



شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك
"شركة مساهمة مصرية"
وشركاتها التابعة

تقرير فحص محدود
والقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية
في ٣١ مارس ٢٠٢٦

صفحة	الفهرس
١	تقرير فحص محدود
٢	قائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة المختصرة
٤	قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة المختصرة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة المختصرة
٦	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة المختصرة
٢٨ - ٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

إلى السادة/ أعضاء مجلس إدارة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك (شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة المرفقة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك- شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية المجمعة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا قوائم التغير في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية الدورية المجمعة المتعلقة بها في ذلك التاريخ. وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. ان الإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٣٠ "القوائم المالية الدورية". وتتحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

تم مراجعة القوائم المالية المجمعة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذلك تم فحص القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ بواسطة مراقب حسابات آخر وقد أصدر رأي و استنتاج غير متحفظ عن تلك القوائم المالية في ٥ فبراير ٢٠٢٦ و ٢٨ ابريل ٢٠٢٥ ; على التوالي.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المجمع المختصر للمجموعة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة المختصرة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٣٠ "القوائم المالية الدورية".



مراقب الحسابات

عمر وحيدي بيومي

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

سجل المحاسبين والمراجعين رقم (١٧٥٥٥)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٨)

القاهرة في ٢٧ ابريل ٢٠٢٦

إحدى الشركات الأعضاء في ارنست ويونغ العالمية المحدودة

قائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة - كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
			الأصول الثابتة
			مشروعات تحت التنفيذ
		(٢٣)	استثمارات عقارية
		(٢١)	استثمارات عقارية تحت التطوير
		(٢٢)	استثمارات في شركات شقيقة ومشاريع مشتركة
			أصول حق الانتفاع
		(٢-١٧)	الملاء وأوراق القبض
		(١٤)	الأصول الضريبية المؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
			المخزون
			وحدات عقارية جاهزة
		(١٦)	أعمال تحت التنفيذ
		(١-١٧)	عملاء وأوراق القبض
		(١٨)	مدينون وأرصدة المدينة الأخرى
		(١٩)	قروض لمشاريع مشتركة
			الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة
		(٢٠)	النقدية وما في حكمها
			إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
			رأس المال المصدر والمدفوع
			الاحتياطي القانوني
			الاحتياطي الخاص - علاوة إصدار
			الأرباح المرحلة
			حقوق ملكية أخرى
			حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
			الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
		(٢٤)	القروض
		(٢٥)	التزامات الأراضي
			التزامات عقود التأجير
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
			التسهيلات البنكية
		(٢٤)	القروض
		(٢٦)	دفعات مقدمة - من العملاء
		(٢٧)	مقاولون وموردون وأوراق الدفع
			التزامات ضريبة الدخل
		(٢٥)	التزامات الأراضي
		(٢٨)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
			التزامات عقود الإيجار
			المخصصات
			إجمالي الالتزامات المتداولة
			إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

ايمن عامر
المدير العام

احمد حجازي
المراقب المالي للمجموعة

محمد سمير
المدير المالي

أشرف عبد المقصود
المدير المالي

القاهرة في ٢٧ أبريل ٢٠٢٦

تقرير الفحص المحدود مرفق

الإيضاحات المرفقة من إيضاح ١ إلى إيضاح ٣٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
إيرادات النشاط			
٢,٠٦٨,٣٥٤,٥٤١	١,١٤٨,١٤٢,٥١٧	٦	مبيعات العقارات
٤١١,٦٠٥,٤٠٧	٦٣٢,٢٧٨,٨٦٨	٦	فوائد أقساط خلال الفترة
٢,٤٧٩,٩٥٩,٩٤٨	١,٧٨٠,٤٢١,٣٨٥		إجمالي الإيرادات المتعلقة بمبيعات العقارات
١٦٤,٥٣٨,١٧٩	٢٢١,٢٠٣,٩٥٥		إيرادات نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجات
٤٩,١١٦,١٥٤	٦٦,٣٥١,٦٩٧		إيرادات نشاط استثمار عقاري
٦٥,١١٤,٠١٣	٦٢,١٩٥,٧٤٦		إيرادات النوادي والجولف والمطاعم
٢,٧٥٨,٧٢٨,٢٩٤	٢,١٣٠,١٧٢,٧٨٣		إجمالي إيرادات النشاط
تكلفة النشاط			
(٦٩٤,٠٦١,٦٨٨)	(١,٠٩٣,٥٩٦,٨٩٥)	٧	تكلفة مبيعات العقارات
(١٤٥,٠٧٧,٨٨٧)	(١٩٥,٢١٣,٠٥٤)		تكاليف نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجات
(٣٠,٥٠٥,٥٥٠)	(٥٩,٤٠٩,٨٠٤)		تكاليف نشاط استثمار عقاري
(٩٠,١٨٢,٣١١)	(١٣٥,٩٧٩,٢٨٩)		تكاليف النوادي والجولف
(٩٥٩,٨٢٧,٤٣٦)	(١,٤٨٤,١٩٩,٠٤٢)		إجمالي تكاليف النشاط
مجمّل الربح			
١,٧٩٨,٩٠٠,٨٥٨	٦٤٥,٩٧٣,٧٤١		إيرادات تشغيل أخرى
٢٣,٧٤٢,١٠٣	٧٥,٥٣٥,١٣٦	٨	مصرفات بيعيه وتسويقية
(١٦٣,٠٨٧,٧٩٩)	(١٧٠,١٣٤,٣٠٦)	٩	مصرفات عمومية وإدارية
(٣٠٣,٥٤١,٤٥٥)	(٢٨٠,٥٣١,٥٩٠)	١٠	مصرفات تشغيل أخرى
(٣٠,٠٢٧,٥٤٥)	(٣٠,٦٥٣,٤٨٦)		خسائر الائتمان المتوقعة
(٤,٠٣٠,٤٩٧)	(١٤,٣٧٧,٤٢٥)	١١	أرباح التشغيل
١,٣٢١,٩٥٥,٦٦٥	٢٢٥,٨١٢,٠٧٠		
٧٢,٦١٦,١١٣	١٧٥,٧٢٨,١٨١	١٢	إيرادات تمويلية
(١٤٩,٤٠٥,٧٤٩)	(٧٧٠,٦٠٧)	١٣	تكاليف تمويلية
(٧٦,٧٨٩,٦٣٦)	١٧٤,٩٥٧,٥٧٤		صافي (التكاليف) الإيرادات التمويلية
١,٢٤٥,١٦٦,٠٢٩	٤٠٠,٧٦٩,٦٤٤		الأرباح قبل الضرائب
(٢٩١,٨٤٩,٠٦٨)	(١٠١,٥٠٨,٣٦٤)	١٤	ضريبة الدخل
٩٥٣,٣١٦,٩٦١	٢٩٩,٢٦١,٢٨٠		ربح الفترة
الربح العائد إلى:			
٩٥٠,٦٦٨,٧٤٤	٢٩٧,٦٥٥,٢٩١		مالكي الشركة الأم
٢,٦٤٨,٢١٧	١,٦٠٥,٩٨٩		الحقوق غير المسيطرة
٩٥٣,٣١٦,٩٦١	٢٩٩,٢٦١,٢٨٠		ربح الفترة
٠,٧٤	٠,٢٣	١٥	نصيب السهم الأساسي / المخفض

الإيضاحات المرفقة من إيضاح ١ إلى إيضاح ٣٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
٩٥٣,٣١٦,٩٦١	٢٩٩,٢٦١,٢٨٠	ربح الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
٩٥٣,٣١٦,٩٦١	٢٩٩,٢٦١,٢٨٠	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
٩٥٠,٦٦٨,٧٤٤	٢٩٧,٦٥٥,٢٩١	إجمالي الدخل الشامل الخاص بكل من:
٢,٦٤٨,٢١٧	١,٦٠٥,٩٨٩	مالكي الشركة الأم
٩٥٣,٣١٦,٩٦١	٢٩٩,٢٦١,٢٨٠	الحقوق غير المسيطرة
		إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح ١ إلى إيضاح ٣٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

رأس المال المصدر والمدفوع	احتياطي قانوني	احتياطي خاص علاوة إصدار أسهم	الأرباح المرحلة	حقوق ملكية أخرى	أرباح بيع أسهم خزينة	إجمالي حقوق مالكي الشركة الأم	الحقوق غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)								
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٧,٩٩٢,٤١٥,٩٦١	-	١,٧٢٥,٤٥٦	١١,٣٥٦,٦٥٩,٣٧١	٦٢,٨٤٦,٣٧٧	١١,٤١٩,٥٠٥,٧٤٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤								
-	-	-	٩٥٠,٦٦٨,٧٤٤	-	-	٩٥٠,٦٦٨,٧٤٤	٢,٦٤٨,٢١٧	٩٥٣,٣١٦,٩٦١
ربح الفترة								
-	-	-	-	-	-	-	-	-
بنود الدخل الشامل الآخر								
-	-	-	٩٥٠,٦٦٨,٧٤٤	-	-	٩٥٠,٦٦٨,٧٤٤	٢,٦٤٨,٢١٧	٩٥٣,٣١٦,٩٦١
إجمالي الدخل الشامل								
معاملات مع مالكي الشركة الأم								
-	٤,٣٥٣,١٤٠	-	(٤,٣٥٣,١٤٠)	-	-	-	-	-
المحول للاحتياطي القانوني								
-	٤,٣٥٣,١٤٠	-	(٤,٣٥٣,١٤٠)	-	-	-	-	-
إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة الأم								
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٥٢,٠١١,٩١٤	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٨,٩٣٨,٧٣١,٥٦٥	-	١,٧٢٥,٤٥٦	١٢,٣٠٧,٣٢٨,١١٥	٦٥,٤٩٤,٥٩٤	١٢,٣٧٢,٨٢٢,٧٠٩
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥								
٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	٢٣٨,٩٨٥,٤١٦	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٨,٠٦٠,٨٦٢,٠٠٨	٦٨٩,٠٨٧,١٥٣	-	١٥,٨٣٦,١٧٨,٦٢٩	٦٤,٦٤٣,٩٣٥	١٥,٩٠٠,٨٢٢,٥٦٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥								
-	-	-	٢٩٧,٦٥٥,٢٩١	-	-	٢٩٧,٦٥٥,٢٩١	١,٦٠٥,٩٨٩	٢٩٩,٢٦١,٢٨٠
ربح الفترة								
-	-	-	-	-	-	-	-	-
بنود الدخل الشامل الآخر								
-	-	-	٢٩٧,٦٥٥,٢٩١	-	-	٢٩٧,٦٥٥,٢٩١	١,٦٠٥,٩٨٩	٢٩٩,٢٦١,٢٨٠
إجمالي الدخل الشامل								
معاملات مع مالكي الشركة الأم								
-	١٧٣,٤٤١,٦٩٨	-	(١٧٣,٤٤١,٦٩٨)	-	-	-	-	-
المحول للاحتياطي القانوني								
-	١٧٣,٤٤١,٦٩٨	-	(١٧٣,٤٤١,٦٩٨)	-	-	-	-	-
إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة الأم								
٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	٤١٢,٤٢٧,١١٤	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٨,١٨٥,٠٧٥,٦٠١	٦٨٩,٠٨٧,١٥٣	-	١٦,١٣٣,٨٣٣,٩٢٠	٦٦,٢٤٩,٩٢٤	١٦,٢٠٠,٠٨٣,٨٤٤
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦								

الإيضاحات المرفقة من إيضاح ١ إلى إيضاح ٣٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

إيضاح		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)			
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
الربح للفترة قبل الضريبة			
تعديلات لـ:			
إهلاك الأصول الثابتة واستثمارات عقارية واستهلاك أصول حق انتفاع			
ربح من بيع الأصول الثابتة			
فوائد عقود التأجير			
صافي عائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة			
رد / خسائر انتمائية متوقعة على العملاء وأوراق القبض			
رد خسائر انخفاض في قيمة الأصول الثابتة			
مخصصات مكونة			
فوائد دائنة			
فوائد مدينة			
ربح من بيع أصول مبنية لغرض البيع			
ربح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل			
التغيرات في رأس المال العامل			
المخزون			
وحدات عقارية جاهزة			
الأعمال تحت التنفيذ			
العملاء وأوراق القبض			
مدينون وأرصدة مدينة أخرى			
المخصصات المستخدمة			
دفعات مقدمة - من العملاء			
المقاولون والموردون وأوراق الدفع			
التزامات الاراضي و الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى			
ضرائب دخل مدفوعة			
النقدية المجمدة والودائع البنكية لأجل المستحقة بعد أكثر من ثلاثة أشهر			
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة التشغيل			
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ			
المحصل من بيع أصول مبنية لغرض البيع			
مدفوعات الاستثمارات العقارية تحت التطوير			
المحصل من الفوائد الائتمانية			
مدفوعات الاستثمارات بالتكلفة المستهلكة			
المحصل من الاستثمارات بالتكلفة المستهلكة			
المحصل من بيع الأصول الثابتة			
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار			
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
المحصل من القروض والتسهيلات البنكية			
مدفوعات للقروض والتسهيلات البنكية			
التكاليف التمويلية المدفوعة			
مدفوعات التزامات عقود الإيجار التشغيلي			
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة التمويل			
صافي التغير في النقدية وما في حكمها			
النقدية وما في حكمها في أول الفترة			
أثر الحركة في الخسائر الائتمانية المتوقعة للنقدية وما في حكمها			
النقدية وما في حكمها في آخر الفترة			

الإيضاحات المرفقة من إيضاح ١ إلى إيضاح ٣٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

١-١ تأسست شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك "شركة مساهمة مصرية" وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ في ١٢ مايو ١٩٩٦. تم قيد الشركة بالسجل التجارى بالجيزة برقم ٦٢٥ بتاريخ ٢٥ مايو ١٩٩٦.

٢-١ يتمثل غرض المجموعة فى الآتى:-

- العمل فى مجال شراء الأراضى بغرض مدها بالمرافق وتجهيزها للبناء وتقسيم تلك الأراضى وبيعها أو تأجيرها.
- العمل فى مجال المقاولات والإنشاءات المتكاملة والأعمال المكملة لها.
- تخطيط وتقسيم الأراضى وإعدادها للبناء وفقاً لأساليب البناء الحديثة.
- بناء العقارات بأنواعها المختلفة وبيعها وتأجيرها.
- تعمير واستصلاح الأراضى فى المجتمعات الجديدة.
- العمل فى مجال التنمية السياحية وفى كافة مجالات المنشآت السياحية من بناء فنادق وموتيلات وقرى سياحية وإدارتها أو تأجيرها أو بيعها واستغلالها طبقاً للقوانين واللوائح السارية.
- إنشاء وإدارة وبيع وتأجير المشروعات السكنية والخدمية والتجارية والصناعية والسياحية.
- العمل فى مجال تنسيق وزراعة الحدائق والطرق والميادين وكذلك تقديم خدمات الأمن والحراسة والصيانة والنظافة.
- العمل فى مجال تملك وإدارة المنشآت الرياضية والترفيهية والطبية والتعليمية وكذلك تملك وإدارة المطاعم وتشغيلها.
- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاو أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج
- كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

٣-١ مدة الشركة ٥٠ عام تبدأ من تاريخ التسجيل فى السجل التجارى.

٤-١ الشركة مقيدة بالجدول الرسمى ببورصة الأوراق المالية بجمهورية مصر العربية.

٥-١ الشركة الأم هي شركة الدار فينتشرز انترناشيونال هولدينجز أرس سي ليمتد، والشركة الأم الرئيسية هي شركة الدار العقارية ش.م.ع، وهي مدرجة في سوق أبو ظبي للأوراق المالية.

٦-١ تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٧ إبريل ٢٠٢٦

٧-١ تتضمن القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ القوائم المالية لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (والتي يشار إليهم "بالمجموعة") كما تتضمن نصيب المجموعة في أرباح وخسائر الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة.

٨-١ يقع مقر الشركة الأم في مدينة الشيخ زايد طريق القاهرة / الإسكندرية الصحراوى الكيلو ٣٨ والسيد الاستاذ/ طلال الذبيبي هو رئيس مجلس إدارة الشركة الأم والسيد الأستاذ/ أيمن عامر هو المدير العام للشركة الأم.

تتضمن القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة الشركات التابعة التي تسيطر عليها بدءاً من تاريخ السيطرة حتى تاريخ فقد السيطرة.

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها (تابع)

وتتمثل الشركات التابعة في الآتي:-

نسبة المساهمة في (بطريقة مباشرة او غير مباشرة)		بلد		الطبيعة والنشاط	أسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	%	%		
				التأسيس	
٤٤,١٨%	٤٤,١٨%	مصر		إدارة المنشآت	١- شركة بغرلى هيلز لإدارة المدن والمنتجات ش.م.م
١٠٠%	١٠٠%	مصر		إدارة المنشآت	٢- شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات ش.م.م
٥٠%	٥٠%	مصر		إدارة مولات (Strip I)	٣- شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار ش.م.م
١٠٠%	١٠٠%	مصر		إداره النوادي	٤- شركة سوديك للأندية ش.م.م
١٠٠%	١٠٠%	مصر		تطوير عقاري	٥- شركة فورتين للاستثمار العقاري ش.م.م
١٠٠%	١٠٠%	مصر		(مشروع Palmyra)	
١٠٠%	١٠٠%	سوريا		تطوير عقاري	٦- شركة سوديك سوريا شركة ذات مسؤولية محدودة (*)
				(مشروع Palmyra)	

(*) بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠١٠ تم تأسيس شركة سوديك سوريا - شركة ذات مسؤولية محدودة - بهدف إقتناء حصة قدرها ٥٠٪ في رأس مال شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري المحدودة - شركة ذات مسؤولية محدودة - مسجلة وتعمل في الجمهورية العربية السورية.

٢- السياسات المحاسبية

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

الاتفاق مع معايير المحاسبة المصرية

تم إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة للفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".

لا تتضمن القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة جميع البيانات والافصاحات المالية المطلوبة في القوائم المالية السنوية ، ويجب قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية المجمعة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

ان السياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة متوافقة مع تلك المستخدمة في اعداد القوائم المالية المجمعة السنوية للسنة المالية المنتهية والفترة المالية المقارنة بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

٣- التقديرات والفروض المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة، كانت الأحكام الهامة التي استخدمتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفسها التي تم تطبيقها على القوائم المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

٤- إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة المجموعة إلى مجموعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة ومخاطر سعر الفائدة) ومخاطر السيولة ومخاطر الائتمان. ولا تشتمل القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة على جميع المعلومات والإفصاحات المتعلقة بإدارة المخاطر المطلوبة في القوائم المالية السنوية؛ ويتعين قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ولم تطرأ أي تغييرات في سياسات إدارة المخاطر منذ نهاية السنة الماضية.

١-٤ مخاطر السيولة

بالمقارنة مع نهاية العام، لم يكن هناك تغييرات جوهرية في التدفقات النقدية التعاقدية الصادرة غير المخصومة بالنسبة للالتزامات المالية.

٢-٤ خطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان ويبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان في تاريخ المركز المالي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٨,٠٩٣,٣٤٦,٩٧١	٧,٦٠١,٩٤٤,١٢٤	عملاء وأوراق قبض - غير متداولة (إيضاح ٢-١٧)
٥,٤٦٤,٧٧٢,٨٥٢	٥,٧٦١,٧٦٠,٦١٢	عملاء وأوراق قبض - متداولة (إيضاح ١-١٧)
٧,٣٦٨,٢٠١,٢٠٤	٩,٢٢٤,٣٨٤,٣٨٥	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح ١٨)
١,٦٨٧,٣٥٠,٠٥١	٧٥٣,٤٢٦,٢١٥	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٢١٣,٠٧٤,٥٥٣	٢١٣,٢٧٨,٤٨٢	قروض لمشاريع مشتركة (إيضاح ١٩)
٢,٧٢٣,٣٨٤,٩٣١	٢,٩٥٦,٨٣٠,٦١٥	النقدية وما في حكمها (إيضاح ٢٠)
٢٥,٥٥٠,١٣٠,٥٦٢	٢٦,٥١١,٦٢٤,٤٣٣	

٤- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٤ خطر السوق

١-٣-٤ خطر العملة

البيان التالي يوضح تعرض المجموعة بالعملة الأساسية:

٣١ مارس ٢٠٢٦			بيان
دولار أمريكي	يورو	جنيه أسترليني	
٢١,٢٢٧,٢٠٧	٨١٧,٥٢١	٣٦,٨٧٦	نقدية بالبنوك
٢١,٢٢٧,٢٠٧	٨١٧,٥٢١	٣٦,٨٧٦	فائض العملات الأجنبية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			بيان
دولار أمريكي	يورو	جنيه أسترليني	
٢١,٠٠٠,٠٦٠	١٢٦,٨٣٢	٣٦,٨٨١	نقدية بالبنوك
٢١,٠٠٠,٠٦٠	١٢٦,٨٣٢	٣٦,٨٨١	فائض العملات الأجنبية

وفيما يلي متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال الفترة:

٣١ مارس ٢٠٢٦		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		بيان
متوسط سعر الصرف		سعر الأقفال في تاريخ القوائم المالية		
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٥٢,٧٤	٤٩,٢٦	٥٠,١٨	٤٧,٦١	دولار أمريكي
٦٠,٨٠	٥٤,٩٣	٥٨,٣٩	٥٥,٩٧	يورو
٧٠,٣٢	٦٤,٣٦	٦٧,٢٦	٦٤,١٩	جنيه أسترليني

٤- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٤ خطر السوق (تابع)

٢-٣-٤ تحليل الحساسية

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ١٠٪ في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنية المصري في ٣١ مارس ٢٠٢٦ كان سيؤثر على قياس الأدوات المالية بالعملة الأجنبية وسيؤثر على حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتتجاهل أي تأثير للمبيعات والمشتريات المتوقعة.

الأرباح أو الخسائر (جنية مصري)		بيان
انخفاض	ارتفاع	
(١١١,٩٥٢,٢٩٢)	١١١,٩٥٢,٢٩٢	دولار أمريكي
(٤,٩٧٠,٥٢٧)	٤,٩٧٠,٥٢٧	يورو
(٢٥٩,٣١٠)	٢٥٩,٣١٠	جنيه أسترليني
(١١٧,١٨٢,١٢٩)	١١٧,١٨٢,١٢٩	

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ١٠٪ في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنية المصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ كان سيؤثر على قياس الأدوات المالية بالعملة الأجنبية وسيؤثر على حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتتجاهل أي تأثير للمبيعات والمشتريات المتوقعة.

الأرباح أو الخسائر (جنية مصري)		بيان
انخفاض	ارتفاع	
(٩٩,٩٨١,٢٨٧)	٩٩,٩٨١,٢٨٧	دولار أمريكي
(٧٠٩,٨٨١)	٧٠٩,٨٨١	يورو
(٢٣٦,٧٣٧)	٢٣٦,٧٣٧	جنيه أسترليني
(١٠٠,٩٢٧,٩٠٥)	١٠٠,٩٢٧,٩٠٥	

٤-٤ خطر سعر الفائدة

تتمثل الأدوات المالية للمجموعة المحملة بفائدة في تاريخ القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة كما يلي:

القيمة الدفترية		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
١٦,٣٣٥,٩٠٢,٨٤٥	١٥,٦٦٤,٨٣٧,٩٩٦	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت
(١٩,٤٢٠,٥٠٠,٠٠٤)	(٢٠,٨٥٦,٩٨٦,١٠٧)	أصول مالية
(٣,٠٨٤,٥٩٧,١٥٩)	(٥,١٩٢,١٤٨,١١١)	إلتزامات مالية
(١٠,١٣٥,٢٢٤,٦٨٢)	(١٠,٠٦٧,٢٤٥,٦٣٤)	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة
(١٠,١٣٥,٢٢٤,٦٨٢)	(١٠,٠٦٧,٢٤٥,٦٣٤)	إلتزامات مالية

لا تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أي أصول والتزامات مالية بسعر فائدة ثابت بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. ولا تخصص المجموعة مشتقات مالية (عقود مبادلة أسعار الفائدة) كأدوات تغطية باستخدام النموذج المحاسبي الخاص بتغطية مخاطر القيمة العادلة.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

٥- عملة التعامل وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة الأم وكل شركة من شركات المجموعة (باستثناء شركة سوديك سوريا "شركة ذات مسؤولية محدودة").

٦- مبيعات العقارات

تقع أنشطة المجموعة في قطاع رئيسي واحد من النشاط يتمثل في مبيعات الوحدات العقارية ويمكن تحليل إيرادات المجموعة كما يلي:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
١,٢٦١,٣٦٥,١٢٥	٦٠١,٧٢٦,٣٣٥	مبيعات مشروعات بغرب القاهرة
٨٥٦,٧٨٣,١٥٨	٢٢٣,٢٥٧,٨٨١	مبيعات مشروعات بشرق القاهرة
-	٣٧٧,٦١١,٧٧١	مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي
٢,١١٨,١٤٨,٢٨٣	١,٢٠٢,٥٩٥,٩٨٧	
(٤٩,٧٩٣,٧٤٢)	(٥٤,١٢١,٥٧٣)	خصم تعجيل السداد
٢,٠٦٨,٣٥٤,٥٤١	١,١٤٨,٤٧٤,٤١٤	
-	(٣٣١,٨٩٧)	مردودات مبيعات
٢,٠٦٨,٣٥٤,٥٤١	١,١٤٨,١٤٢,٥١٧	
٤١١,٦٠٥,٤٠٧	٦٣٢,٢٧٨,٨٦٨	فوائد أقساط خلال الفترة
٢,٤٧٩,٩٥٩,٩٤٨	١,٧٨٠,٤٢١,٣٨٥	

تتضمن إجمالي مبيعات الوحدات عن الفترة مبلغ ٨٩,٧ مليون جنيه مصري (٣١ مارس ٢٠٢٥: ٧٤,٥ مليون جنيه مصري) تمثل قيمة المكون التمويلي للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

٧- تكلفة مبيعات العقارات

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
٢٤٦,٨٨٤,٧٩٢	٥٣٠,٦٠٧,٧٨٥	تكلفة مبيعات مشروعات بغرب القاهرة
٤٤٧,١٧٦,٨٩٦	٢٤٨,٠٢٠,٥١٢	تكلفة مبيعات مشروعات بشرق القاهرة
-	٣١٤,٩٦٨,٥٩٨	تكلفة مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي
٦٩٤,٠٦١,٦٨٨	١,٠٩٣,٥٩٦,٨٩٥	

تتضمن إجمالي تكلفة الوحدات عن الفترة مبلغ ٨٧,٨ مليون جنيه مصري (٣١ مارس ٢٠٢٥: ٧٤,٥ مليون جنيه مصري) تمثل قيمة المكون التمويلي للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

٨- إيرادات تشغيل أخرى

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
١٢,٨١٧,٨٣٣	٤٢,٢٧٩,٠٦٩	إلغاءات وغرامات تأخير
٤٥٥,٦٤٧	٤٥١,٢١٢	رد خسائر الإنخفاض في قيمة الأصول الثابتة
٢,٦٨٦,٦١٦	٧٨٤,٢٦٣	رسوم إشتراكات
-	١٣,٧٨١,٩٤٣	فوائد أقساط - استثمارات عقارية
٩٦١,٣٢٣	-	ارباح بيع وتصفية شركات تابعة
٦,٨٢٠,٦٨٤	١٨,٢٣٨,٦٤٩	إيرادات أخرى
٢٣,٧٤٢,١٠٣	٧٥,٥٣٥,١٣٦	

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

٩- مصروفات بيعية وتسويقية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
٢١,٤٢٢,٨٦٧	١٧,٥٦١,٢٣٦	أجور ومرتبات
٦٦,١١٦,٦١٨	٨٥,٣٣١,٦٤١	عمولات بيع
٥٩,٩١١,١٦٤	٥٥,٢٣٧,٢٣٤	الإعلانات والمؤتمرات و معارض
١,٤٥٦,٠٢٩	٢,٦٥٨,٧٩٥	مصروفات الإيجار للعقود قصيرة الاجل / منخفضة القيمة
٤,٣٨٦,٩٧٣	٩٥٠,١٩٢	اهلاك اصول ثابتة واستهلاك أصول حق انتفاع
٦٢٩,٢٤٤	٤١١,٣١٩	اتصالات وكهرباء وتليفون ومياه
٢,٢٩٤,٠٩٣	٣,٤٥٧,٠٥٤	رسوم ودمغات وترخيص
٢,٥٦٧,٧٩٠	١,٦٧٤,٣٧٠	صيانة وأمن ونظافة وزراعة
٣٤٢,١٥١	-	اكراميات وهدايا
٢,٠٩٠,٥٤٤	١,٧٣١,٠٥٣	سفر وانتقال ونقل وسيارات
٦٦٦,٥٤٩	٢٦٢,٢٠٠	مطبوعات وتصوير
١٧٩,٩٩٠	١٢١,٤٥٧	اجازات عاملين
٨٥٧,١٩٧	-	أتعاب مهنية واستشارات
١٦٦,٥٩٠	٧٣٧,٧٥٥	أخرى
١٦٣,٠٨٧,٧٩٩	١٧٠,١٣٤,٣٠٦	

١٠- مصروفات عمومية وإدارية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
١٢٣,٣٣٢,٨٣٣	١٠٧,٤٩١,١٢٦	أجور ومرتبات ومكافآت
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	رواتب ومكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
١٥,٨٢٠,٣١٧	١٤,٠٩٣,٦٧١	علاج طبي وتدريب ووجبات وزى عاملين
١٣٦,٥٥٠	١٤٧,٥٢٠	مزايا عاملين محددة
٦٢,١٢٠,٢٩٥	٦٣,٨١٦,٠١٩	صيانة وأمن ونظافة وزراعة
٢٠,٩٠٩,٠٤٤	١٦,١٢٢,٩٥٨	اتعاب مهنية واستشارات
٣١٠,٧٠٩	٣,٤٢٦,٩٢٥	معارض ومؤتمرات
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	تبرعات
١,٨٩٠,٠٩٧	٣,٤٤٢,٨٦٧	هدايا وإكراميات
٦,٥١٦,٥٦٧	٩,٠٣٠,٧٥١	إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك أصول حق انتفاع
٦,٥٩٦,٤٠٦	٥,٢٥٣,٩٧٤	المساهمة التكافلية
٣١,٩٤٩,٣٩٢	٢٦,٨٣٣,٧٩٦	برامج ومستلزمات حاسب الى
٣٤٤,٥٢٠	٦٧٥,٨٢٤	أدوات كتابية ومطبوعات
١,٤٥٢,٦٠٧	٨٦٣,٤٨٣	رسوم حكومية واشتراكات
١,١٠٧,٦٣٨	٦١,٨٥٤	إيجارات
٤,٤٥٥,٧٦٨	٤,٣٠٣,٦٣٧	مصروفات بنكية
٧,٠٧٧,٧٦٢	٣,٨٥٨,٥٣٨	ضريبة واستقبال
٣,٤٠٣,٦٢٤	٢,٢٤٥,٦٢٥	اتصالات وكهرباء وتليفون ومياه
١,٧٦٤,٥٤٠	٣,٦٥٨,٤٤٧	سفر وانتقال ونقل وسيارات
١,٥١٨,٠٨١	١,٧٣٩,٦٥٠	اجازات عاملين
٨٢٤,٧٢٩	١,٢٥٦,١٧٦	اقساط تأمين
٥,٩٩٩,٩٧٦	٦,١٩٨,٧٤٩	أخرى
٣٠٣,٥٤١,٤٥٥	٢٨٠,٥٣١,٥٩٠	

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

١١- رد / (خسائر) انتعاشية متوقعة

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦	الحركة خلال الفترة	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢١٣,٢٧٨,٤٨٢	٢٠٣,٩٢٩	٢١٣,٠٧٤,٥٥٣	قروض لمشاريع مشتركة (إيضاح ١٩)
١٤,٦٦١,١٩٩	٢,٥٢٩,٣٢٤	١٢,١٣١,٨٧٥	النقدية وما في حكمها (إيضاح ٢٠)
-	-	-	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٧٩,٥٣٥,٧٦٢	١٢,٨٩٩,٦٨٢	٦٦,٦٣٦,٠٨٠	عملاء وأوراق القبض (إيضاح ١٧)
٢٣٨,٣٩١,٨٠٠	(١,٢٥٥,٥١٠)	٢٣٩,٦٤٧,٣١٠	مدينون وأرصده مدينة أخرى (إيضاح ١٨)
٥٤٥,٨٦٧,٢٤٣	١٤,٣٧٧,٤٢٥	٥٣١,٤٨٩,٨١٨	

قامت المجموعة بتطبيق الاستثناء الوارد بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٥٧٥ لسنة ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، باستثناء أدوات الدين الصادرة عن الحكومة المصرية بالعملة المحلية لدى البنوك العاملة في مصر استحقاق شهر فأقل من تاريخ المركز المالي من الاعتراف والقياس بالخسائر الائتمانية المتوقعة.

١٢- إيرادات تمويلية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	٢٠٢٦	
٧٠,٨٧٧,٧٧١	٥٢,١٠٢,١٧٨	فوائد دائنة
١,٧٣٨,٣٤٢	١,٣١٧,٢٦٢	عائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
-	١٢٢,٣٠٨,٧٤١	أرباح فروق ترجمة الأرصدة بالعملة الأجنبية
٧٢,٦١٦,١١٣	١٧٥,٧٢٨,١٨١	

١٣- تكاليف تمويلية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	٢٠٢٦	
١٤٣,٥٥٤,٧٩٢	١٢,٧٢٢	فوائد مدينة
١,٦٧٩,٥٢٤	٧٥٧,٨٨٥	فوائد عقود التزامات التأجير
٤,١٧١,٤٣٣	-	خسائر صرف العملات الأجنبية من الأرصدة المقومة بالعملات الأجنبية
١٤٩,٤٠٥,٧٤٩	٧٧٠,٦٠٧	

١٤- ضريبة الدخل

١-١٤ البنود التي يعترف بها في الأرباح أو الخسائر

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	٢٠٢٦	
٢٣٢,٤٥٠,٨٢٨	١٠٢,٥٨٩,٧٢٠	مصرف ضريبة الدخل الجارية
٣٤٧,٦٦٨	٢٦٣,٤٥٢	ضريبة أذون خزنة
٥٩,٥٥٠,٥٧٢	(١,٣٤٤,٨٠٨)	مصرف ضريبة الدخل المؤجلة
٢٩١,٨٤٩,٠٦٨	١٠١,٥٠٨,٣٦٤	

٢-١٤ حركة الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦ أصل / (التزام)	المثبت في الأرباح أو الخسائر	الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها أصل	الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها (التزام)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل / (التزام)
(٢٣,٩١٧,٦٢١)	١,٢٩١,٩٨٧	-	(٢٢,٦٢٥,٦٣٤)	(٢٢,٦٢٥,٦٣٤)
(٦٥,٠٢٩,٥٩٦)	(٢٤,٦٤٨,٠٢٠)	-	(٨٩,٦٧٧,٦١٦)	(٨٩,٦٧٧,٦١٦)
٩٨٤,٨٠٧,٢١٥	٢٥,٠٠٧,٨٨٨	١,٠٠٩,٨١٥,١٠٣	-	١,٠٠٩,٨١٥,١٠٣
(١,٨٣٧,١١٥)	(٣٠٧,٠٤٧)	-	(٢,١٤٤,١٦٢)	(٢,١٤٤,١٦٢)
٨٩٤,٠٢٢,٨٨٣	١,٣٤٤,٨٠٨	١,٠٠٩,٨١٥,١٠٣	(١١٤,٤٤٧,٤١٢)	٨٩٥,٣٦٧,٦٩١

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

١٤ - ضريبة الدخل (تابع)

٢-١٤ حركة الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة (تابع)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ أصل / (التزام)	المثبت في الأرباح أو الخسائر	الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها أصل	الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها (التزام)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل / (التزام)
(٦,١٩١,٢٩٧)	(١٧,٧٢٦,٣٢٤)	-	(٢٣,٩١٧,٦٢١)	(٢٣,٩١٧,٦٢١)
الأصول الثابتة				
فروق ترجمة الأرصدة				
بالمعاملات الأجنبية	٩,١٩٤,١٠٢	-	(٦٥,٠٢٩,٥٩٦)	(٦٥,٠٢٩,٥٩٦)
مخصصات	٣٨٩,٠٤٧,١٧٠	٩٨٤,٨٠٧,٢١٥	-	٩٨٤,٨٠٧,٢١٥
فروق تطبيق معايير المحاسبة	(٥٧٠,٠٨١)	-	(١,٨٣٧,١١٥)	(١,٨٣٧,١١٥)
٥١٤,٠٧٨,٠١٦	٣٧٩,٩٤٤,٨٦٧	٩٨٤,٨٠٧,٢١٥	(٩٠,٧٨٤,٣٣٢)	٨٩٤,٠٢٢,٨٨٣

لم يتم الاعتراف بأي التزام فيما يتعلق بالفروق المؤجلة المرتبطة بالاستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص الملكية في المشروعات المشتركة حيث أن المجموعة تتمتع بوضع يمكنها من السيطرة على توقيت القيام بعكس الفروق المؤجلة ومن المرجح أن مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

٣-١٤ الأصول الضريبية المؤجلة الغير مثبتة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٠٣,١٦٠,٣٩٨	٢٠٠,٣٨٠,٩٢٤
٢٠٣,١٦٠,٣٩٨	٢٠٠,٣٨٠,٩٢٤
الفروق المؤجلة القابلة للخصم	

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة والمتعلقة بالبنود السابق الإشارة إليها وذلك نظراً لعدم توافر درجة مناسبة للتأكد من وجود أرباح ضريبية مستقبلية كافية يمكن من خلالها الاستفادة من هذه الأصول.

١٥ - نصيب السهم الأساسي / المخفض في ربح الفترة

١-١٥ نصيب السهم الأساسي / المخفض في صافي الأرباح المجمعة

يتم احتساب نصيب السهم في صافي الأرباح في ٣١ مارس ٢٠٢٦ على أساس نصيب مساهمي الشركة الأم في صافي أرباح الفترة المجمعة وكذلك المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس	
٢٠٢٦	٢٠٢٥
٢٩٧,٦٥٥,٢٩١	٩٥٠,٦٦٨,٧٤٤
٢٩٧,٦٥٥,٢٩١	٩٥٠,٦٦٨,٧٤٤
١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦
٠,٢٣	٠,٧٤
صافي ربح الفترة (نصيب الشركة الأم)	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة	
نصيب السهم الأساسي / المخفض في ربح الفترة (جنيه مصرى / للسهم)	

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

١٥- نصيب السهم الأساسي / المخفض في ربح الفترة (تابع)

٢-١٥ نصيب السهم الأساسي / المخفض في صافي الأرباح المستقلة

يتم احتساب نصيب السهم في الأرباح على أساس صافي أرباح الفترة وكذلك المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
٥٢٤,٦٢٦,٨٦٢	٢٧٩,٨١٧,٣٨٠	ربح الفترة
٥٢٤,٦٢٦,٨٦٢	٢٧٩,٨١٧,٣٨٠	
١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	مقسوماً على:
٠,٤١	٠,٢٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
		نصيب السهم الأساسي / المخفض في ربح الفترة (جنيه مصرى / للسهم)

* تم تعديل متوسط عدد الأسهم القائمة في أرقام المقارنة أخذاً في الاعتبار إصدار رأس مال الشركة بعد عملية الدمج ليصبح رأس المال بمبلغ ٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤ جنيه مصرى موزعة على عدد ١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦ سهم.

١٦- أعمال تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند في إجمالي التكاليف الخاصة بالأعمال الجاري تنفيذها وبيان هذه الأعمال كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
١٧,١٧٠,٨٠٤,٤٨٥	١٨,٨٠٦,٩٤٩,٣٧٤	تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بغرب القاهرة (١-١٦)
١٨,٣٥١,٣٢٣,٣٣٠	١٩,٥٢١,٣٠٠,٩٤٧	تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بشرق القاهرة (٢-١٦)
١٤,٩٣٩,٥٢٦,٧١٨	١٦,٨٨٧,١٢٩,٧٨٤	تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بالساحل الشمالى (٣-١٦)
٥٠,٤٦١,٦٥٤,٥٣٣	٥٥,٢١٥,٣٨٠,١٠٥	

- يتضمن الرصيد فوائد مرسلة عن أقساط محصلة من العملاء ١١,٤ مليار جنيه مصري (مبلغ ١٠,٣ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥).

١٦-١ تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بغرب القاهرة

(أ) مشروع ذا استيتس

يشمل الرصيد قيمة قطعتي أرض مملوكتين للمجموعة، حيث تم تطوير مشروع ذي استيتس وذا استيتس ريزيدنس عليهما. تم التعاقد على قطعة الأرض الأمامية التي تبلغ مساحتها الإجمالية ١٥٠ فدان، وفقاً للاتفاقية، في ١١ يوليو ٢٠١٩ بين المجموعة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

القطعة الخلفية التي تبلغ مساحتها الإجمالية ١١٥,٣٤ فداناً، وفقاً لملحق العقد الموقع في مايو ٢٠٢٢، وعليه، أصبحت المساحة الإجمالية للأرض المخصصة للمجموعة ٢٦٥,٣٤ فداناً.

(ب) مشروع فاي وكارميل

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

١٦- أعمال تحت التنفيذ (تابع)

١٦-١ تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بغرب القاهرة

(ج) أرض سفنكس الجديدة

تم سداد مبلغ ٥٨٠,٩٤٠,٣٩٩ جنية مصري تحت حساب التكلفة المتغيرة لقطعة أرض بمساحة ١٠٠٧,٤٨ فداناً الواقعه ضمن مدينة سفنكس الجديدة ، حيث وقعت سوديك (كمطور عقاري) بتاريخ ١١ مايو ٢٠٢٥ عقد مشاركة في تطوير قطعه أرض مع شركة رلي لاستصلاح الاراضي فريجي وشركاه وبتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٢٥ تم التسليم الجزئي لمساحه ١٠٠١,٨١٢ فداناً من إجمالي مساحة الأرض لشركة سوديك.

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

١٦-٢ تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بشرق القاهرة

(أ) مشروع سوديك ايست

- اتفاق مشترك مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

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

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

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

استنتاج المجموعة بأن العقد ترتيب مشترك 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 ألا يحق لأي من الطرفين اتخاذ قرار فردي والسيطرة على الترتيب نتيجة لعملية اتخاذ القرار، بما في ذلك إنهاء مشاركة الطرف الآخر في المشروع. يتعين على الأطراف إما الالتزام بالخطط والاتفاقات الأولية أو اتباع رأي خبراء الهيئات المستقلة المشاركة في عملية التحكيم وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في الاتفاق التعاقدى.

(٤) أن المساهمات المطلوبة من الطرفين، مساهمة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بأرض لتطوير المشروع ومساهمة سوديك في التطوير والتكاليف الأخرى المتعلقة بالمشروع، تعكس حصة الطرفين في الإيرادات من بيع ناتج العملية المشتركة.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

١٦- أعمال تحت التنفيذ (تابع)

٢-١٦ تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بشرق القاهرة (تابع)

(ب) مشروع إيستفال

في ١٠ نوفمبر ٢٠٢٥، وقعت المجموعة عقد مشاركة في الإيرادات مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية لتطوير مشروع عمراني متكامل داخل مدينة "مدي". بموجب هذا العقد تقوم المجموعة بتنمية وتطوير قطعة أرض بمساحة ٥٠٠ فدان

حددت قيمة الأرض وفقاً للقيمة الحالية في تاريخ التعاقد بمبلغ ١٤,٧ مليار جنية مصري تم سداد مبلغ ٢,٩٤ مليار جنية مصري عند التعاقد و يتم سداد باقي القيمة على ثماني دفعات وفق جدول زمني يبدأ من نوفمبر ٢٠٢٦ و ينتهي في نوفمبر ٢٠٣٣ و يتم إعادة احتساب القيمة المستقبلية عند التسوية كل سنتين وفقاً لمعدل خصم متغير يعتمد على سعر الإقراض لليلة واحدة المعلن من البنك المركزي المصري

يتم تقاسم الإيرادات الناتجة عن بيع أو تأجير أو استغلال وحدات المشروع من خلال حساب بنكي وسيط بحيث يتم توزيع المتحصلات كما يلي:

(أ) يحصل المطور سنوياً على مبلغ ٧٣٥ مليون جنية من إيرادات المشروع لحين استرداد كامل قيمة الدفعة المقدمة.

(ب) بعد استرداد الدفعة المقدمة يتم توزيع المتحصلات وفقاً لشروط التعاقد.

٣-١٦ تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بالساحل الشمالي

(أ) مشروع جون

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

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

إن تكلفة الأرض وفقاً لعقد التطوير هي كما يلي:

(١) مدفوعات ثابتة بإجمالي مبلغ ٢,٦٥٩,٥٠٩,٠٠٠ جنية مصري يتم دفعها على ٢٤ قسط نصف سنوي متساوي بمبلغ ١١٠,٨١٢,٨٧٥ جنية مصري لكل قسط.

(٢) تكلفة متغيرة تمثل نسبة اتحاد الملاك - شاهين من إيرادات المشروع وفقاً لشروط العقد.

(ب) مشروع سيزر القطعة الخلفية

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

(ج) مشروع أوجامي

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

١٧- عملاء وأوراق قبض	
١٧-١ عملاء وأوراق قبض - متداولة	
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٧٦٤,١٢٦,٩٣٥	٣٩٤,٤١١,٨١٣
٥,٤٧٠,٨٠٦,٠٦٧	٥,٤١٦,٠٩٦,٩٦٠
٢٦,٠٠٤,٩٩٥	٥٣,٢٤٧,٤٥٧
٦,٢٦٠,٩٣٧,٩٩٧	٥,٨٦٣,٧٥٦,٢٣٠
(٤٩٩,١٧٧,٣٨٥)	(٣٩٨,٩٨٣,٣٧٨)
٥,٧٦١,٧٦٠,٦١٢	٥,٤٦٤,٧٧٢,٨٥٢
(٣٨,٤٥٤,١١٤)	(٣٣,٢٢٩,٨٧٧)
٥,٧٢٣,٣٠٦,٤٩٨	٥,٤٣١,٥٤٢,٩٧٥
عملاء	
أوراق قبض - وحدات (*)	
أوراق قبض - أخرى	
فوائد غير مستهلكة - أوراق قبض	
خسائر الأئتمان المتوقعة	

* يتمثل رصيد أوراق قبض أقساط في قيمة أوراق قبض مستلمه من عملاء بيع العقارات المستلمين تستحق خلال ١٢ شهر من تاريخ المركز المالي.

١٧-٢ عملاء وأوراق قبض - غير متداولة	
يتمثل هذا البند في القيمة الحالية لأرصدة العملاء والمدينون وأوراق القبض غير المتداولة كما يلي:	
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١٨,٦٧٣,٧٠٨	١٩,٢٢٩,٦٨٦
١٢,٩٥٧,٦٨٦,٧٦٨	١٣,٩٤١,٠٠٢,٣٧١
١٢,٩٧٦,٣٦٠,٤٧٦	١٣,٩٦٠,٢٣٢,٠٥٧
(٥,٣٧٤,٤١٦,٣٥٢)	(٥,٨٦٦,٨٨٥,٠٨٦)
٧,٦٠١,٩٤٤,١٢٤	٨,٠٩٣,٣٤٦,٩٧١
(٤١,٠٨١,٦٤٨)	(٣٣,٤٠٦,٢٠٣)
٧,٥٦٠,٨٦٢,٤٧٦	٨,٠٥٩,٩٤٠,٧٦٨
عملاء	
أوراق قبض - وحدات (*)	
فوائد غير مستهلكة - أوراق قبض	
خسائر الأئتمان المتوقعة	

* يتمثل رصيد أوراق قبض أقساط في قيمة أوراق قبض مستلمه من عملاء بيع العقارات المستلمين تستحق بعد ١٢ شهر من تاريخ المركز المالي.

تم الإفصاح عن عملاء وأوراق القبض غير المدرجة بالقوائم المالية والبالغ اجماليها ٨٤,٧ مليار جنيه مصري بالإيضاح رقم (٣٣).

١٨- مدينون وأرصدة مدينة أخرى	
مقاولون و موردون - دفعات مقدمة	
المستحق من أطراف ذات علاقة - مشروع مشترك	
إيرادات مستحقة	
المستحق من أطراف ذات علاقة	
مصرفات وعمولات بيع مدفوعة مقدماً على الممتلكات العقارية غير المسلمة	
ودائع لدى الغير	
مصلحة الضرائب بخلاف ضريبة الدخل	
شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (١-١٨)	
حسابات الضمان بنكية - الترتيبات المشتركة (٢-١٨)	
الحسابات الجارية و الودائع البنكية - الصيانة (٣-١٨)	
أرصدة صيانة مدينة	
أرصدة مدينة أخرى	
الخسائر الإئتمانية المتوقعة	
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٥,٨٤٥,٢٥٣,٧٩٩	٥,٨٤٠,٨٧٤,٩٨٨
٣٥,١٩١,٦٢٠	٣٥,١٩١,٦٢٠
٤١٨,١٠٧,٥٣٦	١٣٠,٥٦٦,٥٩٦
٥٢٨,٠١٤	٢٧٣,٣٥٤
٣,٤٣٦,٦٢١,٦٥٥	٢,٨٣٣,٤٥٥,٤٨٦
٥٠,٩٠٤,٩٢٩	٣٨,٦٩١,٩٩٥
١٠٤,١٠٣,٢٩١	١٤٩,٩٤٤,٤٧٩
٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢
١,٧٧٤,٩٣٢,٢٢٩	٥٦٢,٩٥١,٧٨٤
٥,٧٩١,٢٢٠,٤٨٣	٥,٣٩١,٤٧٢,٩٢٧
٤٧٧,٥٣٠,٧٨٥	٥٢٨,٣٩٩,٤٦٨
٣١١,٠٦٣,٠٢٦	٢٦٩,٩٠٦,٥٠٩
١٨,٥٠٦,٢٥٩,٨٣٩	١٦,٠٤٢,٥٣١,٦٧٨
(٢٣٨,٣٩١,٨٠٠)	(٢٣٩,٦٤٧,٣١٠)
١٨,٢٦٧,٨٦٨,٠٣٩	١٥,٨٠٢,٨٨٤,٣٦٨

١-١٨ يمثل هذا المبلغ المدفوع كدفعة مقدمة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، حيث سيتم تسوية هذا المبلغ مع حصة إيرادات شركة هليوبوليس للإسكان والتنمية في عقد التطوير المشترك المتعلق بمدينة مصر الجديدة للإسكان والتعمير.

٢-١٨ يمثل هذا الرصيد حصة المجموعة في المبالغ المحصلة من العملاء في حسابات الضمان البنكية المشتركة التي تحتفظ بها البنوك لمشروعات المجموعة. إن هذه الأرصدة محتجزة ولا يمكن استخدامها إلا بموافقة كل من المطور والمالك وفقاً لشروط العقد الخاصة بالحسابات البنكية المشتركة بين المجموعة كمطور والبنك والمالك.

٣-١٨ يتمثل الرصيد في ودائع الصيانة المحصلة من العملاء، والتي تم استثمارها في ودائع لأجل وحسابات جارية ذات فائدة لغرض تمويل مصرفات الصيانة المنتظمة المتعلقة بالعقارات المسلمة ولا يمكن استخدامها لأي غرض آخر.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

١٩ - قروض لمشاريع مشتركة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١٣٥,٤٨٥,٩٦١	١٣٥,٤٨٥,٩٦١
يتمثل في قيمة القرض الممنوح للمشروع المشترك بواسطة المجموعة البالغ إجماليه ١٩,٥ مليون دولار أمريكي بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٠ بمعدل فائدة قدرها ٨,٥٪ سنوياً على أن يتم سداد أصل القرض وفائدته معاً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠١١ هذا وقد تم التجديد بمعدل فائدة قدرها ١٢,٥٪ سنوياً. يتمثل في قيمة المستخدم من القرض المعبرى Bridge Loan الممنوح للمشروع المشترك ٨,٤٤٥,٦٧٤ دولار أمريكي بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠١٠ بفائدة قدرها ٨,٥٪ سنوياً.	
٧٧,٧٩٢,٥٢١	٧٧,٥٨٨,٥٩٢
٢١٣,٢٧٨,٤٨٢	٢١٣,٠٧٤,٥٥٣
(٢١٣,٢٧٨,٤٨٢)	(٢١٣,٠٧٤,٥٥٣)
-	-
خسائر الائتمان المتوقعة	

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر أسعار الفائدة المرتبطة بالاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة في إيضاح رقم (٤).

٢٠ - النقدية وما في حكمها

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١,٦٢٧,٢٤٢,٨٠٧	١,١٥٧,٠٦٩,٠٥١
١,٢٧١,٨٥٦,٢٣٨	١,٥٢٣,٠٧٨,٤٢٨
٤٥,٦٥٠,٣٦٧	٣٧,٢٧٠,٨١١
١٢,٠٨١,٢٠٣	٥,٩٦٦,٦٤١
٢,٩٥٦,٨٣٠,٦١٥	٢,٧٢٣,٣٨٤,٩٣١
(١٤,٦٦١,١٩٩)	(١٢,١٣١,٨٧٥)
٢,٩٤٢,١٦٩,٤١٦	٢,٧١١,٢٥٣,٠٥٦
خسائر الائتمان المتوقعة	

ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة يتمثل بند النقدية وما في حكمها في الآتي:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢,٩٥٦,٨٣٠,٦١٥	٢,٧٢٣,٣٨٤,٩٣١
(٥٠٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)
(١٥,١٦٤,٤٦٠)	(١٥,١٦٤,٤٦٠)
٢,٩٤١,١٦٦,١٥٥	٢,٧٠٧,٧٢٠,٤٧١
النقدية وما في حكمها قبل خسائر الائتمان المتوقعة بنوك - ودائع لأجل تستحق بعد ثلاثة أشهر ودائع مجانية النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية المجمعة	

* تشمل الودائع مبلغ ١٥,١٦ مليون جنيه مصري مقيد كضمان للتسهيل الائتماني الممنوح للشركة الأم وإحدى شركاتها التابعة من البنوك التجارية.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

٢١- استثمارات عقارية تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
٤١,٨٦٥,٢٥٥	٤٢,٢٧٢,٦٧٧
٤١,٨٦٥,٢٥٥	٤٢,٢٧٢,٦٧٧

مشروعات بغرب القاهرة

٢٢- استثمارات في شركات شقيقة ومشاريع مشتركة

تمتلك المجموعة الإستثمارات الآتية في الشركات الشقيقة:

القيمة الدفترية		نسبة الملكية		الشكل القانوني
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
-	-	٢٠	٢٠	شركة رويال جاردنز للإستثمار العقاري شركة مساهمة مصرية
-	-	٥٠	٥٠	شركة بالميرا سوديك شركة ذات مسئولية للتطوير العقاري (أ) محدودة سورية
-	-	-	-	

* نظرا للظروف السياسية الراهنة في الجمهورية العربية السورية ومصادرة حكومة الدولة للأصول والوثائق الخاصة بشركة بالميرا سوديك للتطوير العقاري، خاطبت إدارة سوديك سفارة الجمهورية العربية السورية في مصر وكلفت شركة محاماة بالتعامل مع القضية وحماية مصالح مساهمي سوديك.

هذا الوضع، إلى جانب البيئة السياسية غير المستقرة التي تشهدها سوريا، دفع مجلس إدارة سوديك إلى الاعتقاد أن المبالغ المستثمرة في سوريا غير قابلة للاسترداد. وعلى هذا النحو، اعترفت سوديك بالخسارة الناشئة عن عدم قدرتها على استرداد استثماراتها.

٢٣- استثمارات عقارية

تتمثل في الوحدات التجارية والإدارية والسكنية المؤجرة للغير وفيما يلي حركة الاستثمارات العقارية واهلاكاتها خلال الفترة:

بيان	
التكلفة	
١,٦٧١,٥٩٠,٤٣٤	في أول يناير ٢٠٢٥
٢٢٤,٧٧٨,٨٦٩	إضافات خلال العام
(٢,٩٠٢,٠١٧)	الاستبعادات خلال العام
١,٨٩٣,٤٦٧,٢٨٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١,٨٩٣,٤٦٧,٢٨٦	في أول يناير ٢٠٢٦
٢١٥,٤٥٩	إضافات خلال الفترة
١,٨٩٣,٦٨٢,٧٤٥	في ٣١ مارس ٢٠٢٦
يخصم	
مجمع الاهلاك	
١٤٣,٦٥٧,١٤٠	في أول يناير ٢٠٢٥
١١٣,٦٢٠,٣٤٤	إهلاك العام
(١٢٣,١٦٨)	الاستبعادات خلال العام
٢٥٧,١٥٤,٣١٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٥٧,١٥٤,٣١٦	في أول يناير ٢٠٢٦
٣٤,٤٧٩,٤٧٧	إهلاك الفترة
٢٩١,٦٣٣,٧٩٣	في ٣١ مارس ٢٠٢٦
صافي القيمة الدفترية	
١,٥٢٧,٩٣٣,٢٩٤	كما في ١ يناير ٢٠٢٥
١,٦٣٦,٣١٢,٩٧٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١,٦٠٢,٠٤٨,٩٥٢	كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مثن عقاري خارجي مستقل يتمتع بمؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها وخبرة في موقع وفئة العقارات التي يتم تقييمها. بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٣,٢٧ مليار جنيه مصري وفقاً لآخر تقييم تم اعداده من قبل المقيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

٢٤- القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			٣١ مارس ٢٠٢٦		
إجمالي القروض	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	إجمالي القروض	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول
١,٠٧٩,٣٠٤,٤٦٥	٩٤٣,٩٨٨,٦٨١	١٣٥,٣١٥,٧٨٤	١,٠٥٠,٣٠٨,٢٢٥	٩١٨,٢١٤,٢٤٦	١٣٢,٠٩٣,٩٧٩

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 ١,٥٧٠ مليون جنيه مصري وفقاً لعقد القرض المشترك السابق الموقع في ٤ أبريل ٢٠١٧ على شريحتين: الشريحة الأولى لتمويل إجمالي الديون المستحقة والشريحة الثانية لتمويل مشروعات "سوديك ويست".

تعهدات الدين:

- تتعهد المجموعة بإيداع جميع المتحصلات الناتجة عن بيع المشروع.

١,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٥٤,٢٠٠,٠٠٠	٥,٨٠٠,٠٠٠
في ٢٢ يناير ٢٠٢٣، وقعت إحدى الشركة التابعة للمجموعة اتفاقية تسهيلات متوسطة الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولي لغرض الحصول على قرض بمبلغ ٢,٧٥ مليار جنيه مصري، لتمويل تكلفة استكمال وتطوير مشروع ذا استيتس بما في ذلك تكلفة الأرض.					

تعهدات الدين:

رهن حسابات المشروع لصالح الوكيل الضامن.
إصدار توكيل لصالح الوكيل الضامن بمنحه الصلاحية في رهن وحدات المشروع غير المباعة والمستردة من المشروع فوراً بعد بدء المشروع.
(سعر العائد هو كوريدور + هامش).

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

٢٤- القروض (تابع)

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الجزء المتداول	إجمالي القرض	الجزء المتداول	إجمالي القرض	الجزء المتداول
٢,٨٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٨٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٧٣٠,٠٠٠,٠٠٠
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 متساوي						

تعهدات الدين:

تخصيص سياسات نسبة كفاية رأس المال

رهن حسابات المشروعات

سندات إذنية (سعر العائد هو كوريدور + هامش).

٨٧٣,٦٠٢,٧٩٢	١,٤٨٠,٣٦٢,١٩٨	٢,٣٥٣,٩٦٤,٩٩٠	٨٣٢,٥٣٦,٦٠٤	١,٧١٨,٩٦٤,٢١٠	٢,٥٥١,٥٠٠,٨١٤
في ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٥، وقعت سوديك على تسهيل ائتماني دوار مع بنك مصر بقيمة اجمالية حتي مبلغ ٣ مليار جنيه بمده تصل الي اربعة سنوات ، وذلك بغرض تمويل الانشطة التشغيلية للمجموعة بشكل عام					

تعهدات الدين:

رهن حسابات التمويل لصالح البنوك

إصدار توكيل لصالح البنك بمنحه الصلاحية في تظهير الاوراق

التجارية المقدمة كغطاء لصالح البنك

(سعر العائد هو كوريدور + هامش).

سندات إذنية (سعر العائد هو كوريدور + هامش).

تلتزم المجموعة بنسبة تغطية ١١١٪ من حصة بيع وحدات

مشروع فيليبس أو أي مشاريع أخرى

تكلفة الاقتراض غير المستهلكة

الإجمالي

(١,٦١٠,٢٥٦)	(٧,٢٤٨,٧١٨)	(٩,٢٥٨,٩٧٤)	(١,٦١٠,٢٥٦)	(٧,٢٤٨,٧١٨)	(٩,٢٥٨,٩٧٤)
١,٠٠٩,٨٨٦,٥١٥	٦,٣٧٥,٥٣٠,٢٩٠	٧,٣٨٥,٤١٦,٨٠٥	٩٦٦,٢٤٢,١٣٢	٦,٥٤٥,٣٠٤,١٧٣	٧,٥١١,٥٤٦,٣٠٥

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

٢٥- التزامات الأراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
٦,١٤٩,٨٩٨,٤٩٢	٦,١٧٥,٨٤٩,٥٤٥
١,٠٣١,٦٣٦,٠٨٨	١,٠٦٥,٤٢٤,٨١١
١٢,١٢٥,٤١٢,٦٤٠	١٢,٧٩٨,١٧٥,٦٢٨
١٩,٣٠٦,٩٤٧,٢٢٠	٢٠,٠٣٩,٤٤٩,٩٨٤
١,٧٧٢,٦١٥,٠٥٧	١,٧٣٩,٧٣٠,٦٨٢
١٧,٥٣٤,٣٣٢,١٦٣	١٨,٢٩٩,٧١٩,٣٠٢
١٩,٣٠٦,٩٤٧,٢٢٠	٢٠,٠٣٩,٤٤٩,٩٨٤

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (إيضاح ٢٥-١)
اتحاد الملاك - شاهين (إيضاح ٢٥-٢)
شركة ميدار (إيضاح ٢٥-٣)

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

١٠-٢٥ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				٣١ مارس ٢٠٢٦			
الإجمالي	١٨٠ فدان (ج) (مشروع سيزار)	٤٦٤ فدان (ب) (فاي وكارميل)	ذا استيتس (أ)	الإجمالي	١٨٠ فدان (ج) (مشروع سيزار)	٤٦٤ فدان (ب) (فاي وكارميل)	ذا استيتس (أ)
١٠,٥٣٥,٢٠٤,٧٦٣	٣٤٠,٤١٨,٦١٨	٩,٨٠٣,١٢١,٩٣٠	٣٩١,٦٦٤,٢١٥	١٠,٣٣٣,٦٣٥,٠١٧	٣٤٠,٤١٨,٦١٨	٩,٧٠٧,٢٦٩,٦٧٧	٢٨٥,٩٤٦,٧٢٢
(٤,٣٨٥,٣٠٦,٢٧١)	(٨٠,٥٠٣,٩٥٣)	(٤,٢٦٦,٥٢٧,٨٤٣)	(٣٨,٢٧٤,٤٧٥)	(٤,١٥٧,٧٨٥,٤٧٢)	(٦٦,٤٦٢,٥٦٦)	(٤,٠٦٢,٧١٧,٦٢٠)	(٢٨,٦٠٥,٢٨٦)
٦,١٤٩,٨٩٨,٤٩٢	٢٥٩,٩١٤,٦٦٥	٥,٥٣٦,٥٩٤,٠٨٧	٣٥٣,٣٨٩,٧٤٠	٦,١٧٥,٨٤٩,٥٤٥	٢٧٣,٩٥٦,٠٥٢	٥,٦٤٤,٥٥٢,٠٥٧	٢٥٧,٣٤١,٤٣٦
١,١٤١,٢٥٤,٨٣٨	١٠٣,٦٥٣,٨٣٥	٨٦١,٢٢٢,٢٠٩	١٧٦,٣٧٨,٧٩٤	١,٠٧٥,٣٠٥,٤١٧	١٠٩,٢٧٠,٣٩٠	٧٩٤,٩٠٧,٤٨٠	١٧١,١٢٧,٥٤٧
٥,٠٠٨,٦٤٣,٦٥٤	١٥٦,٢٦٠,٨٣٠	٤,٦٧٥,٣٧١,٨٧٨	١٧٧,٠١٠,٩٤٦	٥,١٠٠,٥٤٤,١٢٨	١٦٤,٦٨٥,٦٦٢	٤,٨٤٩,٦٤٤,٥٧٧	٨٦,٢١٣,٨٨٩
٦,١٤٩,٨٩٨,٤٩٢	٢٥٩,٩١٤,٦٦٥	٥,٥٣٦,٥٩٤,٠٨٧	٣٥٣,٣٨٩,٧٤٠	٦,١٧٥,٨٤٩,٥٤٥	٢٧٣,٩٥٦,٠٥٢	٥,٦٤٤,٥٥٢,٠٥٧	٢٥٧,٣٤١,٤٣٦

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

الفائدة غير المستهلكة

الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

(أ) ذا استيتس ريزيدنس

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

(ب) قطعة أرض بمساحة ٤٦٤ فداناً

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

(ج) قطعة أرض بمساحة ١٨٠ فداناً

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

٢٥- التزامات الأراضي (تابع)

٢٥-٢ اتحاد الملاك - شاهين

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١,٦٦٢,١٩٣,١٢٥	١,٦٦٢,١٩٣,١٢٥	اتحاد الملاك - شاهين الفائدة غير المستهلكة
(٥٩٦,٧٦٨,٣١٤)	(٦٣٠,٥٥٧,٠٣٧)	
١,٠٦٥,٤٢٤,٨١١	١,٠٣١,٦٣٦,٠٨٨	
٨٩,٢٨٤,١٠٦	٨٦,٤٥٢,٥٦٣	الجزء المتداول الجزء الغير المتداول
٩٧٦,١٤٠,٧٠٥	٩٤٥,١٨٣,٥٢٥	
١,٠٦٥,٤٢٤,٨١١	١,٠٣١,٦٣٦,٠٨٨	

* يتمثل البند في القيمة الحالية للأقساط الاجلة المستحق لاتحاد ملاك شاهين عن الدفعات الثابتة طبقا للعقد.

٢٥-٣ شركة ميدار

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٤١,١٨٩,٩٧٨,٥٥٠	٤١,١٨٩,٩٧٨,٥٥٠	شركة ميدار الفائدة غير المستهلكة
(٢٨,٣٩١,٨٠٢,٩٢٢)	(٢٩,٠٦٤,٥٦٥,٩١٠)	
١٢,٧٩٨,١٧٥,٦٢٨	١٢,١٢٥,٤١٢,٦٤٠	
٥٧٥,١٤١,١٥٩	٥٤٤,٩٠٧,٦٥٦	الجزء المتداول الجزء غير المتداول
١٢,٢٢٣,٠٣٤,٤٦٩	١١,٥٨٠,٥٠٤,٩٨٤	
١٢,٧٩٨,١٧٥,٦٢٨	١٢,١٢٥,٤١٢,٦٤٠	

* يمثل الرصيد القيمة الحالية للأقساط المؤجلة المستحقة لاتحاد الملاك - شاهين للمدفوعات الثابتة لعقد التطوير.

٢٦- دفعات مقدمة - من العملاء

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٩,٦٠٧,٩٧٣,٣٦٩	٨,٧٣٤,٦٣٧,٩٨١	دفعات حجز مشروعات بغرب القاهرة دفعات حجز مشروعات بشرق القاهرة دفعات حجز مشروعات بالساحل الشمالى دفعات اشتراكات الأندية دفعات مقدمة عن أنشطة أخرى
٣,٤٦٧,١٣٩,٠٥٧	٢,٩٣٣,٤٣٥,٦٦١	
١٨,٧٥٣,٠٠٨,٦٠٠	١٦,٥٣٧,٨٠٢,٢٢٨	
١,٠٢٩,١٢٣,١٦٣	٩٤٧,٩٨٤,٤٥٨	
١٣١,٠٥٢,٥٣٣	٦٨,٥٦٠,٦٨٩	
٣٢,٩٨٨,٢٩٦,٧٢٢	٢٩,٢٢٢,٤٢١,٠١٧	

- يتضمن الرصيد فوائد المكون التمويل المستحقة على الأقساط المحصلة من العملاء الغير مستلمين بمبلغ جنيه ٦,٤٥ مليار جنيه مصري (مبلغ ٥,٨٨ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥).

- تم الإفصاح عن أوراق القبض الغير محصلة للعملاء غير المستلمين البالغ قيمتها ٧٧,٦ مليار جنيه مصري والغير مدرجة بالقوائم المالية بالأبيضاح رقم (٣٣).

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

٢٧- مقاولون وموردون وأوراق دفع

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٣٦٠,٧٠١,٠٢١	٢٠٤,١٦٠,٢٨٤	مقاولون
٢٧٤,٦٨٨,٥٦٨	١٨٧,٦٤٥,٤٥٢	موردون
١,٠٧٤,٨٧٧,٥٥٤	٤٦٦,٩٤٢,٥٢٤	أوراق دفع
١,٧١٠,٢٦٧,١٤٣	٨٥٨,٧٤٨,٢٦٠	

٢٨- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٥,٧٤٣,٦٢٦,٠٢٣	٥,٢٦٢,٨١٤,٨٥٧	المبالغ المحصلة لحساب إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات (*)
١,١٤٤,٠٣٢,٨٤٧	٨٦١,٥٤٢,٥٩٣	مصرفات مستحقة
٥٨,٦٦٣	-	المستحق لأطراف ذات علاقة
٣٠٦,٩٨٥,٣٩٧	٤٤٨,٧٩٠,٣١٤	عملاء - أرصدة دائنة
١١٧,٧٠٧,٧٤٢	١٩٢,٢٨٠,٦٦٨	مصلحة الضرائب - بخلاف ضرائب الدخل
١٨,٨٨٨,٢٤٧	١٤,٢٥١,٩٧٧	الإجازات المدفوعة المستحقة
٢٤,٢٧٠,٢٨٢	٢٤,٣٨٣,٠٧٠	ودائع تأمين محصلة من العملاء
١٨٤,٨٥٥,٨٠٣	١٥٦,٢٦٠,٧١٢	تأمين اجتماعي - مقاولون
٦,١٧٩,٢٩٧	٤,٤٢٠,٠٧١	إيرادات غير محققة
١,١٠٠,٢٢٦,٤٨٤	١,٠٧٢,٢٠٠,٣٤٧	المبالغ المحتجزة
٢٥٥,٨٤٨,٨٦٠	٢٤٢,٧٠٣,٣٦٨	تأمينات مستردة - تجهيزات
٥٨٣,٥٤١,١٩٤	٦٣٨,٨٥٢,٥٤٧	أرصدة دائنة أخرى قصيرة الأجل
٩,٤٨٦,٢٢٠,٨٣٩	٨,٩١٨,٥٠٠,٥٢٤	

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

* تم الإفصاح عن الشيكات الأجلة الغير محصلة أقساط صيانة وحدات والبالغ قيمتها ٦,٩٦ مليار جنيه مصري بالإيضاح رقم (٣٣).

٢٩- المعاملات غير النقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ تم استبعاد أثر كلاً من المعاملات التالية من أنشطة الاستثمار حيث أنها تمثل معاملات غير نقدية.

جنيه مصري	
٤٠٢,٥٦٤	تكلفة القروض المستهلكة
٩٢٤,٤٠٣,٣٢٢	الفوائد المستهلكة من جاري الهيئة و دائنوا شراء أراضي والمرسلة على رصيد الاعمال تحت التنفيذ
٥٦٩,٦٣٥,٨٤٩	فوائد أقساط محصلة مرسلة من عملاء
٧٧,٥٢٧,٥١٦	العائد المرسل على أذون الخزانة إلى أعمال تحت التنفيذ
١٤,٦٦٧,٩٧٩	الفوائد المرسلة الي اعمال تحت التنفيذ
٣٤٣,٢٤٢,٥٠٥	الفوائد المرسلة الي مشروعات تحت التنفيذ

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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

٣٠- الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الاطراف ذات العلاقة في مساهمي الشركة الأم وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يمتلك فيها المساهمون بطريقة مباشرة أو غير مباشرة اسهم تخول لهم ممارسة نفوذ جوهري على هذه الشركات وقد تعاملت الشركة خلال الفترة مع الأطراف ذات العلاقة وقد تمت تلك المعاملات وفقاً للشروط والقواعد التي اقرتها ادارة المجموعة، وفيما يلي بيان بأهم المعاملات التي تمت خلال السنة وأرصدة الاطراف ذات العلاقة في تاريخ القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة:

١-٣٠ المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

الطرف	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	حجم التعامل	٣١ مارس ٢٠٢٦
المديرين التنفيذيين وأعضاء مجلس الإدارة	مجلس الإدارة	مرتببات و بدلات	١٤,٣٧٥,٦٦٧	
شركة الدار العقارية- مصر	تحت السيطرة المشتركة	مدفوعات بالنيابة عن	٦,٠٠٠,٠٠٠	
شركة الدار العقارية ش.م.ع	الشركة الام	مدفوعات بالنيابة عن	٢٥٤,٦٦٠	
			(٥٨,٦٦٣)	

٢-٣٠ الأرصدة الناتجة من المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

الطرف	أسم البند بقائمة المركز المالي المجمعة	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري المحدودة (*)	قروض لمشروعات مشتركة	٢١٣,٢٧٨,٤٨٢	٢١٣,٠٧٤,٥٥٣
	فوائد قرض مستحقة ضمن بند مدينون		
	وارصدة مدينة أخرى	٦٥,٤٨٢,١٣٠	٦٥,٤٨٢,١٣٠
	المستحق على أطراف ذات علاقة - المشروع المشترك ضمن بند مدينون		
	وارصدة مدينة أخرى	٣٥,١٩١,٦٢٠	٣٥,١٩١,٦٢٠
شركة الدار العقارية- مصر	مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٥٢٨,٠١٤	٢٧٣,٣٥٤
شركة الدار العقارية ش.م.ع	دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(٥٨,٦٦٣)	-
		٣١٤,٤٢١,٥٨٣	٣١٤,٠٢١,٦٥٧
		(٣١٣,٩٥٢,٢٣٢)	(٣١٣,٧٤٨,٣٠٣)
		٤٦٩,٣٥١	٢٧٣,٣٥٤
	خسائر الائتمان المتوقعة		
	الإجمالي		

* تم اثبات الانخفاض في الأرصدة المستحقة على شركة بالميرا سوديك للتطوير العقاري كما هو مبين تفصيلاً بالإيضاح رقم (١٨ و ١٩).

٣١- الارتباطات الرأس مالية

تبلغ قيمة العقود المبرمة مع الغير والخاصة بالمخزون العقاري تحت التطوير والاستثمارات العقارية تحت التطوير مبلغ وقدره ٣٥,١ مليار جنيه مصري (مبلغ ٣٤,٣٩ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥) ويبلغ الجزء المنفذ منها حتى ٣١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٨,٢ مليار جنيه مصري (مبلغ ١٧,٧ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥).

٣٢- الالتزامات المحتملة

قامت المجموعة بإبرام عقد تسهيل ائتماني مع البنك التجاري الدولي لإصدار خطابات ضمان بحد ائتماني ٢٢١,٦٢٥,٧٥٠ جنيه مصري لغرض إصدار خطابات ضمان للشيكات الصادرة لاتحاد ملاك شاهين وتخضع خطابات الضمان للتجديد والتعديل مع استمرار إصدار الشيكات حتى التسوية النهائية للأقساط الثابتة المستحقة للمالك وفقاً لعقد التطوير المشترك المبرم بين المجموعة واتحاد ملاك شاهين.

قامت المجموعة بإبرام عقد تسهيل ائتماني مع البنك التجاري الدولي لإصدار خطاب ضمان بقيمة ٢٦,٧٠٤,٤٥٠ جنيه مصري لضمان القسط المستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مقابل الاستحواذ على قطعة الأرض بمساحة ١٨٠ فدان تقريباً بالساحل الشمالي.

قامت المجموعة بإبرام عقد تسهيل ائتماني مع البنك العربي الافريقي الدولي لإصدار خطاب ضمان بقيمة ١٢٩,٤٠٠,٢٤٠ جنيه مصري لضمان القسط المستحق لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لمشروع سوديك ايس٣٠.

٣٣- شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

تتمثل قيمة شيكات آجلة وعملاء أقساط غير مدرجة ضمن بنود قائمة المركز المالي المجمعة - الخاصة بالوحدات الغير المسلمة في قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها والمستلمة من العملاء طبقاً لشروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقدات وكذلك قيمة الاقساط المستقبلية التي لم يتم استلام شيكات عليها حيث تم التعاقد وتحصيل الدفعة المقدمة ولم يتم تقديم شيكات مستقبلية بباقي قيمة الوحدة حتى تاريخ المركز المالي، وبيانها كما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٧٧,٦٢٠,١٩٤,٢١٠	٧٩,٥٩٩,١٦٢,٧٢٥
١٣٩,٤٧٢,٨٢٢	٢٧,٦٣٧,٥٠٥
٦,٩٦٥,٢٤٤,٩٨٣	٧,١٤٠,٦٠٤,٧٠٨
٨٤,٧٢٤,٩١٢,٠١٥	٨٦,٧٦٧,٤٠٤,٩٣٨
١٤,٦١٠,٢٦٦,٠٦٧	١٤,٥٣٦,٥٠٨,٢٧٨
٧٠,١١٤,٦٤٥,٩٤٨	٧٢,٢٣٠,٨٩٦,٦٦٠
٨٤,٧٢٤,٩١٢,٠١٥	٨٦,٧٦٧,٤٠٤,٩٣٨

تستحق على النحو التالي

شيكات آجلة قصيرة الاجل

شيكات آجلة طويلة الاجل

٣٤- القطاعات

قطاع الأعمال الرئيسي للمجموعة هو تطوير المشاريع وبيع الوحدات العقارية. الإيرادات والأرباح والاستثمارات في قطاعات الأعمال الأخرى غير جوهرية حالياً. وبناءً على ذلك، لا تستوفي قطاعات أعمال التأجير والخدمات وإدارة المدن والأندية معايير القطاعات الواجب الإبلاغ عنها بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤١) وبالتالي لا يتم الإفصاح عنها بشكل منفصل في البيانات المالية المجمعة المختصرة. وقد تم إدراج جميع إيرادات الشركة للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ ضمن قطاع واحد في البيانات المالية المجمعة المختصرة. ويتم تجميع المعلومات المالية المتعلقة بالمشاريع والإفصاح عنها بناءً على مواقعها الجغرافية في الإيضاحات ذات الصلة بالإيرادات، وتكلفة المبيعات، والاستثمارات العقارية تحت التطوير، ووحدات عقارية جاهزة، وأعمال تحت التنفيذ، ودفعات مقدمة من العملاء، والتزامات الأراضي.

٣٥ - الاندماج

قامت المجموعة بدمج الشركات التابعة المذكورة أدناه (الشركات المندمجة) في الشركة الأم شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار - سوديك (الشركة الدامجة) وذلك بناء على موافقة الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة في ٢٥ مارس ٢٠٢٥، والمعمدة في ١٩ مايو ٢٠٢٥، وبموجب قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٢/٣٦٥ لسنة ٢٠٢٥، الصادر بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٥، وقد تم شطب الشركات المدمجة في السجل التجاري بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠٢٥. وقد تم الدمج بالقيمة الدفترية لصافي حقوق الملكية للشركات المدمجة والشركات الدامجة وفقاً للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

وبموجب قرار الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٢/٣٦٥ لسنة ٢٠٢٥ أصبح رأس مال شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار - سوديك المرخص به بعد الاندماج بمبلغ ٢٥ مليار جنيه مصري و أصبح رأس المال المصدر بعد الاندماج مبلغ قدره ٣٤٤ ١٧٤ ١٥٧ ٥ جنيه مصري (فقط خمسة مليار ومائة وسبعة وخمسون مليون ومائة وأربعة وسبعون ألف وثلاثمائة وأربعة وأربعون جنيه مصري) وعدد أسهم رأس المال ١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦ سهم بقيمة اسمية ٤ جنيه مصري للسهم، وذلك بعد ترحيل مبلغ قدره ١٥٤ ٨٣ ١٠٤ ٠٥٦ جنيه مصري (فقط مليار وأربع مائة وثلاثة وثمانون مليون ومائة وأربعة وخمسون ألف وستة وخمسون جنيه مصري) إلى "حساب احتياطي خاص - علاوة إصدار الأسهم"

يوضح الجدول التالي صافي حقوق الملكية وفقاً لتقرير لجنة تقييم وإعادة النظر والنهائي من اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٤ أبريل ٢٠٢٤ وذلك بمناسبة الاندماج والخاص بتحديد صافي حقوق الملكية لكل من الشركة الدامجة والشركات المندمجة في تاريخ الاندماج ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

الشركة	صافي حقوق الملكية
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار - سوديك (الدامجة)	جنية مصري
شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري (مندمجة ١)	١,٣٤٩,٤٠٣,٩٠٠
شركة سوديك بوليجون للاستثمار العقاري (مندمجة ٢)	١١٨,٠٦٥,٨٠٠
شركة سوريل للاستثمار العقاري (مندمجة ٣)	١٥٢,١٢٨,٩٠٠
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشاريع العقارية - سوريل (مندمجة ٤)	١,٤٠٥,٤٠٩,٢٠٠
شركة طابروك للتعمير (مندمجة ٥)	٢,٩٩١,٧٨٣,٥٠٠
شركة لاميرون للاستثمار العقاري (مندمجة ٦)	٤٦٣,٨٥٨,١٠٠
شركة اليسر للمشاريع والتنمية العقارية (مندمجة ٧)	١٢٠,٢٤٠,٨٠٠
	٣٩,٤٣٨,٢٠٠
الإجمالي	٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠
رأس المال المصدر (بعد الاندماج)	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤
علاوة إصدار أسهم	١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦
الإجمالي	٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠

٣٦ - الأحداث الهامة خلال الفترة

خلال الفترة، شهدت بعض مناطق الشرق الأوسط ارتفاعاً في حدة التوترات الجيوسياسية مما كان لها تداعيات اقتصادية على أسواق المنطقة والسوق المصري مما نتج عنه ارتفاع السعر الرسمي للعملة الأجنبية مقابل الجنيه المصري.

وقد قامت الإدارة بتقييم الآثار المحتملة لهذه التطورات على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائجها.

واستناداً إلى المعلومات المتاحة حالياً، بما في ذلك استمرار الأنشطة التشغيلية الأساسية، يتعذر عملياً تقديم تقدير موثوق للأثر المالي الكامل لهذه الأحداث غير المعتلة على الفترات المستقبلية.

كما درست الإدارة مدى تأثير تلك الأحداث على قدرة الشركة على الاستمرار في مزاولة نشاطها، وخلصت إلى أن استخدام أساس الاستمرارية في إعداد القوائم المالية لا يزال ملائماً ومناسباً.