينة
٢٤,٧٧٥,٧٧١	١٩,٣٩٦,٣٠٨	أرصدة مدينة أخرى
٣,٤٨٧,٥٣٩,٥٢٩	٥,٣٠٦,٥٣٧,٠١٨	
(١٨٣٣٤٢٨٧)	(٦٠٣٤٢٧١٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣,٤٦٩,٢٠٥,٢٤٢	٥,٢٤٦,١٩٤,٣٠١	

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢٣- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (تابع)

(٢٣-١) يمثل هذا الرصيد حصة الشركة في المبالغ المحصلة من العملاء في حسابات الضمان البنكية المشتركة التي تحتفظ بها 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 كمطور والبنك والمالك.

(٢٣-٢) يمثل الرصيد ودائع الصيانة المحصلة من العملاء، والتي تم استثمارها في ودائع لأجل وحسابات جارية محملة بفائدة لغرض تمويل مصروفات الصيانة المنتظمة المتعلقة بالوحدات المسلمة ولا يمكن استخدامها لأي غرض آخر.

٢٤- الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٢٦٥,٩٢٥,٠٠٠	-	أذون خزانة بالقيمة الاسمية
(١٠٩,٠١٢,٩٥٠)	-	عائد غير مستحق علي أذون الخزانة
٢٥٥,٠٢٣,٧٠٥	-	
-	-	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢٥٥,٠٢٣,٧٠٥	-	

يتم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر السوق والفائدة المتعلقة بالاستثمارات بغرض المتاجرة في الإيضاح رقم (٧).

٢٥- النقدية وما في حكمها

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٨٤,٠٢٥,٠٠٠	١,١٢٧,٨٧٠,٧٠٠	بنوك - ودائع لأجل
٢٥٧,١٣٩,٠٩٧	٤٢٩,٦٦٢,٨٦٧	بنوك - حسابات جارية
١٨,٠٨١,٩٧٠	١٣,١١٠,٠٩٨	الشبكات قيد التحصيل
٢,٩٣٧,٩٠١	٣,٦٦١,٧٠٣	النقدية بالصندوق
٣٦٢,١٨٣,٩٦٨	١,٥٧٤,٣٠٥,٣٦٨	
(١,٦٨٢,٩٤٧)	(٩,٩٩١,٨٦١)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣٦٠,٥٠١,٠٢١	١,٥٦٤,٣١٣,٥٠٧	

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣٦٢,١٨٣,٩٦٨	١,٥٧٤,٣٠٥,٣٦٨	النقدية وما في حكمها قبل الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١,٠٠٠,٠٠٠)	-	ودائع محتجزة *
٣٦١,١٨٣,٩٦٨	١,٥٧٤,٣٠٥,٣٦٨	النقدية وما في حكمها في قائمة التدفقات النقدية المستقلة

يتم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر السوق والفائدة المتعلقة بالاستثمارات بغرض المتاجرة في الإيضاح رقم (٧).

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

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

٢٦- أصول ثابتة

أراض	عقارات مملوكة	مركبات	أثاث وتركيبات	مولدات وآلات ومعدات	حسابات آلية وطابعات	اتصالات	برمجيات الحاسب الآلي	التحسينات على العقارات المستأجرة	محطات طاقة شمسية	ملعب الجولف	إجمالي
٨١.٥٠.١٨٥	٦.٥٣٩٥.٣٣٩	٢١.٩٩٦.٠٠٢	٥٣.٤٠٤.٧٢٤	٤٦.٦٦٢.٨٠٦	٣.٦٧١٧.٠٧٨	٣.٣١٠.٠١٨	٢١.٨٠٣.٠٧٠	٦٦.٨٧٣.٤٣٤	١١.٢١٨.٨١٠	٩٩.٣٧٧.٥٣٣	١.٠٤٧.٨٠٨.٩٩٩
-	-	١.٢١٩.٢٠١	٢.٠٥٩.٦٥٢	٣.٠٥٥.٨٩٩	٣.٢٢٦.٨٧١	-	٦.٨٢٩.٣١	-	-	-	١٠.٢٤٤.٥٥٤
-	-	(٧٧.٠٠٠)	(٩٥٤.١٨٨)	(٥٥٤.٢٤٥)	(٨٦.٦٧٨)	(٦.٠٠٠)	-	(٢.٣٨٥.٢٥٨)	-	-	(٣.٥٦٤.٣٦٩)
٨١.٥٠.١٨٥	٦.٥٣٩٥.٣٣٩	٢٣.١٣٨.٢٠٣	٥٤.٥١٠.١٨٨	٤٩.٦٦٣.٤٦٠	٣.٩٨٥٧.٢٧١	٣.٣٠٤.٠١٨	٢٢.٤٨٦.٠٠١	٦٤.٤٨٨.١٧٦	١١.٢١٨.٨١٠	٩٩.٣٧٧.٥٣٣	١.٠٥٤.٤٨٩.١٨٤
٨١.٥٠.١٨٥	٦.٥٣٩٥.٣٣٩	٢٣.١٣٨.٢٠٣	٥٤.٥١٠.١٨٨	٤٩.٦٦٣.٤٦٠	٣.٩٨٥٧.٢٧١	٣.٣٠٤.٠١٨	٢٢.٤٨٦.٠٠١	٦٤.٤٨٨.١٧٦	١١.٢١٨.٨١٠	٩٩.٣٧٧.٥٣٣	١.٠٥٤.٤٨٩.١٨٤
-	-	١.٧٨٢.٣٨٦	٤.١٣٧.٩٦٦	١.١٧٧.٧٢٦	٩.٩٣٦.٧٥٤	١.٦٧.٩٥٠	-	-	-	-	١٧,٨١٢,٧٨٢
-	-	(٢١.١٢٥)	(٩٥٥.١١٨)	(١.٥٣٤.٢٩٥)	(١.٩٣٩.١٨٥)	(١.٣٧.٩٦٠)	-	-	-	-	(٤,٥٨٧,٦٨٣)
٨١.٥٠.١٨٥	٦.٥٣٩٥.٣٣٩	٢٤.٨٩٩.٤٦٤	٥٧.٦٩٣.٠٣٦	٤٩.٣٠٦.٨٩١	٤٧.٨٥٤.٨٤٠	٣.٣٣٤.٠٠٨	٢٢.٤٨٦.٠٠١	٦٤.٤٨٨.١٧٦	١١.٢١٨.٨١٠	٩٩.٣٧٧.٥٣٣	١.٠٦٧.٧١٤.٢٨٣
-	٩٩.٤٠٩.٠٩٧	١٥.٥١٧.٩٦٨	٢٨.٤٥٩.٩٥٧	١٩.٩٩٤.٧٥١	٢٤.١٨١.١٠٢	٢.٥٩٨.٤٧١	١٨.٣٣٠.٢١٧	٥١.٦٦٥.٤٤٢	١.٣٠٦.٩٧٩	٢١.٤١٩.٨٦٢	٢٨٢.٨٨٣.٨٤٦
-	٢٩.٧٤٩.٨٦٥	٢.٥٣٢.٨٧٦	٧.٩١٧.٨٩٩	٨.٤٥٦.٦٥٤	٤.٧٩١.٠٠٠	٢١١.٢٢١	١.٩٣٥.٥٦٢	٤.٣٩٣.٧٤٠	٤٤٨.٧٥٣	١.٨٢٢.٥٩٠	٦٢.٢٦٠.١٦٠
-	-	(٧٧.٠٠٠)	(٩٥٣.٩٦٧)	(٥٥.٢٤٠)	(٦٠.٨٦٨)	(٦.٠٠٠)	-	(٢.٣٨٥.٢٥٨)	-	-	(٣.٥٣٨.٣٣٣)
-	١٢٩.١٥٨.٩٦٢	١٧.٩٧٣.٨٤٤	٣٥.٤٢٣.٨٨٩	٢٨.٣٩٦.١٦٥	٢٨.٩١١.٢٣٤	٢.٨٠٣.٦٩٢	٢٠.٢٦٥.٧٧٩	٥٣.٦٧٣.٩٢٤	١.٧٥٥.٧٣٢	٢٣.٢٤٢.٤٥٢	٣٤١.٦٠٥.٦٧٣
-	١٢٩.١٥٨.٩٦٢	١٧.٩٧٣.٨٤٤	٣٥.٤٢٣.٨٨٩	٢٨.٣٩٦.١٦٥	٢٨.٩١١.٢٣٤	٢.٨٠٣.٦٩٢	٢٠.٢٦٥.٧٧٩	٥٣.٦٧٣.٩٢٤	١.٧٥٥.٧٣٢	٢٣.٢٤٢.٤٥٢	٣٤١.٦٠٥.٦٧٣
-	٢٩.٦٩٠.٠٩٨	٢.٤٢١.٧١٧	٨.١٣٤.٥٠٢	٨.٧٥٥.٣٦٠	٥.١١١.٣٧٢	١٩٠.٣٦٦	١.٣٦٤.١١٦	٤.٣٩٣.٧٣٨	٤٤٨.٧٥٢	١.٨٢٢.٥٧٢	٦٢.٢٣٢.٥٩٣
-	-	(٢١.١٢٢)	(٨١٦.٧٨١)	(١.٣٧٥.٥٩١)	(١.٨٨٠.٢٧٦)	(١.٣٧.٩٤٨)	-	-	-	-	(٤.٢٣١.٧١٨)
-	١٥٨.٨٤٩.٠٦٠	٢٠.٣٧٤.٤٣٩	٤٢.٧٤١.٦١٠	٣٥.٧٧٥.٩٣٤	٣٢.٠٤٢.٣٣٠	٢.٨٥٦.١١٠	٢١.٦٢٩.٨٩٥	٥٨.٠٦٧.٦٦٢	٢.٢٠٤.٤٨٤	٢٥.٠٦٥.٠٢٤	٣٩٩.٦٠٥.٤٨٨
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٧٧.٩٥٧.٦٧١
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١.٨٢٢.٥٩٠)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٧٦.١٣٥.٠٨١
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١.٨٢٢.٥٧٢)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٧٤.٣١٢.٥٠٩
٨١.٥٠.١٨٥	٥٠.٩٨٦.٢٤٢	٦.٤٧٨.٠٣٤	٢٤.٩٤٤.٧٦٧	٢٦.٦٦٨.٠٥٥	١٢.٥٣٥.٩٧٦	٧١١.٥٤٧	٣.٤٧٢.٨٥٣	١٥.٢٠٧.٩٩٢	٩.٩١١.٨٣١	-	٦٨٦.٩٦٧.٤٨٢
٨١.٥٠.١٨٥	٤٧.٦٢٣.٣٧٧	٥.١٦٤.٣٥٩	١٩.٠٨٦.٢٩٩	٢١.٢٦٧.٢٩٥	١٠.٩٤٦.٣٧	٥٠٠.٣٢٦	٢.٢٢٠.٢٢٢	١٠.٨١٤.٢٥٢	٩.٤٦٣.٠٧٨	-	٦٦٦.٧٤٨.٤٣٠
٨١.٥٠.١٨٥	٤٤.٧١٥.٦٧٩	٤.٥٢٥.٠٢٥	١٤.٩٥١.٤٢٦	١٣.٥٣٠.٩٥٧	١٥.٨١٢.٥١٠	٤٧٧.٨٩٨	٨٥٦.١٠٦	٦.٤٢٠.٥١٤	٩.٠١٤.٣٢٦	-	٥٩٣.٧٩٥.٢٢٦

التكلفة

التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٣

إضافات خلال العام

الاستيعادات خلال العام

التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٤

إضافات خلال العام

الاستيعادات خلال العام

التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

مجمع الإهلاك وخسائر اضمحلال القيمة

خسائر مجمع الإهلاك و اضمحلال القيمة في ١ يناير ٢٠٢٣

الإهلاك خلال العام

مجمع إهلاك الاستيعادات خلال العام

خسائر مجمع الإهلاك و اضمحلال القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

خسائر مجمع الإهلاك و اضمحلال القيمة في ١ يناير ٢٠٢٤

الإهلاك خلال العام

مجمع إهلاك الاستيعادات خلال العام

خسائر مجمع الإهلاك و اضمحلال القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

اضمحلال في قيمة ملاعب الجولف

خسائر مجمع اضمحلال القيمة في ١ يناير ٢٠٢٣

رد خسائر اضمحلال القيمة خلال العام

خسائر مجمع اضمحلال القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

رد خسائر اضمحلال القيمة خلال العام

خسائر مجمع اضمحلال القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

القيمة الدفترية

القيمة الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٣

القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢٦- أصول ثابتة (تابع)

بلغت الأصول الثابتة بما في ذلك الأصول المهلكة بالكامل ١٤١,٠٨٩,٧٤٩ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤٤,٢٢١,٢٦٤	٤٤,٢٥٣,٥٧٢	تكلفة مبيعات
١,٢٦٥,٨٦٧	١,٣٠٥,٤٧٠	مصروفات بيع وتسويق
١٦,٧٧٣,٠٢٩	١٦,٦٧٣,٥٥١	المصروفات العمومية والإدارية
٦٢,٢٦٠,١٦٠	٦٢,٢٣٢,٥٩٣	

٢٧- مشروعات تحت التنفيذ

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٦,٧٧٧,٠٦٩	٩١,٢٩٥,٣٤٨	مباني إدارية تحت الإنشاء
٦٦,٧٧٧,٠٦٩	٩١,٢٩٥,٣٤٨	

٢٨- استثمارات عقارية تحت التطوير

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠٦,٢٤٥,٠٩١	١٠٦,٣٨٧,٥٥٧	في ١ يناير
١٤٢,٤٦٦	١٢,٤٢١,٦٣٣	تكلفة التطوير المتكبدة
-	(٤٠,٦١٨,١٦٢)	التحويل إلى الاستثمارات العقارية الجاهزة (إيضاح ٣٠)
١٠٦,٣٨٧,٥٥٧	٧٨,١٩١,٠٢٨	
٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠٦,٣٨٧,٥٥٧	٧٨,١٩١,٠٢٨	المشروعات في غرب القاهرة
١٠٦,٣٨٧,٥٥٧	٧٨,١٩١,٠٢٨	

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. بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تحت التطوير ١٨٣,٥ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٢٩- استثمارات في شركات تابعة					
الشكل القانوني	نسبة المساهمة	نسبة المسدد من قيمة المساهمة	القيمة الدفترية ٢٠٢٤/١٢/٣١	القيمة الدفترية ٢٠٢٣/١٢/٣١	
	%	%			
ش.م.م	٩٩,٩٩	١٠٠	٨٠٧,٣٣٤,٥١٦	٨٠٧,٣٣٤,٥١٦	شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل)
ش.م.م	٩٩,٩٩	١٠٠	٤٩٩,٩٩٩,٩٧٠	٤٩٩,٩٩٩,٩٧٠	شركة سوريل للاستثمار العقاري
ش.م.م	٩٩,٩٩	١٠٠	٢٩٩,٩٩٩,٩٨٠	٢٩٩,٩٩٩,٩٨٠	شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري
ش.م.م	٩٩,٩٩	١٠٠	٩٩,٩٩٨,٠٠٠	٩٩,٩٩٨,٠٠٠	شركة طابرووك للتعمير
ش.م.م	٤٠	١٠٠	١١,٢٠٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	شركة سوديك لإدارة الفنادق والنوادي
			<u>١,٧٢٣,٣٣٢,٤٦٦</u>	<u>١,٧١٨,٥٣٢,٤٦٦</u>	

البيانات المالية للشركات التابعة كما يلي:

أصول	التزامات	حقوق ملكية	
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل)	٦,٧٠٤,٢٠٧,٨٦٧	٤,٧٢٩,٢٢٦,٥٠٧	
شركة سوريل للاستثمار العقاري	٧,٤٢٧,٦٠٧,٣٨٨	٣,٦١٩,٨٨٥,٨٣٧	
شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري	٥٠٦,٨٢٠,٠٤٠	٣٤٩,٠٠٠,٩٥٩	
شركة طابرووك للتعمير	١٠,٣١٥,٦٥٨,٨٥٧	٦٤٢,٧٥٢,٣٥٤	
شركة سوديك لإدارة الفنادق والنوادي	١٢٣,٦٤٨,٥٧٢	٥٦,٨١٥,٣٥٧	

٣٠- استثمارات عقارية

تشمل الاستثمارات العقارية الوحدات التجارية والإدارية والسكنية المؤجرة للغير.

فيما يلي حركة الاستثمارات العقارية وإهلاكها: -

البيان	جنيه مصري
التكلفة	
في ١ يناير ٢٠٢٣	٢٩٤,٣٩٠,٢٠١
الإضافات خلال العام	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	<u>٢٩٤,٣٩٠,٢٠١</u>
في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٩٤,٣٩٠,٢٠١
الإضافات خلال العام	٤٠,٦١٨,١٦٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	<u>٣٣٥,٠٠٨,٣٦٣</u>
يخصم مجمع الإهلاك	
في ١ يناير ٢٠٢٣	١٥,١٥٨,٠١٩
إهلاك العام	١٤,٣١١,٦٥٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	<u>٢٩,٤٦٩,٦٧٨</u>
في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٩,٤٦٩,٦٧٨
إهلاك العام	١٤,٣٢٥,٨٩٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	<u>٤٣,٧٩٥,٥٧٦</u>
صافي القيمة الدفترية كما في ١ يناير ٢٠٢٣	٢٧٩,٢٣٢,١٨٢
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	<u>٢٦٤,٩٢٠,٥٢٣</u>
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	<u>٢٩١,٢١٢,٧٨٧</u>

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

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

٣٠- استثمارات عقارية (تابع)

- 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. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ٨٩٨ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٧٧٨ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٣١- رأس المال والاحتياطيات

١-٣١ رأس المال المصدر والمدفوع

يبلغ رأس المال المصرح به للشركة ٢,٨ مليار جنيه مصري، ويبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢ جنيه مصري موزعاً على ٣٥٦,١٩٧,٣٦٨ سهم بقيمة اسمية تبلغ ٤ جنيه مصري للسهم الواحد.

فيما يلي هيكل رأس المال للشركة القابضة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

مساهمة	عدد الأسهم	الحصة القيمة بالجنيه المصري	نسبة الملكية %
شركة الدار فينتشرز انترناشيونال هولدينجز آرس سي ليميتد	٢١٣,٢٤٠,١٤٠	٨٥٢,٩٦٠,٥٦٠	٥٩,٨٧
شركة جاما فورج ليميتد	٩١,٣٨٨,٦٣٢	٣٦٥,٥٥٤,٥٢٨	٢٥,٦٦
شركة إكويتي 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

٢-٣١ 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 القوائم المالية وحتى يبلغ الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المصدر.

فيما يلي الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ :-

الاحتياطي القانوني للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢٢٤,٨٤٠,٧٧١
الاحتياطي القانوني ٢٠٢٤ حركة صافي ربح عام ٢٠٢٣	٢٢,٨١٨,٠٠٣
	٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤

٣-٣١ الاحتياطي الخاص – علاوة إصدار

فيما يلي الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ :-

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

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

٣٢- قروض بنكية

١-٣٢ القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			معدل الفائدة الاسمي
إجمالي القرض	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	إجمالي القرض	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	
١,٢٦٩,٣٩٠,٩٢٢	١,١٩٢,٠٦٧,٦١٨	٧٧,٣٢٣,٣٠٤	١,١٩٢,٠٦٧,٦١٧	١,٠٧٩,٣٠٤,٤٦٤	١١٢,٧٦٣,١٥٣	متغير
-	-	-	٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	متغير
(١٢٤٧٩٤٨٧)	(١٠٨٦٩٢٣١)	(١٦١٠٢٥٦)	(١٠,٨٦٩,٢٣٠)	(٩,٢٥٨,٩٧٤)	(١,٦١٠,٢٥٦)	
١,٢٥٦,٩١١,٤٣٥	١,١٨١,١٩٨,٣٨٧	٧٥,٧١٣,٠٤٨	٢,٠٨١,١٩٨,٣٨٧	١,٩٧٠,٠٤٥,٤٩٠	١١١,١٥٢,٨٩٧	

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 ١٥٧٠ 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" (معدل العائد كوريدور + هامش)

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٪.

في ٨ سبتمبر ٢٠٢٤، وقعت سوديك على تسهيلات مشتركة طويلة الأجل مع بنك مصر والبنك التجاري الدولي بإجمالي مبلغ ٤,١٤ 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 (معدل العائد كوريدور + هامش).

تعهدات الدين

تخصيص سياسات نسبة كفاية رأس المال

رهن حسابات المشروعات

سندات إذنية (سعر العائد هو كوريدور + هامش).

إجمالي تكلفة الاقتراض غير المستهلكة

٣٢- قروض بنكية (تابع)

٢-٣٢ التسهيلات البنكية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	معدل الفائدة الاسمي
٤٧١,٠٨٩,٢٣٧	٨٠٠,٣٠٣,٢٧٤	متغير
٤٧١,٠٨٩,٢٣٧	٨٠٠,٣٠٣,٢٧٤	

في ١٣ نوفمبر ٢٠٢٣، وقعت سوديك اتفاقية تسهيلات ائتمانية متجددة مع البنك التجاري الدولي بإجمالي مبلغ ١,٢ مليار جنيه مصري لغرض تمويل العمليات الجارية لمشروعات سوديك، وتبلغ مدة التسهيل سبع سنوات مضمونة برهن أرصدة مدينة، تمثل أداة مستقبلية للوحدات المسلمة في مشروعات سوديك المتنوعة. (معدل العائد كوريدور + هامش).

٣٣- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١٠,٥٨٦,٧٠٦,٩٥٢ (٥٨٦,٨٢٦,٤٠٨)	١٠,٣٤٣,٨٥٥,٦٠٨ (٥٠٩٧٩٣٩١٥١)	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الفائدة غير المستهلكة
٤,٧٢٥,٨٨٠,٥٤٤	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	
٢٤٣,١٥٥,٤٧٥	٥٣٢,٢٩٤,٢٠١	الجزء المتداول
٤,٤٨٢,٧٢٥,٠٦٩	٤,٧١٣,٦٢٢,٢٥٦	الجزء غير المتداول
٤,٧٢٥,٨٨٠,٥٤٤	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	

في ٢٧ يونيو ٢٠٢٢، تم توقيع اتفاقية تطوير بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مشروع عمراني متكامل على مساحة ٤٦٤,٨١ فدانًا بقيمة إجمالية تبلغ ١١,٣٦ مليار جنيه مصري.

٣٤- عملاء - دفعات مقدمة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣,٢٢٩,٠١١,٤٧٧	٥,٩٦٢,٣٩٩,٥٤٦	دفعات مقدمة - المشروعات في غرب القاهرة
١,٠٧٦,٨٧٢,٥٠٧	١,٤٧٩,٧٥٤,١٧٥	دفعات مقدمة - المشروعات في شرق القاهرة
-	١,٧٣١,٨٢٨,٩٨٧	دفعات مقدمة - مشروعات في الساحل الشمالي
٣٩٤,٩٧٧,١١٢	٦٠٦,٦٤٧,٠٦٧	دفعات مقدمة - عضويات الأندية
٤,٧٠٠,٨٦١,٠٩٦	٩,٧٨٠,٦٢٩,٧٧٥	

- تشمل الدفعات المقدمة مبلغ ١,٥٢٧ مليار جنيه مصري يمثل قيمة المكونات المالية على الأقساط المحصلة من العملاء.
- الأوراق القبض غير المحصلة للوحدات غير المسلمة والتي تبلغ ٤٠,٤ مليار جنيه مصري ولم يتم إدراجها في القوائم المالية وتم الإفصاح في الإيضاح رقم (٤٠)

٣٥- المقاولون والموردون وأوراق الدفع

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٤٥,٧٣٦,٦٤٢	٦٥,١٢٨,١١٢	مقاولون
٣٨,٧١٧,٢١٥	١٠٠,٦٨٧,٩٥٥	موردون
١٠٩,٢٧١,٢٦٤	١٣٧,٩٠٩,٣٢٣	أوراق الدفع
١٩٣,٧٢٥,١٢١	٣٠٣,٧٢٥,٣٩٠	

- يتم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة ومخاطر السيولة المتعلقة بالموردين والمقاولين وأوراق الدفع في الإيضاح رقم (٧).

٣٦- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,١٦١,٦٦٢,٨٧١	١,٦٠٢,٢١١,٤٣٢	المبالغ المحصلة لحساب إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات *
٣٠٦,٩٠٠,٥٤١	٤٢٦,٣١٧,٢٦٣	المصروفات المستحقة
٤١,٤٧٤,٥٦٧	٣٧,٧٨٧,٩١٠	العلاء - الأرصدة الدائنة والإلغاء
٤٨,٧٥٦,٩٠٩	١١٣,٤٢٨,٨٧٨	مصلحة الضرائب
١٥,٦٥٦,٣٤٣	٣٨٩,٢٩٠	الإجازات المستحقة
٨,٦١٨,٧٠٣	٢٨,٨٨٨,٦٣٦	ودائع تأمين محصلة من العلاء - مقابل تعديلات
١٣,٥٦٩,٤١١	١٠,٧٥٨,١٦٩	تأمينات اجتماعية - مقاولون
٢٤,٣٦٤,٨٢٩	٣٤,٦٠٢,٠٧٤	دائنو أقساط الغاز والكهرباء
١٦١,٨٢٦,١٦٢	٢٥٢,٩٧٩,٣٨٥	ضمان أعمال محتجزة
٨,٠٣٨,١٣٢	١,٥٠٧,١٠٩	دفعات مقدمة لإيجار العلاء
٦,٥٨١,٠٣٣	٥٢,٤٥٧,٢٣٩	أرصدة دائنة أخرى قصيرة الأجل
١,٧٩٧,٤٤٩,٥٠١	٢,٥٦١,٣٢٧,٣٨٥	

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

* يتم الإفصاح عن أوراق القبض غير المحصلة لصيانة الوحدات غير المسلمة والبالغة ٣,٢٢ مليار جنيه مصري في الإيضاح رقم (٤٠).

- يتم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة ومخاطر السيولة المتعلقة بالدائنين في الإيضاح رقم (٧).

٣٧- المخصصات

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٦٤٥,٩٩٠,٠١٤	٥٩٥,٤١٢,٧٠٤	مخصص إستكمال الأعمال (١-٣٧)
٣٣,٢٥٠,٠٠٠	٢٤٢,٣٠٠,٠٠٠	مخصص المطالبات المتوقعة (٢-٣٧)
٦٧٩,٢٤٠,٠١٤	٨٣٧,٧١٢,٧٠٤	

٣٧- المخصصات (تابع)

١-٣٧ مخصص إستكمال الأعمال

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	مخصصات انتفى الغرض منها خلال العام	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٦٤٥,٩٩٠,٠١٤	١٥١,٠٨١,٥٣٨	(٢٠١,٦٥٨,٨٤٨)	-	٥٩٥,٤١٢,٧٠٤
٦٤٥,٩٩٠,٠١٤	١٥١,٠٨١,٥٣٨	(٢٠١,٦٥٨,٨٤٨)	-	٥٩٥,٤١٢,٧٠٤

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	مخصصات انتفى الغرض منها خلال العام	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٦١٨,٣٧٨,٧٢٠	٤٨٧,٠١٤,٩٥٢	(٤٥٩,٤٠٣,٦٥٨)	-	٦٤٥,٩٩٠,٠١٤
٦١٨,٣٧٨,٧٢٠	٤٨٧,٠١٤,٩٥٢	(٤٥٩,٤٠٣,٦٥٨)	-	٦٤٥,٩٩٠,٠١٤

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

٢-٣٧ مخصص المطالبات

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	مخصصات انتفى الغرض منها خلال العام	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣٣,٢٥٠,٠٠٠	٩٥,٠٩٣,٥٨٥	(٣٦٠,٤٣٥,٨٥٠)	-	٩٢,٣٠٠,٠٠٠
-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٣,٢٥٠,٠٠٠	٢٤٥,٠٩٣,٥٨٥	(٣٦٠,٤٣٥,٨٥٠)	-	٢٤٢,٣٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	مخصصات انتفى الغرض منها خلال العام	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣١,٣٦٨,٨٣٠	(٢٨١,١٨٨,٣٠٠)	-	٣٣,٢٥٠,٠٠٠
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣١,٣٦٨,٨٣٠	(٢٨١,١٨٨,٣٠٠)	-	٣٣,٢٥٠,٠٠٠

- يتم تكوين المخصص للمطالبات القائمة المتعلقة بمعاملات الشركة مع الأطراف الأخرى. تقوم إدارة الشركة بفحص المخصصات سنوياً وإجراء أي تعديلات عند الحاجة وفقاً 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.

٣٧- المخصصات (تابع)

٣-٣٧ مخصص عقود محملة بالخسائر

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣	المكّون خلال العام	مخصصات انتفى الغرض منها خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٩٧ ٤٩١ ٢٣٤	-	(٩٧ ٤٩١ ٢٣٤)	-
٩٧ ٤٩١ ٢٣٤	-	(٩٧ ٤٩١ ٢٣٤)	-

٣٨- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في مساهمي الشركة 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 بعدة معاملات خلال العام مع الأطراف ذات العلاقة، وقد تمت هذه المعاملات وفقاً للشروط التي تحددها إدارة الشركة وتمت الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية للشركة. وفيما يلي ملخص للمعاملات الجوهرية التي أبرمت خلال العام في تاريخ المركز المالي المستقل:

١-٣٨ المعاملات مع أطراف ذات علاقة

الأطراف:	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ قيمة المعاملة
شركة بيفرلي هيلز لإدارة المدن والمنتجات	شركة تابعة	أعمال الزراعة والصيانة والخدمات الأمنية لمدينة بيفرلي هيلز	١٧,٥٢٦,٧٣٣
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل)	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	٩,٠٧٣,٢٦١
شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	١,٤٣٨,٧٧١
شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات	شركة تابعة	أعمال الزراعة والصيانة والخدمات الأمنية لمشروع سوديك ويست	٣٤٧,٤٣٨,٧٣٤
شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	١٣١,٠٨٦,٨٥٨
شركة سوريل للاستثمار العقاري	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	١٧٥,٤٣٢,٨٤٧
شركة طابروك للتعمير	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	٥٥٩,٠٧٢,٥١٣
شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	٧٦,٥٣٩,٤٥٦
شركة سوديك للأندية	شركة تابعة	إيرادات / مصروفات الأندية	٨٨,٣٦٥,٥٢٣
		أتعاب إدارية	٥,٨٣٢,٠٠٠
شركة الدار إيجيبب لتنمية المشروعات	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	٧١٨,٧٢٤
المديرين التنفيذيين وأعضاء مجلس الإدارة	للشركة الأم		٥٦ ١٧٤ ٥٢٩

٣٨- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

فيما يلي أرصدة الأطراف ذات العلاقة في تاريخ القوائم المالية.

أ) مستحق من أطراف ذات العلاقة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
٣,٦٥١,٦٦٨	٣,٦٥١,٦٦٨	شركة جرين سكيب للزراعة والاستصلاح (تحت التصفية)
٢٢,٤١١,١٢٨	٢٢,٤١١,١٢٨	شركة موف إن للمقاولات المتطورة
٤٣٤,١٤٥,٩٨٥	٤٣٤,١٤٥,٩٨٥	شركة سوديك سوريا
٣٥,١٩١,٦٢٠	٣٥,١٩١,٦٢٠	شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري المحدودة – مشروع مشترك
١,٩٢٣,٣٧١	٣,٣٦٢,١٤٢	شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار
٣٢٣,٤١٧	١,٠٤٢,١٤١	شركة الدار العقارية - مصر
٤,٨٠٩,٩٩٧	-	شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية
-	٥١,٠٣٥,٥١٠	شركة طابروك للتعمير
٩,٩٥٨,٢١٦	١٠,٥١١,٢٣٨	شركة بيفرلي هيلز لإدارة المدن والمنتجعات
٥١٢,٤١٥,٤٠٢	٥٦١,٣٥١,٤٣٢	
(٤٩٥ ٥٩٣ ٨٦٨)	(٤٩٥ ٤٢٤ ٨٧٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة (*)
١٦,٨٢١,٥٣٤	٦٥,٩٢٦,٥٦٢	

(*) نظرا للظروف السياسية الراهنة في الجمهورية العربية السورية التي كان لها أثرا كبيرا على القطاعات الاقتصادية بشكل عام، ومصادرة الأصول والوثائق المتعلقة بشركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري المحدودة من قبل حكومة الجمهورية العربية السورية، خاطبت إدارة سوديك سفارة الجمهورية العربية السورية في مصر لحماية جميع مصالحها من هذه الأعمال وكلفت شركة حمامة لمحاولة حماية مصالحها.

وبناء على ذلك، رأت مجلس إدارة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" أن أصول الشركة المستثمر فيها أصبحت جميعها محل نزاع مع حكومة البلد المذكور، الأمر الذي يتطلب الاعتراف بالخسارة الناجمة عن عدم القدرة على استرداد استثماراتها، وبالتالي، قرر مجلس الإدارة في ١٦ أبريل ٢٠١٤ اضمحلال قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة فيما يتعلق بالاستثمارات التي تم ضخها في مشاريع الجمهورية العربية السورية بالإضافة إلى اضمحلال قيمة المستحق من بعض الشركات التابعة فيما يتعلق بالديون غير المتوقع تحصيلها، والتي بلغت ٤٩٥,٧٢٤,٨٧٠ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

ب) المستحق إلي أطراف ذات علاقة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
١,٨٣٠,٨١١,٤٠٦	١,٨٢١,٧٣٨,١٤٦	شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل)
١١٨,٠٩٢,٨٣٤	٢٩٣,٥٢٥,٦٨٠	شركة سوريل للاستثمار العقاري
-	١٢٦,٢٧٦,٨٦١	شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية
٤٧,٣٩٨,٣٤٩	٧٣,٦٢٧,٨٩٧	شركة سوديك للأندية
٥٠٨,٠٣٧,٠٠٣	-	شركة طابروك للتعمير
١٣٧,٩٩١,٢١٩	٢١٤,٥٣٠,٦٧٥	شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري
٦,٩٨٦,٣٥١	٢١,٠١٦,٣٨١	شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجعات
٢,٦٤٩,٣١٧,١٦٢	٢,٥٥٠,٧١٥,٦٤٠	

٣٩- 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.
- أن سنة ٢٠١٩ قيد الفحص ولم يتم استلام أي مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد إصدار هذه القوائم المالية.
- لم يتم فحص السنوات من ٢٠٢٠ 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.
- أن السنوات من ٢٠٢١ إلى ٢٠٢٢ قيد الفحص 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.
- تقدم الشركة إقرارات ضريبة الدمغة بشكل منتظم وتسدد الضرائب المستحقة في المواعيد المحددة وفقاً للقانون.

ضريبة المبيعات / القيمة المضافة

- تم فحص السنوات من ١٩٩٦ إلى نوفمبر ٢٠٢٠ وتم دفع الفروق الضريبية وتسويتها.
- لم يتم فحص السنوات من ديسمبر 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

- تحصلت الشركة على النموذج رقم ٣ للضريبة المستحقة على الوحدات المملوكة للشركة، وتم جدولة سداد الضريبة لدى مصلحة الضرائب حتى عام ٢٠٢٤.

٤٠ - شيكات مؤجلة الدفع (خارج قائمة المركز المالي)

تتمثل قيمة الشيكات مؤجلة الدفع وعملاء التقسيط غير المدرجة في بنود قائمة المركز المالي المستقلة - 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، وتُعرض كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاح رقم	
١٥,٣١٨,٩٢٨,٦٢٦	٤٠,٤٤٢,٧٣٧,٧١٢	(٣٤)	عملاء الشيكات مؤجلة الدفع وأقساط الوحدة
٣٩,٦٨٨,٦٥٢	٧,٨٧٠,٩٥٢	(٤٠)	إلغاءات عملاء الشيكات مؤجلة الدفع
٥٠٩,٠١٢,٩١٩	٥٣٥,٤٧١,١٨٤	(٣٨)	شيكات مؤجلة الدفع لأقساط النادي الاجتماعي
٩٨٦,٤٦٨,١٠٢	٣,٢٢٢,٠٠٩,٨٤٥	(٣٦)	عملاء الشيكات مؤجلة الدفع وأقساط الصيانة
١٦,٨٥٤,٠٩٨,٢٩٩	٤٤,٢٠٨,٠٨٩,٦٩٣		
مستحقة			
٢,٨٣٠,٣٦٧,٣٢٨	٧,٢٨٠,٦٠٠,٤٣٧	(٢٠)	شيكات مستحقة على المدى القصير
١٤,٠٢٣,٧٣٠,٩٧١	٣٦,٩٢٧,٤٨٩,٢٥٦	(٢٠)	شيكات مستحقة على المدى الطويل
١٦,٨٥٤,٠٩٨,٢٩٩	٤٤,٢٠٨,٠٨٩,٦٩٣		

٤١ - المعاملات غير النقدية

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

جنيه مصري

٥٢٠.٣٥٩١٣	الفوائد المستهلكة على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ودائني شراء الأراضي،
٩٧٤ ٨٧٢ ٣٢٩	المرسلة على الأعمال تحت التنفيذ
٤٠ ٦١٨ ١٦٢	المكون المالي المرسل على الأقساط المحصلة من العملاء
	التحويل بين الاستثمارات العقارية والمشروع تحت التنفيذ