



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

تقرير مراقب الحسابات
والقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحة

الفهرس

١	تقرير مراقب الحسابات
٢	قائمة المركز المالي المجمعة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٤	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
٦	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٧ - ٧٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك "شركة مساهمة مصرية" ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك "شركة مساهمة مصرية" وشركاتها التابعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وعن أدائهم المالي وتدفقاتهم النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

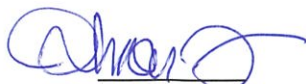


محمّد الصوّاف
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين ٣٩٥٢١
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٤١٩

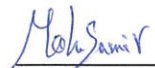
القاهرة في ٥ فبراير ٢٠٢٦

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٦٤٨,٤٧٣,١٩٢	١,٠٦٧,٨٣٧,٠٢٩	(٢٩)	الأصول الثابتة
٤٩٧,٧٤٩,٥٨٣	٧٥٤,١٨٠,٧٣٥	(٣٠)	مشروعات تحت التنفيذ
١,٥٢٧,٩٣٣,٢٩٤	١,٦٣٦,٣١٢,٩٧٠	(٣٣)	الاستثمارات العقارية
٧٨,٥٧٤,٦٧٢	٤١,٨٦٥,٢٥٥	(٣١)	الاستثمارات العقارية تحت التطوير
-	-	(٣٢)	الاستثمارات في شركات شقيقة ومشاريع مشتركة
٣٨,٤٤٧,٩٢٥	١٠,١٨٦,٧٠٣		أصول حق الانتفاع
٥,٢٦١,٧٣٦,٨٧٥	٨,٠٥٩,٩٤٠,٧٦٨	(٢-٢٣)	الملاء وأوراق القبض
٥١٤,٠٧٨,٠١٦	٨٩٤,٠٢٢,٨٨٣	(٢-١٨)	الأصول الضريبية المؤجلة
٨,٥٦٦,٩٩٣,٥٥٧	١٢,٤٦٤,٣٤٦,٣٤٣		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢٦,٥٨١,٧٤٢	١١,٠١٣,٤٢٨	(٢٠)	المخزون
٢,٨١٦,٧٩٠,١٦٨	١,٢١٣,١٦٥,٦٧٢	(٢١)	وحدات عقارية جاهزة
٢٥,٢٠٩,٥٩٧,٧٧٨	٥٠,٤٦١,٦٥٤,٥٣٣	(٢٢)	أعمال تحت التنفيذ
٣,٣٢٧,٩٥٧,١٥٧	٥,٤٣١,٥٤٢,٩٧٥	(١-٢٣)	علاء وأوراق القبض
١١,٠١١,٣٤٤,٢٤٤	١٥,٨٠٢,٨٨٤,٣٦٨	(٢٤)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	-	(٢٥)	قروض المشاريع المشتركة
٥٥,٥٤٦,٩٠٥	١,٦٨٧,٣٥٠,٠٥١	(٢٦)	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٣,٣٤٨,٩٧٣,٩٣٣	٢,٧١١,٢٥٣,٠٥٦	(٢٧)	التفدية وما في حكمها
٤٥,٧٩٦,٧٩١,٩٢٧	٧٧,٤١٢,٩٨٥,٠٨٣		الأصول المتداولة باستثناء الأصول المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
٨,٣٧٠,٤١٩	-	(١-٢٨)	الأصول المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
٤٥,٨٠٥,١٦٢,٣٤٦	٧٧,٤١٧,٩٨٥,٠٨٣		إجمالي الأصول المتداولة
٥٤,٣٧٢,١٥٥,٩٠٣	٨٩,٨٨٢,٣٣١,٤٢٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	(١-٣٤)	رأس المال المصدر والمدفوع
٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	٢٣٨,٩٨٥,٤١٦	(٢-٣٤)	الاحتياطي القانوني
١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	(٣-٣٤)	الاحتياطي الخاص - علاوة إصدار
٧,٩٩٢,٤١٥,٩٦١	٨,٠٦٠,٨٦٢,٠٠٨		الأرباح المرحلة
-	٦٨٩,٠٨٧,١٥٣		حقوق ملكية أخرى
١,٧٢٥,٤٥٦	-		أرباح من بيع أسهم خزينة
١١,٣٥٦,٦٥٩,٣٧١	١٥,٨٣٦,١٧٨,٦٢٩		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
٦٢,٨٤٦,٣٧٧	٦٤,٦٤٣,٩٣٥	(٣٥)	الحصص غير المسيطرة
١١,٤١٩,٥٠٥,٧٤٨	١٥,٩٠٠,٨٢٢,٥٦٤		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
٢,٤٣٠,٠٤٥,٤٩٠	٦,٥٤٥,٣٠٤,١٧٣	(١-٣٦)	القروض
٦,٤٤٧,٠٠٢,١٢١	١٧,٥٣٤,٣٢٢,١٦٣	(٣٧)	التزامات الأراضي
٢٦,٨٤٣,٧٧٠	٦,٨٨٤,٧٨٤		التزامات عقود الإيجار
٨,٩٠٣,٨٩١,٣٨١	٢٤,٠٨٦,٥٢١,١٢٠		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٨٩٨,٠١١,٢٧٣	٢,٢٧٠,٢٨٨,٦٣٧	(٢-٣٦)	التسهيلات البنكية
٤٦١,١٥٢,٨٩٧	٩٦٦,٢٤٢,١٣٢	(١-٣٦)	القروض
٢١,٦٧٩,٢٩٩,٤٧٢	٢٩,٢٢٢,٤٢١,٠١٧	(٣٨)	دفعات مقدمة - من الملاء
٦٧٩,١٢٥,٢١٩	٨٥٨,٧٤٨,٢٦٠	(٣٩)	المقاولون والموردون وأوراق الدفع
٨٥٥,٤٤٤,٧٤٩	١,٥٢٤,٣٩٧,٦٧٨		التزامات ضريبة الدخل
٨٨١,٠٩٦,٩٠١	١,٧٧٢,٦١٥,٠٥٧	(٣٧)	التزامات الأراضي
٥,٩٥١,٧٧١,٧٦٥	٨,٩١٨,٥٠٠,٥٢٤	(٤٠)	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٢٨,٤١٣,٨٤٧	٩,٠٧٥,٢٧٥		التزامات عقود الإيجار
٢,٦١٣,٦٥٩,٤٠٦	٤,٣٥٢,٦٩٩,١٦٢	(٤١)	المخصصات
٣٤,٠٤٧,٩٧٥,٥٢٩	٤٩,٨٩٤,٩٨٧,٧٤٢		الالتزامات المتداولة باستثناء الالتزامات المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
٧٨٣,٢٤٥	-	(٢-٢٨)	التزامات مصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
٣٤,٠٤٨,٧٥٨,٧٧٤	٤٩,٨٩٤,٩٨٧,٧٤٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
٤٢,٩٥٢,٦٥٠,١٥٥	٧٣,٩٨١,٥٠٨,٨٦٢		إجمالي الالتزامات
٥٤,٣٧٢,١٥٥,٩٠٣	٨٩,٨٨٢,٣٣١,٤٢٦		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

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


أمين عامر
المدير العام


أحمد حجازي
المراقب المالي للمجموعة


محمد سمير
المدير المالي


أشرف عبدالمقصود
المدير المالي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			إيرادات النشاط
٧,٥٢٦,٦٢٨,٢٢٣	١٧,٢٦١,٨٧٦,٦٨٩	(٩)	مبيعات العقارات
١,١٩٢,٣٧٤,١٧٤	١,٨٥٩,٢٣٦,٥٦٠	(٩)	إيرادات الفوائد من الأقساط
٨,٧١٩,٠٠٢,٣٩٧	١٩,١٢١,١١٣,٢٤٩	(٩)	إجمالي الإيرادات المتعلقة بالعقارات
٦٧٥,٧٩٥,٩٤٧	٨٩٠,٢٩٢,٩٩٤		إيرادات نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجات
١٢٥,٢٤٩,٨٨٠	٢٥٨,٨٣٧,٨٢٩		إيرادات الإيجارات
٢٣٣,٩٨٧,٤١٨	٩٩٤,٢٥٤,٤٣٧		الإيرادات النوادي والجولف والمطاعم
٩,٧٥٤,٠٣٥,٦٤٢	٢١,٢٦٤,٤٩٨,٥٠٩		إجمالي إيرادات النشاط
			التكلفة التشغيلية للمبيعات
(٣,١٨١,٨٢٤,٦١٨)	(١١,٤٦٨,٩٨٤,٨٢٤)	(١٠)	تكلفة مبيعات العقارات
(٦٠٥,٩٥٥,٥٠١)	(٧٨٤,٠٢٥,١٤٣)		تكاليف نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجات
(٧٣,٩٠٢,٠١٢)	(١٨٨,١٣٩,٤٠٩)		تكلفة الإيجارات
(٤٨١,٢٤٩,٩٦٥)	(١,١٩٢,٧٦٣,٦٢٩)		تكاليف النوادي والجولف والمطاعم
(٤,٣٤٢,٩٣٢,٠٩٦)	(١٣,٦٣٣,٩١٣,٠٠٥)		إجمالي تكاليف النشاط
			مجمول الربح
٥,٤١١,١٠٣,٥٤٦	٧,٦٣٠,٥٨٥,٥٠٤		إيرادات التشغيل الأخرى
١٤٦,٦١٦,٩٣٤	٧٠٣,٧٧١,٢٣٦	(١١)	مصروفات بيعية وتسويقية
(٨٥١,٥٦٥,٤٤٤)	(١,٣٦٩,٥٣٢,٩٥٥)	(١٢)	مصروفات عمومية وإدارية
(١,٠٢٣,٣٧٠,٣٧١)	(١,٢٤٢,٢٦٨,٤٨٣)	(١٣)	مصروفات تشغيلية أخرى
(٢٨٨,٧٩٢,٦٣٩)	(١٦٠,٨١٦,٣٨٦)	(١٤)	الخسائر الانتمائية المتوقعة
(٨٤,٤٨٣,٣٣٩)	(٦,٤١٠,٩٧٨)	(١٥)	ربح التشغيل
٣,٣٠٩,٥٠٨,٦٨٧	٥,٥٥٥,٣٢٧,٩٣٨		
			إيرادات تمويلية
٦٦٣,٦٥٣,٩٤٤	٣٤٢,٩٠٤,٠١٠	(١٦)	تكاليف تمويلية
(٦١٢,٩٨٢,٦٣٦)	(١٠١,٩٩٧,٩١٨)	(١٧)	صافي إيرادات تمويلية
٥٠,٦٧١,٣٠٨	٢٤٠,٩٠٦,٠٩٢		
			ربح العام قبل الضريبة
٣,٣٦٠,١٧٩,٩٩٥	٥,٧٩٦,٢٣٤,٠٣٠		ضريبة الدخل
(٨٢٦,٥٠٢,٩١٠)	(١,٣٠٥,٧٤٨,٤٧٥)	(١٨-١٩)	ربح من العمليات مستمرة
٢,٥٣٣,٦٧٧,٠٨٥	٤,٤٩٠,٤٨٥,٥٥٥		ربح من العمليات غير المستمرة
٢,١٧٨,٤٧٠	-		ربح العام
٢,٥٣٥,٨٥٥,٥٥٥	٤,٤٩٠,٤٨٥,٥٥٥		العائد إلى:
			مساهمي الشركة الأم
٢,٥٢٧,٢١٢,٤٤٨	٤,٤٧٩,٥١٩,٢٥٩		الحصص غير المسيطرة
٨,٦٤٣,١٠٧	١٠,٩٦٦,٢٩٦		ربح العام
٢,٥٣٥,٨٥٥,٥٥٥	٤,٤٩٠,٤٨٥,٥٥٥		نصيب السهم في الأرباح
١,٩٦	٣,٤٧	(١٩-١)	

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢,٥٣٥,٨٥٥,٥٥٥	٤,٤٩٠,٤٨٥,٥٥٥	ربح العام
-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
٢,٥٣٥,٨٥٥,٥٥٥	٤,٤٩٠,٤٨٥,٥٥٥	إجمالي الدخل الشامل للعام
٢,٥٢٧,٢١٢,٤٤٨	٤,٤٧٩,٥١٩,٢٥٩	إجمالي الدخل الشامل عائد إلى:
٨,٦٤٣,١٠٧	١٠,٩٦٦,٢٩٦	مساهمي الشركة الأم
٢,٥٣٥,٨٥٥,٥٥٥	٤,٤٩٠,٤٨٥,٥٥٥	الحصص غير المسيطرة
		إجمالي الدخل الشامل للعام

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

[illegible]

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

قائمة التدفقات النقدية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣,٣٦٠,١٧٩,٩٩٥	٥,٧٩٦,٢٣٤,٠٣٠		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			الربح للعام قبل الضريبة
١٧٥,٨٨٨,٤٥٢	٢٣١,٩٠٩,٧٧٧		تعديلات لـ:
(١٠١,١٠٤)	(٣,٩٢٥,٠٥٨)		إهلاك الأصول الثابتة واستثمارات عقارية واستهلاك أصول حق انتفاع
-	(٣٩٠,٣٨٢,٩٩٢)		ربح من بيع الأصول الثابتة
٩,٠٣٥,٧١٤	٣,٨٨٥,٨٥٢		ربح من بيع استثمارات عقارية
(٥٧,٧٥٤,١٤٢)	(٣٤,٥٣٤,٣٨٦)		فوائد عقود التأجير
١,٥٦٧,٥٧٩	١,٥٦٧,٥٧٩		صافي عائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١١,٩٩٤,٠٣٧	(٩,٧١١,١٦٧)	(١٥)	خسائر انتمائية متوقعة على استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(١,٨٢٢,٥٧٢)	(١,٨٢٢,٥٩٠)	(٢٩)	رد / خسائر انتمائية متوقعة على العملاء وأوراق القبض
١,٥٠٢,٤٦٠,٥٧١	٢,٨٤٠,٢١٥,٨٨٤	(٤١)	رد خسائر انخفاض في قيمة الأصول الثابتة
-	(٣٢,٩٩٣,٢٣٧)	(٤١)	مخصصات مكونة
(٣٤٠,٥٨٦,١٩٤)	(٦,٥٥٧,٢٣٥)		مخصصات انتفى الغرض منها
(٣٣٤,٠٦٥,٦٩٨)	(٣٠٨,٣٦٩,٦٢٤)	(١٦)	خسائر انخفاض في قيمة أعمال تحت التنفيذ
٦٠٣,٩٥٦,٩٢٢	٤٣,٦٩٧,٢٨٩	(١٧)	فوائد دائنة
(٦,٨٥٣)	(٤٣٣,٨١١)		فوائد مدينة
(٣,٦٨٣)	(٤,١٨٢,٧١٣)		ربح من بيع / اقتناء حقوق غير مسيطرة بدون فقد السيطرة
٢,٨١٠,٩٢٩	-		ربح من استبعاد أصول حق انتفاع
-	(١,٧١٦,٨١٠)		ربح من العمليات غير المستمرة، بالصافي من الضريبة
٤,٩٣٣,٥٤٣,٩٥٣	٨,١٢٢,٨٨٠,٧٨٨		ربح من بيع أصول مبنية لغرض البيع
			ربح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل
٢,٩٠٢,٩٦٨	(٨٣,٥٥٢,٦٨٦)		المخزون
٤٥٠,٤٨٨,٣٢٤	١,٦٢٣,٧٥٦,٠٧٤		وحدات عقارية جاهزة
(٦,٣٨٣,٩٠١,٧٥٢)	(٥٠,٤٥٠,٩٨٥,٢٠٨)		الأعمال تحت التنفيذ
(١,٨٨٦,٩٣٤,١٧٧)	(٤,٨٩٢,٠٧٨,٥٤٣)		العملاء وأوراق القبض
(٣,٠٥٥,٨٥٨,٨١٥)	(٤,٧٥١,٣٩٦,٩٩٨)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٨٠٩,٤٩٤,١٩٧)	(١,٠٦٨,١٨٢,٨٩١)	(٤١)	المخصصات المستخدمة
٧,٣٧٢,٩٦٢,٣٧٥	٤,٩٧٧,٧٠٤,١٧٥		دفعات مقدمة - من العملاء
٢٣٠,١٣٥,٥٧١	١٧٩,٦٢٣,٠٤١		المقاولون والموردون وأوراق الدفع
٩٣٢,٣٣٤,٤٠٥	٤٢,٢٦٤,٧٢٧,٨٢٩		التزامات الأراضي والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى
(٥٣٦,٣٨٨,١١٨)	(١,٠١٦,٧٤٠,٤١٣)		ضرائب دخل مدفوعة
(٦,٠٠٠,٠٠٠)	٥,٧٠٢,٠١٧		النقدية المجمدة والودائع البنكية لأجل المستحقة بعد أكثر من ثلاثة أشهر
٨٣٨,٦٠٠,٥٣٧	(٥,٠٨٨,٥٤٢,٨١٥)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٨٩,١٠٨,٦٨٧)	(٧٧٧,٥٩٢,٧٦٤)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
-	٩٣٣,٥٦٥		المحصل من بيع أصول مبنية لغرض البيع
(٥٢٠,٤٨١,٨٥٥)	(٧١,٩٩٠,٤٠٧)		مدفوعات الاستثمارات العقارية تحت التطوير
٣٥١,٨٨٣,٣٢٨	٢٦٨,٣٦٦,٠٢٤		المحصل من الفوائد الانتمائية
-	٤٣٨,٦٣٤,١٥٥		المحصل من بيع استثمارات عقارية
(٨٢٢,٩٣٥,٢٥٢)	(٣,٣٦٥,٦٥٣,٣٦٧)		مدفوعات الاستثمارات بالتكلفة المستهلكة
١,٦٢٠,٠٨٥,٧٢٥	١,٨٤٦,٢٥٣,٨٣٩		المحصل من الاستثمارات بالتكلفة المستهلكة
٦١٧,٥٣٧	٤,٢٦٥,٢٢٠		المحصل من بيع الأصول الثابتة
٥٤٠,٠٦٠,٧٩٦	(١,٦٥٦,٧٨٣,٧٣٥)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١,٣١٠,٢٧٤,٦٥٧	٩,٨٦٥,٣١٤,٢٢٦		المحصل من القروض والتسهيلات البنكية
(٧٥٧,٨٠٤,٥٣٨)	(٣,٨٧٤,٢٩٩,٢٠٠)		مدفوعات للقروض والتسهيلات البنكية
(٦٣٣,٧٥٤,٧٠٠)	١٤٨,٥٤٥,٤٠٥		التكاليف التمويلية المدفوعة
(٢١,٥٢٧,٤١٢)	(٢٥,٧٤٨,٧٠٥)		مدفوعات التزامات عقود الإيجار التشغيلي
٢٠٦,٩١٥,٦٥٢	-		بيع الأسهم ضمن خطة خيار أسهم العاملين بسعر أعلى من القيمة الاسمية
-	٣٧,٥٠٠		المحصل من حقوق غير ذوي السيطرة - استكمال رأس مال شركة تابعة
(٦,٩٩٤,٧٤٦)	(٨,٩١١,٩٥٥)		توزيعات أرباح إلى الحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة
٩٧,١٠٨,٩١٣	٦,١٠٤,٩٣٧,٢٧١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
١,٤٧٥,٧٧٠,٢٤٦	(٦٤٠,٣٨٩,٢٧٩)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها
١,٨٦٨,١٦٧,٢٥٩	٣,٣٥٥,٣٢٣,٧٤٢		النقدية وما في حكمها في أول العام
١١,٣٨٦,٢٣٧	(٧,٢١٣,٩٩٢)	(١٥)	أثر الحركة في الخسائر الانتمائية المتوقعة للنقدية وما في حكمها
٣,٣٥٥,٣٢٣,٧٤٢	٢,٧٠٧,٧٢٠,٤٧١	(٢٧)	النقدية وما في حكمها في آخر العام

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

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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 الرقم ٦٢٥ في ٢٥ مايو ١٩٩٦.

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

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

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

منذ بداية نشاطها في سنة ١٩٩٦، كانت تؤمن سوديك 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 المجموعة مخزون أراضٍ متنوع بشكل جيد، وأصولاً متميزة، ومركز مالي قوي، مما يوفر لها قاعدة صلبة لتحقيق النجاح وتلبية تطلعات جميع الأطراف المعنية.

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

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

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٥ فبراير ٢٠٢٥ مع الأخذ في الاعتبار أن الجمعية العامة لمساهمي كل منشأة لها الحق في تعديل القوائم المالية بعد إصدارها.

الشركة مسجلة في البورصة المصرية.

تتضمن القوائم المالية المجمعة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" (الشركة الأم) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهما مجتمعين باسم "المجموعة") ونصيب المجموعة في أرباح أو خسائر الشركات الشقيقة والمشاركات المشتركة.

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

٢- البيئة التشغيلية للمجموعة

قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعر العائد على الإيداع وسعر العائد على الإقراض بمقدار ٢٢٥ نقطة أساس في ١٧ أبريل ٢٠٢٥، ثم بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس في ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥، ثم بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في ٥ أكتوبر ٢٠٢٥ ثم بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥.

٣- معلومات عن المجموعة

معلومات عن الشركات التابعة

تتضمن القوائم المالية المجمعة للمجموعة المنشآت التالية التي تعتبر جميعها تابعة للشركة الأم: نسبة المساهمة في (بطريقة مباشرة أو غير مباشرة)

أسم الشركة التابعة	الطبيعة والنشاط	بلد التأسيس	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ %	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ %
١- شركة بفرلى هيلز لإدارة المدن والمنتجعات ش.م.م	إدارة المنشآت	مصر	%٤٤,١٨	%٤٤,٤٦
٢- شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجعات ش.م.م	إدارة المنشآت	مصر	%١٠٠	%١٠٠
٣- شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار ش.م.م	إدارة مولات (Strip I)	مصر	%٥٠	%٥٠
٤- شركة سوديك للأندية ش.م.م	إدارة النوادي	مصر	%١٠٠	%١٠٠
٥- شركة فورتين للاستثمار العقاري ش.م.م	تطوير عقاري (مشروع Palmyra)	مصر	%١٠٠	%١٠٠
٦- شركة سوديك سوريا شركة ذات مسؤولية محدودة (*)	تطوير عقاري (مشروع Palmyra)	سوريا	%١٠٠	%١٠٠
٧- شركة سوديك للتوريد (**)	توريد	مصر	-	%١٠٠
٨- شركة تجارة للمراكز التجارية ش.م.م (***)	تم التصفية	مصر	-	%٩٩,٩٩
الشركات المندمجة في ١٤ يوليو ٢٠٢٥ (إيضاح ٤٨)				
١- شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل) ش.م.م (١,٩)	تطوير عقاري (مشروع East Town)	مصر	-	%١٠٠
٢- شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية ش.م.م (١,٩)	تطوير عقاري (مشروع Estates)	مصر	-	%١٠٠
٣- شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م	تطوير عقاري	مصر	-	%١٠٠
٤- شركة سوديك بوليگون للاستثمار العقاري ش.م.م	تطوير عقاري (مشروع Polygon)	مصر	-	%١٠٠
٥- شركة لاميرون للاستثمار العقاري ش.م.م	مول Hub إدارة	مصر	-	%١٠٠
٦- شركة سوريل للاستثمار العقاري	تطوير عقاري (مشروع Villette)	مصر	-	%١٠٠
٧- شركة طابروك للتعمير ش.م.م	تطوير عقاري (مشروع June)	مصر	-	%١٠٠

٣- معلومات عن المجموعة (تابع)

(*) 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.

(**) في فبراير ٢٠٢٥ تم إتمام عملية بيع إحدى شركات التابعة لشركة سوديك (سوديك للتوريد) إلى بلتون بمبلغ إجمالي قدره ٨,٥ مليون جنيه مصري.

(***) في يوليو ٢٠٢٥ تم الانتهاء من تصفية شركة تجارة للمراكز التجارية وتم محو السجل التجاري للشركة بتاريخ ٢٠ يوليو ٢٠٢٥.

١.٣ قامت المجموعة بدمج الشركات التابعة المذكورة اعلاه (الشركات المندمجة) في الشركة الأم شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار – سوديك (الشركة الدامجة) وذلك بناء علي موافقة الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة في ٢٥ مارس ٢٠٢٥، والمعتمدة 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 وفقا للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (إيضاح ٤٨).

٢,٣ الحصص غير المسيطرة

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

٤- أسس الإعداد

١-٤ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

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

٢-٤ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية.

٣-٤ المعايير والتفسيرات الجديدة التي سيتم تطبيقها من قبل المجموعة

لم تعتمد المجموعة أي معايير أو تفسيرات جديدة.

٤-٤ الاستمرارية

تم إعداد هذه القوائم المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٤- أسس الإعداد (تابع)

٥-٤ التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول للأصول والالتزامات

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

(أ) يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

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

تقوم المجموعة بتصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.

(ب) يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

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

تقوم المجموعة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة.

يتم تصنيف أصول والتزامات الضريبة المؤجلة كأصول والتزامات غير متداولة.

٦-٤ أساس التجميع

تشتمل القوائم المالية المجمعة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. تتحقق السيطرة عندما تتعرض الشركة، أو تحق لها، عوائد متغيرة من خلال مساهمتها في الشركة المستثمر فيها وتكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها.

(أ) الشركات التابعة

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

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

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

٤- أسس الإعداد (تابع)

٤-٦ أسس التجميع (تابع)

(ب) التغيرات في حصص الملكية

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

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

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

(ج) العمليات المشتركة

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

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

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

(د) الاستثمارات في شركات شقيقة

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

٤- أسس الإعداد (تابع)

٤-٦ أساس التجميع (تابع)

يتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى بعد الاستحواذ في حصة المجموعة في صافي أصول الشركة الشقيقة على النحو التالي:

(١) يتم تسجيل حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركات الشقيقة في الأرباح أو الخسائر المجمعة للسنة كحصة في نتائج الشركات الشقيقة،

(٢) يتم الاعتراف بحصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر في الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها بشكل منفصل،

(٣) يتم الاعتراف بجميع التغيرات الأخرى في حصة المجموعة في القيمة الدفترية لصافي أصول الشركات الشقيقة في الأرباح أو الخسائر ضمن حصة نتائج الشركات الشقيقة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي بيان أهم السياسات المحاسبية التي تم تطبيقها بثبات على مدار جميع السنوات المعروضة في هذه القوائم المالية المجمعة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٥-١ قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الأدوات المالية غير المشتقة والمقابل المادي المحتمل المفترض في اندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ كل قائمة مركز مالي.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم المجموعة بيانات السوق الملحوظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى ١ - أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات متطابقة.
- المستوى ٢ - طرق التقييم التي تكون فيها أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيم العادلة ملحوظة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣ - طرق التقييم التي تكون فيها أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيم العادلة غير ملحوظة.

بالنسبة للأصول والالتزامات المعترف بها في القوائم المالية بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحولات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة لإعداد التقارير المالية.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الأصول والالتزامات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

يفترض أن تقارب القيم العادلة ناقصاً التعديلات الائتمانية المقدرة للأصول والالتزامات المالية ذات تواريخ استحقاق أقل من سنة واحدة قيمتها الدفترية .

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الاعتراف بالإيرادات:

لدى المجموعة عدة مصادر للإيرادات

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

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

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

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

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

الخطوة ٥ - الاعتراف بالإيرادات عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء.

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

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

(١) مبيعات العقارات

تقوم المجموعة بإبرام عقود مع العملاء لبيع العقارات.

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٥ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(١) مبيعات العقارات (تابع)

عناصر التمويل الجوهري

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

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

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

العمولات

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

(٢) الإيرادات من الخدمات

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

(٣) إيرادات الإيجار

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

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(١) مبيعات العقارات (تابع)

(٤) إيرادات عقود المقاولات

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

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

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

أصول والالتزامات العقد

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

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

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

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٥ ضريبة الدخل

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

١- ضريبة الدخل الجارية

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

٢- الضريبة المؤجلة

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

لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لما يلي:

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

أ- لا تعتبر اندماج الأعمال.

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

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

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

تُقاس الضريبة المؤجلة بمعدلات الضريبة المتوقعة تطبيقها على الفروق المؤقتة.

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

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-٥ ترجمة العملات الأجنبية

(١) عملة التعامل والعرض

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

(٢) المعاملات والأرصدة

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

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

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

٥-٥ الأصول الثابتة

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٥ الأصول الثابتة (تابع)

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

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

٦-٥ وحدات عقارية جاهزة

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

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

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 للإنجاز وكذلك التكاليف التقديرية اللازمة لإتمام عملية البيع.

عندما يتم تسليم عقار، يتم الاعتراف بالقيمة الدفترية للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة باستخدام طريقة القيمة البيعية النسبية.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٧-٥ الأعمال تحت التنفيذ

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

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

٨-٥ المحاسبة عن المقابل المتغير أو المحتمل لاقتناء الأراضي

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

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

٩-٥ الاستثمارات العقارية

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

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

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

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

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٩-٥ الاستثمارات العقارية (تابع)

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

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

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

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

١٠-٥ الاستثمارات العقارية تحت التطوير

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

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

١١-٥ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

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

(أ) الأصول المالية

(١) الاعتراف والقياس الأولي

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

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

(أ) الأصول المالية (تابع)

(٢) التصنيف والقياس اللاحق

(أ) الأصول المالية

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

(أ) الأصول المالية (تابع)

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وكيفية تطبيق تلك السياسات في الممارسة. وتشمل ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على تحقيق إيرادات الفوائد التعاقدية، والحفاظ على ملف أسعار فائدة معين، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو تدفقات نقدية متوقعة، أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول.
- كيفية تقييم أداء المحفظة والإبلاغ عنه لإدارة المجموعة، و
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها ضمن نموذج العمل هذا) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛
- كيفية تعويض مديري الأعمال - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة، و
- تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات حول نشاط البيع المستقبلي.

لا تعد تحويلات الأصول المالية إلى أطراف أخرى في المعاملات غير المؤهلة للاستبعاد مبيعات لهذا الغرض، وذلك بما يتماشى مع اعتراف المجموعة المستمر بالأصول.

يتم قياس الأصول المالية، المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو المدارة والتي يتم تقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة، بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

(أ) الأصول المالية (تابع)

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

الأصول المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

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

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

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

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

الاضمحلال

الأدوات المالية وأصول العقد

تعترف المجموعة بمخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة على:

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

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

(أ) الأصول المالية (تابع)

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر 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 زيادةً جوهريةً في مخاطر الائتمان (أي مخاطر التعثر في السداد التي تحدث على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) منذ الاعتراف الأولي.
- تُقاس مخصصات الخسارة للمدينين التجاريين والأرصدة الدائنة للإيجار دائمًا بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

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

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

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي أخفق عن السداد عندما:

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

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

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

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

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

أ) الأصول المالية (تابع)

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الأصول المالية المضمحلة ائتمانيا

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

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

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

عرض مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

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

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

إعدام الدين

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

ب) الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

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

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

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

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

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

الاستبعاد

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

١٢-٥ مقاصة الأدوات المالية

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٣-٥ اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

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

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

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

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

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

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

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

١٤-٥ النقدية وما في حكمها

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

أذن الخزنة ذات فترات الاستحقاق الأصلية التي تقل عن ثلاثة أشهر لا تُعتبر نقدية وما في حكمها.

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٥-٥ تكاليف الاقتراض

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

١٦-٥ المخصصات

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

(أ) مخصص استكمال الأعمال

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

(ب) مخصص العقود المحملة بالخسائر

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

١٧-٥ إيرادات الفوائد

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

١٨-٥ توزيعات الأرباح

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

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٩-٥ رأس المال

الأسهم العادية

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

إعادة شراء وإعادة إصدار الأسهم العادية (أسهم الخزينة)

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

٢٠-٥ علاوة الإصدار

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

٢١-٥ نصيب السهم في الأرباح

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

٢٢-٥ القطاعات

حاليا يقوم قطاع الأعمال الرئيسي للمجموعة بتطوير المشروعات وبيع الوحدات المطورة. إن الإيرادات والأرباح والاستثمارات في قطاعات الأعمال الأخرى غير جوهرية حاليا. وبناء على ذلك، لا تستوفي قطاعات أعمال تأجير وخدمة وإدارة المدن والأندية معايير القطاعات التي يتم الإبلاغ عنها بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤١)، وعلى هذا النحو، لا يتم الإفصاح عنها بشكل مستقل في القوائم المالية المجمعة. تم الإبلاغ عن جميع إيرادات المجموعة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ تحت قطاع واحد في القوائم المالية المجمعة. يتم التجميع الإفصاح عن البيانات المالية حول المشروعات بناء على موقعها الجغرافي في الإيضاحات ذات الصلة بالإيرادات، وتكلفة المبيعات، والاستثمارات العقارية تحت التطوير، والوحدات الجاهزة، والأعمال تحت التنفيذ، والدفعات المقدمة من العملاء وأوراق التزامات الأراضي.

٦- استخدام الأحكام والتقديرات

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

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

٦- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

١-٦ الأحكام

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

(أ) السيطرة الفعلية

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

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

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

(ب) مراجعة الاتفاقيات التعاقدية

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

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

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

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

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

٦- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

١-٦ الأحكام (تابع)

(ج) تصنيف تأجير العقارات - المجموعة بصفقتها المؤجر

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

(د) قياس الأعمال تحت التنفيذ / الوحدات العقارية الجاهزة

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

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

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

غالباً ما تطلق الشركات المطورة في المجموعة مشروعات متعددة المراحل يمكن المحاسبة عن كل منها بشكل مستقل. عادة ما يتم تخصيص تكاليف هذه المراحل لتحديد مقدار الربح (أو الخسارة) الذي سيتم تحقيقه في كل مرحلة. ويمكن ذلك المطورين من تحديد المراحل التي يجب إكمالها أولاً وما هي الحوافز التي يمكن تقديمها لإقناع المشترين بشراء ممتلكات عقارية من تلك المراحل في ضوء التغير في ظروف السوق.

٦- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٢-٦ الافتراضات والتقديرات

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

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

قبل تسليم الوحدات العقارية

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

بعد تسليم الوحدات العقارية

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

(ب) تصنيف العقارات

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

(ج) المخصصات المتعلقة باستكمال الأعمال للمشاريع العقارية

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

٦- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٦-٢ الافتراضات والتقديرات (تابع)

(د) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينين التجاريين وأصول العقد

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

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

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

(هـ) الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها

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

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

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

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

٦- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٦-٢ الافتراضات والتقديرات (تابع)

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

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

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

يتم تقييم صافي القيمة الاستردادية فيما يتعلق بالأعمال تحت التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ إعداد التقارير المالية للوحدات العقارية الجاهزة المماثلة، ناقصًا 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 تغيرات في الظروف قد تعطي مؤشراً على أن القيمة الدفترية قد لا يتم استردادها. يُعترف بخسارة اضمحلال القيمة في قائمة الأرباح والخسارة بقيمة المبلغ الذي تتجاوز فيه القيمة الدفترية للأصل قيمته الاستردادية. القيمة الاستردادية للأصل هي قيمته العادلة ناقصًا تكاليف المبيعات أو قيمته الاستخدامية، أيهما أكبر. ولأغراض تقدير اضمحلال القيمة، فإنه يتم تجميع الأصول في أدنى مستوى تكون فيه تدفقات نقدية داخلية مولدة بشكل مستقل (الوحدات المولدة للنقد).

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

(ح) الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة/ الاستثمارات العقارية

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

٦- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٦-٢ الافتراضات والتقديرات (تابع)

ط) توزيع التكاليف

المجموعة تستخدم منهجية قيمة المبيعات النسبية. وتم توزيع التكاليف المشتركة على الممتلكات العقارية بناءً على أسعارها، وترى المجموعة أن هذه المنهجية تقدم تمثيلاً أفضل

وتعتمد منهجية توزيع التكاليف على ما يلي:

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

ي) تحديد وحدة الحساب لقياس صافي القيمة الاستردادية

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

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

٦- استخدام الأحكام والتفديرات (تابع)

٦-٣ قياس القيم العادلة

الأصول والالتزامات المدرجة بالقيمة العادلة

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

- ١- المستوى الأول هو قياسات بالأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول أو التزامات متطابقة.
- ٢- المستوى الثاني هو قياسات 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 المجموعة بتقييم الحاجة إلى التنقل بين المستويات في التسلسل الهرمي، وذلك بالنظر إلى التغيرات في الظروف الاقتصادية ومراعاة ما إذا كانت هناك معلومات غير قابلة للملاحظة بشأن العوامل المتعلقة بقيمة بعض الأدوات المالية. تتمثل سياسة المجموعة في الاعتراف بالتنقل بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في تاريخ الحدث أو التغير في الظروف المسببة للتنقل.

لا تحتفظ المجموعة بأي أصول أو التزامات مالية مقاسة بالقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٧- إدارة رأس المال

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

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

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

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

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرافعة المالية. يتم احتساب هذه النسبة كقروض خارجية تحمل فوائد مقسومة على إجمالي حقوق الملكية. بلغت النسبة ٦١,٥٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣٣٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤)، راجع إيضاح القروض للاطلاع على تفاصيل تعهدات القروض.

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

٨- إدارة المخاطر المالية

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

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

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

- مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. 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 المجمعة ذات الصلة هي تأثير التغيرات المفترضة في مخاطر السوق ذات الصلة. يستند هذا إلى الأصول المالية والالتزامات المالية المحتفظ بها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

- مخاطر أسعار الفائدة

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

التعرض لمخاطر سعر الفائدة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٠,٦٧٧,٧٧٥,٠٧٥	١٦,٣٣٥,٩٠٢,٨٤٥	الأدوات المالية ذات معدل ثابت
(٧,٥٠٢,٨٣٦,٥٣٤)	(١٩,٤٢٠,٥٠٠,٠٠٤)	الأصول المالية
٣,١٧٤,٩٣٨,٥٤١	(٣,٠٨٤,٥٩٧,١٥٩)	الالتزامات المالية
(٣,٧٨٩,٢٠٩,٦٦٠)	(١٠,١٣٥,٢٢٤,٦٨٢)	الأدوات المالية ذات معدل متغير
(٣,٧٨٩,٢٠٩,٦٦٠)	(١٠,١٣٥,٢٢٤,٦٨٢)	الالتزامات المالية

٨- إدارة المخاطر المالية (تابع)

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات معدل متغير

إن أي تغيير محتمل معقول بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة في تاريخ إعداد التقارير المالية من شأنه أن يزيد (ينقص) الربح أو الخسارة بمبلغ ٢٠٣ مليون جنيه مصري (٢٠٢٤: ٧٦ مليون جنيه مصري). يفترض هذا التحليل أن جميع المتغيرات الأخرى تظل ثابتة.

- مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
التعرض الكامل	النقدية وما في الأصول الأخرى	التعرض الكامل	الأصول الأخرى	النقدية وما في حكمها	
٢٠,٢١٨,٦٨٣	-	٢٠,٢١٨,٦٨٣	٢١,٠٠٠,٠٦٠	-	٢١,٠٠٠,٠٦٠ دولار أمريكي
٢٢,٧٣٩	-	٢٢,٧٣٩	١٢٦,٨٣٢	-	١٢٦,٨٣٢ يورو
٣٦,٨٩٩	-	٣٦,٨٩٩	٣٦,٨٨١	-	٣٦,٨٨١ جنيه استرليني

٨- إدارة المخاطر المالية (تابع)

فيما يلي أسعار الصرف المطبقة:

متوسط سعر الصرف خلال العام		السعر اللحظي بتاريخ القوائم المالية		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٤٩,٢٦	٤٨,٣٧	٤٧,٦١	٥٠,٧٩	دولار أمريكي
٥٤,٩٣	٥١,٥٨	٥٥,٩٧	٥٢,٨٧	يورو
٦٤,٣٦	٦٢,١٢	٦٤,١٩	٦٣,٨٠	جنيه استرليني

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، إذا انخفض / زاد سعر الجنيه المصري بنسبة ١٠٪ مقابل العملات الأخرى مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، سوف يزداد / ينخفض إجمالي حقوق الملكية للعام بمبلغ ١٠١ مليون جنيه مصري (٢٠٢٤: ١٠٣ مليون جنيه مصري)، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى أرباح / خسائر صرف العملات الأجنبية في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

- مخاطر الأسعار

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

- مخاطر الائتمان

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

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

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

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

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

٨- إدارة المخاطر المالية (تابع)

العملاء وأوراق القبض

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

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

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

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

النقدية وما في حكمها

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزنة بالمجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تتم استثمارات الأموال الفائضة فقط مع الأطراف المقابلة المعتمدة وضمن الحدود الائتمانية المخصصة لكل طرف مقابل. تتم مراجعة الحدود الائتمانية للطرف المقابل من قبل مجلس إدارة المجموعة على أساس سنوي ويمكن تحديثها على مدار العام وتخضع لموافقة إدارة المجموعة. يتم وضع حدود 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 المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام التسهيلات البنكية والقروض. يلخص الجدول التالي سجل استحقاق التزامات المجموعة المالية بناءً على التدفقات النقدية التعاقدية المخصصة:

سنة واحدة أو أقل	من سنة حتى خمس سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
١,٧٧٢,٦١٥,٠٥٧	١٢,٩٥٧,٠٦٠,٤٢٨	٤,٥٧٧,٢٧١,٧٣٥	١٩,٣٠٦,٩٤٧,٢٢٠	التزامات الأراضي وأوراق الدفع
٣,٢٣٦,٥٣٠,٧٦٩	٦,٥٤٥,٣٠٤,١٧٣	-	٩,٧٨١,٨٣٤,٩٤٢	القروض
٩,٠٧٥,٢٧٥	٦,٨٨٤,٧٨٤	-	١٥,٩٦٠,٠٥٩	التزام عقود الإيجار
١١,٣٠١,٦٤٦,٤٦٢	-	-	١١,٣٠١,٦٤٦,٤٦٢	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				
٨٨١,٠٩٦,٩٠١	١,٩٧٠,٢٩٦,٥٥٨	٤,٤٧٦,٧٠٥,٥٦٣	٧,٣٢٨,٠٩٩,٠٢٢	التزامات الأراضي وأوراق الدفع
١,٣٥٩,١٦٤,١٧٠	٢٦٠,٩٦٧,٤٤٥	٢,١٦٩,٠٧٨,٠٤٥	٣,٧٨٩,٢٠٩,٦٦٠	القروض
٢٨,٤١٣,٨٤٧	١٣,٤١٥,٣٣٦	١٣,٤٢٨,٤٣٤	٥٥,٢٥٧,٦١٧	التزام عقود الإيجار
٧,٤٨٦,٣٤١,٧٣٣	-	-	٧,٤٨٦,٣٤١,٧٣٣	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

-٨ إدارة المخاطر المالية (تابع)

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

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

-٩ مبيعات العقارات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,٦٩٥,٩٧٧,٢٧٣	١٢,٥٤٢,٠٠٧,٩٧٤	إيرادات مبيعات عقارات مشاريع سوديك في غرب القاهرة
٤,١١٦,٣٢٩,١٨٨	٣,٦٧٥,٠٣٧,٤٤٥	إيرادات مبيعات عقارات مشاريع سوديك في شرق القاهرة
-	١,٨٦٢,٩٠٩,٨١١	إيرادات مبيعات عقارات مشاريع سوديك في الساحل الشمالي
٧,٨١٢,٣٠٦,٤٦١	١٨,٠٧٩,٩٥٥,٢٣٠	
(٢٨٥,٦٧٨,٢٣٨)	(٨١٨,٠٧٨,٥٤١)	تخفيضات
٧,٥٢٦,٦٢٨,٢٢٣	١٧,٢٦١,٨٧٦,٦٨٩	
١,١٩٢,٣٧٤,١٧٤	١,٨٥٩,٢٣٦,٥٦٠	إيرادات الفوائد من الأقساط*
٨,٧١٩,٠٠٢,٣٩٧	١٩,١٢١,١١٣,٢٤٩	

- يتضمن إجمالي مبيعات العقارات مبلغ ٢,٠٠٣,٨٣٤,٧٢٤ جنيه مصري فائدة مرسلة على الأقساط التي تم تحصيلها مقدماً من عملاء الوحدات المسلمة، وذلك وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

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

* يمثل هذا المبلغ ١,٨٥٩,٢٣٦,٥٦٠ جنيه مصري عنصر التمويل لأوراق القبض المستحقة من عملاء الوحدات المسلمة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

-١٠ تكلفة مبيعات العقارات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٦٠٩,٩٦٠,٥٢٣	٧,٨٠٣,٨٤٦,٣٩٠	تكلفة مبيعات عقارات مشاريع سوديك في غرب القاهرة
٢,٠٩٢,٩٠٥,١٠٧	٢,٣٠١,٠٨٠,٣٧٠	تكلفة مبيعات عقارات مشاريع سوديك في شرق القاهرة
-	١,٣٦٤,٠٥٨,٠٦٤	تكلفة مبيعات عقارات مشاريع سوديك في الساحل الشمالي
٣,٧٠٢,٨٦٥,٦٣٠	١١,٤٦٨,٩٨٤,٨٢٤	
(٥٢١,٠٤١,٠١٢)	-	رد صافي القيمة الاستردادية
٣,١٨١,٨٢٤,٦١٨	١١,٤٦٨,٩٨٤,٨٢٤	

- يتضمن إجمالي تكلفة مبيعات العقارات مبلغ ١,٩٧٧,٠٥٧,٣٦٠ جنيه مصري، فائدة مرسلة على الأقساط التي تم تحصيلها مقدماً من عملاء الوحدات المسلمة، وذلك وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

١١- إيرادات التشغيل الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٦,٤٣١,٣٠٠	١٧٨,٤٦٣,٢٠٩	الإلغاء وغرامات التأخير
-	١,٨٢٢,٥٩٠	رد خسائر الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة
١٤,٥٢٠,٦٧٢	٥,٢٨٠,٤٢٧	رسوم الاشتراكات
-	٣٢,٩٩٣,٢٣٧	مخصصات انتفى الغرض منها
١٠١,١٠٤	٣,٩٢٥,٠٥٨	أرباح بيع الأصول الثابتة
-	٣٩٠,٣٨٢,٩٩٢	أرباح بيع استثمارات عقارية واستثمارات عقارية تحت التطوير *
٢٩,٠٢٣	٢,١٨٠,٢٧١	أرباح بيع وتصفية شركات تابعة
٤٥,٥٣٤,٨٣٥	٨٨,٧٢٣,٤٥٢	إيرادات أخرى
١٤٦,٦١٦,٩٣٤	٧٠٣,٧٧١,٢٣٦	

* تمثل أرباح بيع استثمارات عقارية واستثمارات عقارية تحت التطوير صافي الربح الناتج عن بيع وحدات تجارية في مشروع (Six West) ومشروع (the portal) حيث أن إجمالي تكلفة بلغت ٤٥,٤٧٢,٣١٤ جنيه مصري و٢,٧٧٨,٨٤٩ جنيه مصري والمتحصلات بلغت ٤٣٨,٦٣٤,١٥٥ جنيه مصري.

١٢- مصروفات بيعية وتسويقية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٣,١٧٦,٦٢٨	٧٥,٠٧٠,١٢١	أجور ومرتبات
٣٣٣,٦٤٣,٦٩٢	٦٨٣,٩٤٥,٨٢٨	عمولات بيع
٣٣٦,١٩٣,٥٨٧	٥١٩,٣٢٦,٠٨٨	الإعلانات والمؤتمرات و معارض
١٠,٨٦٩,٦٤٥	١٢,٦٨٨,٢٣١	مصروفات الإيجار
١٨,٥٩٦,٨٣٠	٩,٣١٢,٤٧١	إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك أصول حق الانتفاع
٥,٠٥٧,٧١٩	٣,١٣٩,٦٥٦	الاتصالات والكهرباء والهاتف والماء
٩,٥٤٤,١٠٠	٨,٦٦١,٨٦٩	الرسوم والدمغة والتراخيص
٨,١٥٧,٠٠٥	٨,٤٠٢,٧٠٣	الصيانة والأمن والتنظيف والزراعة
٧٨٩,١٩٢	٢,٩٠٥,٦٧٩	الهدايا والإكراميات
٣,٠٨٦,١٤٨	٩,٨١٠,٦٩٥	سفر وانتقال وسيارات
١,٤٦٩,٠٣٥	١,٨٥١,٨٩٠	التصوير والطباعة
٣٦٢,٢٤٨	٧٦٢,٢٨٧	إجازات العاملون
٢,١٠٠,٧٣٧	٢١,٨٧٨,١٥٧	أتعاب مهنية واستشارات
٣٨,٥١٨,٨٧٨	١١,٧٧٧,٢٨٠	أخرى
٨٥١,٥٦٥,٤٤٤	١,٣٦٩,٥٣٢,٩٥٥	

١٣- مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٠٠,٦٤٧,٠٩١	٥٢٦,٣٧٥,٠٥٣	مرتبات وأجور ومكافآت
١٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	مكافآت وبدلات مجلس الإدارة
٣٠,٠٨٨,١٤٨	٦٣,٨٨٠,٩٧٠	الرعاية الطبية والتدريب والوجبات والزي الرسمي
٤٧٠,٨٨٥	٥٨٠,٠٦٠	مزايا العاملين المحددة
١٦٧,١٦٧,٤٤٥	٦٥,٢٦٨,١٥٧	الصيانة والأمن والتنظيف والزراعة
١١٣,٩٢٢,٤٠٥	١١٦,٣١٧,٦٤٣	أتعاب مهنية واستشارية
٣,٦٩٤,٥٥٩	١,٣١٦,٠٩٦	المعارض والمؤتمرات
٧,٤٦٢,٠٠٠	٨,٢٣٧,٠٠٠	تبرعات
٤,٧٦٠,٦٧٦	٨,٦١٢,٣٠٥	هدايا والإكراميات
٢٥,٩١٥,٤٥٨	٣٠,٢٩٧,٠٧٨	إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك أصول حق الانتفاع
٢٤,٧٢٠,٦٤٢	٥٢,٨٨٥,٨٧٣	المساهمة الاجتماعية تكافل
١١٥,١٦٢,٣٠٧	١٦٧,٣٦٨,٧٩٨	البرمجيات ومستلزمات الحاسب الآلي
٢,٠٤٩,٠٢٨	٢,٤٠٨,٣٠٥	المستلزمات المكتبية والطباعة
٢١,٢٤٢,٢٢٣	٤٤,١٥٧,٥٥١	الاشتراكات والمستحقات الحكومية
٦,٢٣٦,٨٩٠	٦,٤٠٧,١١٧	مصروفات الإيجار
١٥,٢٠٨,٧٩٥	٢١,٢٨٩,٧١٨	رسوم بنكية
١٥,٠٦١,١٢٣	١٢,٣٨٠,٤٤٧	الاستقبال والضيافة
١٤,٣٣٠,٦٦٧	٢٩,٥٨١,٤٨٩	الاتصالات والكهرباء والهاتف والماء
٩,٢٥١,٥٨٤	١٣,٣٢٢,٩٠٥	سفر وانتقال
٦,٢٦٢,٩٦٨	٨,٣٠٧,٠٣١	إجازات العاملين
٣,٧٩٥,٤٣٨	٥,٣٤٣,٣٠٨	أقساط التأمين
١٩,٩٢٠,٠٣٩	٣٣,٩٣١,٥٧٩	أخرى
١,٠٢٣,٣٧٠,٣٧١	١,٢٤٢,٢٦٨,٤٨٣	

١٤- مصروفات تشغيلية أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٣٠,١٨١,٤٩٩	١٦٠,٧٨٦,٧٣٦	مخصص المطالبات المتوقعة
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	مخصصات التعويضات
٨,٦١١,١٤٠	٢٩,٦٥٠	أخرى
٢٨٨,٧٩٢,٦٣٩	١٦٠,٨١٦,٣٨٦	

١٥- الخسائر الانتمائية المتوقعة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الحركة خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	
٢١٣,٠٧٤,٥٥٣	١,١٨٨,٣٧٢	٢١١,٨٨٦,١٨١	قروض المشاريع المشتركة (إيضاح ٢٥)
١٢,١٣١,٨٧٥	(٧,٢١٣,٩٩٢)	١٩,٣٤٥,٨٦٧	النقدية وما في حكمها (إيضاح ٢٧)
-	(١,٥٦٧,٥٧٩)	١,٥٦٧,٥٧٩	الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة (إيضاح ٢٦)
٦٦,٦٣٦,٠٨٠	(٩,٧١١,١٦٧)	٧٦,٣٤٧,٢٤٧	العملاء وأوراق القبض* (إيضاح ٢٣)
٢٣٩,٦٤٧,٣١٠	٢٣,٧١٥,٣٤٤	٢١٥,٩٣١,٩٦٦	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح ٢٤)
٥٣١,٤٨٩,٨١٨	٦,٤١٠,٩٧٨	٥٢٥,٠٧٨,٨٤٠	

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

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

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

١٦- إيرادات تمويلية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣٣٤,٠٦٥,٦٩٨	٣٠٨,٣٦٩,٦٢٤	إيرادات الفوائد على الحسابات الجارية والودائع قصيرة الأجل
٥٧,٧٥٤,١٤٢	٣٤,٥٣٤,٣٨٦	العوائد على الاستثمارات بالتكلفة المستهلكة
٢٧١,٨٣٤,١٠٤	-	أرباح صرف العملات الأجنبية من الأرصدة المقومة بالعملات الأجنبية
٣٣٤,٠٦٥,٦٩٨	٣٤٢,٩٠٤,٠١٠	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

١٧- تكاليف تمويلية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦٠٣,٩٥٦,٩٢٢	٤٣,٦٩٧,٢٨٩	مصروفات الفوائد
٩,٠٢٥,٧١٤	٣,٨٨٥,٨٥٢	فوائد عقود الإيجار
-	٥٤,٤١٤,٧٧٧	خسائر صرف العملات الأجنبية من الأرصدة المقومة بالعملات الأجنبية
<u>٦١٢,٩٨٢,٦٣٦</u>	<u>١٠١,٩٩٧,٩١٨</u>	

١٨- ضريبة الدخل

١-١٨ البند المعترف به في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٤٢,٨٥٨,٣٤٧	١,٦٨٥,٦٩٣,٣٤٢	مصروف ضريبة الدخل الجارية
(١٦,٣٥٥,٤٣٧)	(٣٧٩,٩٤٤,٨٦٧)	منفعة ضريبة الدخل المؤجلة
<u>٨٢٦,٥٠٢,٩١٠</u>	<u>١,٣٠٥,٧٤٨,٤٧٥</u>	

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

١٨ - ضريبة الدخل (تابع)

٢-١٨ حركة الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة

[illegible]

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

١٨- ضريبة الدخل (تابع)

٣-١٨ تسوية معدل ضريبة الدخل الفعلي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,٣٦٠,١٧٩,٩٩٥	٥,٧٩٦,٢٣٤,٠٣٠	الربح قبل ضريبة الدخل
٢٢,٥٠%	٢٢,٥٠%	معدل الضريبة
٧٥٦,٠٤٠,٤٩٩	١,٣٠٤,١٥٢,٦٥٧	ضريبة الدخل المحسوبة طبقاً لقانون الضرائب
١٠,٢١٤,٦٧٠	١,٤٣٢,٣٤٩	الوعاء الضريبي الخاص (الاستثمار المالي بالتكلفة المستهلكة)
٥٥,٨٥٤,٣٤٤	(١٧,٥٦٢,٨٥٧)	(الإيرادات) / المصروفات غير القابلة للخصم
٤,٣٩٣,٣٩٧	١٧,٧٢٦,٣٢٦	الفروق في الاستهلاك والفوائد على التزامات الإيجار
٨٢٦,٥٠٢,٩١٠	١,٣٠٥,٧٤٨,٤٧٥	الضرائب وفقاً لقائمة الدخل المجمعة
%٢٤,٦٠	%٢٢,٥٣	معدل الضريبة الفعلي

٤-١٨ الأصول الضريبية المؤجلة الغير معترف بها

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٠٨,٤٦٩,٢٥٩	٢٠٠,٣٨٠,٩٢٤	الفروق المؤجلة القابلة للخصم - الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	-	الخسائر الضريبية المرحلة
٢٠٨,٤٦٩,٢٥٩	٢٠٠,٣٨٠,٩٢٤	

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

١٩- نصيب السهم في الأرباح

١-١٩ نصيب السهم في الأرباح المجمعة

يتم احتساب نصيب السهم في الأرباح كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بناءً على نصيب المجموعة في أرباح العام باستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢,٥٢٧,٢١٢,٤٤٨	٤,٤٧٩,٥١٩,٢٥٩	ربح العام (حصة الشركة الأم)
٢,٥٢٧,٢١٢,٤٤٨	٤,٤٧٩,٥١٩,٢٥٩	
١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام *
١,٩٦	٣,٤٧	نصيب السهم في الأرباح (جنيه مصري / سهم)

١٩- نصيب السهم في الأرباح (تابع)

٢-١٩ نصيب السهم في الأرباح المستقلة

يتم احتساب نصيب السهم في الأرباح كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بناءً على نصيب الشركة الأم في أرباح العام وفقاً للقوائم المالية المستقلة باستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام على النحو التالي:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٧,٠٦٢,٨١١	٣,٤٦٨,٨٣٤,٠١٠	ربح العام
٨٧,٠٦٢,٨١١	٣,٤٦٨,٨٣٤,٠١٠	
١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام *
٠,٠٦٧	٢,٦٩	نصيب السهم في الأرباح (جنيه مصري / سهم)

* 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 مصري موزعة على عدد ١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦ سهم.

٢٠- المخزون

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٦,٥٨١,٧٤٢	١١٠,١٣٤,٤٢٨	مستلزمات الصيانة والتشغيل و الاتصالات والمطاعم
٢٦,٥٨١,٧٤٢	١١٠,١٣٤,٤٢٨	

٢١- وحدات عقارية جاهزة

فيما يلي تفاصيل حركة وحدات عقارية جاهزة خلال العام:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦٢٩,٣٠٥,٦٧٥	١٨٣,١٢٩,٣٨١	تكاليف مشروعات غرب القاهرة
٢,١٧٥,٢٨٨,٢٠٩	١,٠١٧,٨٤٠,٠٠٧	تكاليف مشروعات شرق القاهرة
١٢,١٩٦,٢٨٤	١٢,١٩٦,٢٨٤	تكاليف مشروعات الساحل الشمالي
٢,٨١٦,٧٩٠,١٦٨	١,٢١٣,١٦٥,٦٧٢	

٢٠٢٤		٢٠٢٥		أعمال تحت التنفيذ
١٤,٧٧١,١٣٦,٤٤٧	١٧,١٧٠,٨٠٤,٤٨٥			تكاليف مشروعات غرب القاهرة (١-٢٢)
٢,٢٤٥,١١٨,٧٥٠	١٨,٣٥١,٣٢٣,٣٣٠			تكاليف مشروعات شرق القاهرة (٢-٢٢)
٨,١٩٣,٣٤٢,٥٨١	١٤,٩٣٩,٥٢٦,٧١٨			تكاليف مشروعات الساحل الشمالي (٣-٢٢)
٢٥,٢٠٩,٥٩٧,٧٧٨	٥٠,٤٦١,٦٥٤,٥٣٣			

يشمل رصيد الأعمال تحت التنفيذ ما يلي:

تكلفة أراضي بمبلغ ٢٥,٢ مليار جنيه مصري (٢٠٢٤: ٩ مليار جنيه مصري)، ومبلغ ١٠,٣ مليار جنيه مصري يمثل قيمة إجمالي الفوائد الرأسمالية على الأعمال تحت التنفيذ بما في ذلك ٥,٧٦ مليار جنيه مصري تمثل قيمة أقساط فائدة مرسلة التي تم جمعها من العملاء قبل التسليم وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ (١,٦ مليار جنيه مصري بما في ذلك ٣,٢ مليار جنيه مصري على التوالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

فيما يلي حركة الأعمال تحت التنفيذ خلال العام:

٢٠٢٤		٢٠٢٥		
١٧,٥٧١,٢٢١,٠١٧	٢٥,٢٠٩,٥٩٧,٧٧٨			الرصيد الافتتاحي
١١,٩٢٣,٢٦٨,٣٩٩	٣٣,١٦٢,١٩٨,٠٦٧			صافي الإضافات
(٤,٤٤٧,٣٠٠,٥٤٣)	(٧,٧٥٥,١٤٧,١٨٨)			المحول إلى وحدات العقارية الجاهزة
(١٧٨,١٧٧,٢٨٩)	(١٦١,٥٥١,٣٥٩)			المحول إلى الاستثمارات العقارية / الاستثمارات العقارية تحت التطوير
٣٤٠,٥٨٦,١٩٤	٦,٥٥٧,٢٣٥			انخفاض في قيمة أعمال تحت التنفيذ
٢٥,٢٠٩,٥٩٧,٧٧٨	٥٠,٤٦١,٦٥٤,٥٣٣			

١-٢٢ تكاليف مشروعات غرب القاهرة

أ) مشروع ذا استيتس

يشمل الرصيد قيمة قطعتي أرض مملوكتين للمجموعة، إحدى الشركات التابعة، 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 لملاحق 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 المجموعة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مشروع عمراي متكامل بمساحة ٤٦٤,٨١ فدان مع إمكانية الزيادة أو النقصان وفقاً للعقد.

ج) أرض سفنكس الجديدة

تم سداد مبلغ ٥٨٠,٩٤٠,٣٩٩ جنيه مصري تحت حساب التكلفة المتغيرة لقطعة أرض بمساحة ١٠٠٧,٤٨ فداناً الواقع ضمن مدينة سفنكس الجديدة، حيث وقعت سوديك (كمطور عقاري) بتاريخ ١١ مايو ٢٠٢٥ عقد مشاركة في تطوير قطعه أرض مع شركة رلي لاستصلاح الأراضي فريجى 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.

٢٢- الأعمال تحت التنفيذ (تابع)

٢٢-٢ تكاليف مشروعات شرق القاهرة

(أ) مشروع سوديك ايس٣

- اتفاق مشترك مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

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

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

واعتبرت المجموعة أن دفع الحد الأدنى من الضمان غير مُحتمل على أساس أن الإيرادات المدرجة في الموازنة تتجاوز حصة إيرادات شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير. لن تعترف المجموعة إلا بالالتزام الذي تتوقع سداذه 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 التعاقدي 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 التعاقدي.
- (٤) أن المساهمات المطلوبة من الطرفين، مساهمة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بأرض لتطوير المشروع ومساهمة سوديك في التطوير والتكاليف الأخرى المتعلقة بالمشروع، تعكس حصة الطرفين في الإيرادات من بيع ناتج العملية المشتركة.

٢٢- الأعمال تحت التنفيذ (تابع)

٢-٢٢ تكاليف مشروعات شرق القاهرة (تابع)

(ب) مشروع ايستفال

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 جنيه مصري تم سداد مبلغ ٢,٩٤ مليار جنيه 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 جنيه من إيرادات المشروع لحين استرداد كامل قيمة الدفعة المقدمة.
(ب) بعد استرداد الدفعة المقدمة يتم توزيع المتحصلات وفقاً لشروط التعاقد.

٣-٢٢ تكاليف مشروعات الساحل 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:

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

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

(ب) مشروع سيزر القطعة الخلفية

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

٢٢- الأعمال تحت التنفيذ (تابع)

٣-٢٢ تكاليف مشروعات الساحل الشمالي (تابع)

ج) مشروع أوجامي

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

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

٢٣- العملاء وأوراق القبض

١-٢٣ العملاء وأوراق القبض - متداولة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣٤١,٨٤٦,٠١٠	٣٩٤,٤١١,٨١٣	عملاء
٣,٤٣٨,٩٣٦,٤٨٦	٥,٤١٦,٠٩٦,٩٦٠	أوراق القبض - وحدات (*)
١٣,٥٣٢,٧٨٠	٥٣,٢٤٧,٤٥٧	أوراق القبض - أخرى
٣,٧٩٤,٣١٥,٢٧٦	٥,٨٦٣,٧٥٦,٢٣٠	
(٤٣٣,٣٣٦,٠١١)	(٣٩٨,٩٨٣,٣٧٨)	الفائدة غير المستهلكة - أوراق القبض
٣,٣٦٠,٩٧٩,٢٦٥	٥,٤٦٤,٧٧٢,٨٥٢	
(٣٣,٠٢٢,١٠٨)	(٣٣,٢٢٩,٨٧٧)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣,٣٢٧,٩٥٧,١٥٧	٥,٤٣١,٥٤٢,٩٧٥	

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

٢-٢٣ العملاء وأوراق القبض - غير المتداولة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٦,٢٣٩,٥٦٩	١٩,٢٢٩,٦٨٦	عملاء
٨,٣٩٩,٤١٥,٧١٠	١٣,٩٤١,٠٠٢,٣٧١	أوراق القبض - وحدات (*)
٨,٤١٥,٦٥٥,٢٧٩	١٣,٩٦٠,٢٣٢,٠٥٧	
(٣,١١٠,٥٩٣,٢٦٥)	(٥,٨٦٦,٨٨٥,٠٨٦)	الفائدة غير المستهلكة - أوراق القبض
٥,٣٠٥,٠٦٢,٠١٤	٨,٠٩٣,٣٤٦,٩٧١	
(٤٣,٣٢٥,١٣٩)	(٣٣,٤٠٦,٢٠٣)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥,٢٦١,٧٣٦,٨٧٥	٨,٠٥٩,٩٤٠,٧٦٨	

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

بلغت أوراق القبض خارج قائمة المركز المالي (الشيكات مؤجلة الدفع) مبلغ ٨٧ مليار جنيه مصري تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (٤٦).

٢٣- العملاء وأوراق القبض (تابع)

٢-٢٣ العملاء وأوراق القبض - غير المتداولة (تابع)

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

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

تحليل الحساسية

إذا ارتفعت معدلات الخسارة بنسبة ١٠٪، فإن إجمالي الخسائر الائتمانية المتوقعة سيرتفع بمقدار ٦,٧ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٧,٦ مليون جنيه مصري).

٢٤- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤,٠٤٠,٤٦٨,٧٥٧	٥,٨٤٠,٨٧٤,٩٨٨	المقاولون والموردون - دفعات مقدمة
٣٥,١٩١,٦٢٠	٣٥,١٩١,٦٢٠	المستحق من أطراف ذات العلاقة - مشروع مشترك (إيضاح ٤٢)
٨٠,٦٤٣,٦٠٥	١٣٠,٥٦٦,٥٩٦	إيرادات مستحقة
١,٠٤٢,١٤١	٢٧٣,٣٥٤	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٤٢)
٢,٢٢٠,٢١٠,٠٥٧	٢,٨٣٣,٤٥٥,٤٨٦	عمولات المبيعات المدفوعة مقدماً على الممتلكات العقارية غير المسلمة
٢٨,٠٤٨,٠٠٧	٣٨,٦٩١,٩٩٥	ودائع لدى الغير
٢٠٦,٢٦٥,٧٣٦	١٤٩,٩٤٤,٤٧٩	مصلحة الضرائب بخلاف ضريبة الدخل
٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (١-٢٤)
٢٠٢,٥١٨,١٩٢	٥٦٢,٩٥١,٧٨٤	حسابات الضمان البنكية - الترتيبات المشتركة (٢-٢٤)
٣,٦٦٦,١٥٨,٤٢٧	٥,٣٩١,٤٧٢,٩٢٧	الحسابات الجارية والودائع البنكية - الصيانة (٣-٢٤)
٤٠٢,٩٨٠,٠٩٩	٥٢٨,٣٩٩,٤٦٨	أرصدة صيانة مدينة
٨٢,٩٤٧,٠٩٧	٢٦٩,٩٠٦,٥٠٩	أرصدة مدينة أخرى
١١,٢٢٧,٢٧٦,٢١٠	١٦,٠٤٢,٥٣١,٦٧٨	
(٢١٥,٩٣١,٩٦٦)	(٢٣٩,٦٤٧,٣١٠)	الخسائر الائتمانية المتوقعة*
١١,٠١١,٣٤٤,٢٤٤	١٥,٨٠٢,٨٨٤,٣٦٨	

(١-٢٤) 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.

(٢-٢٤) 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.

(٣-٢٤) يمثل الرصيد ودائع الصيانة المحصلة من العملاء، والتي تم استثمارها في ودائع لأجل وحسابات جارية محملة بفائدة لغرض تمويل مصروفات الصيانة المنتظمة المتعلقة بالعقارات المسلمة ولا يمكن استخدامها لأي غرض آخر.

٢٥- قروض المشاريع المشتركة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٣٥,٤٨٥,٩٦١	١٣٥,٤٨٥,٩٦١	يمثل هذا البند القرض الذي منحتة المجموعة للمشروع المشترك في الجمهورية العربية السورية في ١٦ أغسطس ٢٠١٠ بأجمالي مبلغ ١٩,٥ مليون دولار أمريكي. ويحمل القرض معدل فائدة يبلغ ٨,٥٪ سنوياً. وكان من المقرر دفع أصل المبلغ والفائدة قبل ٣١ ديسمبر ٢٠١١. تم تجديد القرض بمعدل فائدة يبلغ ١٢,٥٪ سنوياً.
٧٦,٤٠٠,٢٢٠	٧٧,٥٨٨,٥٩٢	يمثل هذا البند المبلغ المستخدم من القرض المرحلي الممنوح للمشروع المشترك في الجمهورية العربية السورية في ٢٨ أكتوبر ٢٠١٠ بأجمالي مبلغ ٨,٤٤٥,٦٧٤ دولار أمريكي. ويحمل القرض معدل فائدة يبلغ ٨,٥٪ سنوياً.
٢١١,٨٨٦,١٨١	٢١٣,٠٧٤,٥٥٣	
(٢١١,٨٨٦,١٨١)	(٢١٣,٠٧٤,٥٥٣)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	-	

٢٦- الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨,٢٠٠,٠٠٠	١,٧٣٩,٥٧٥,٠٠٠	أذون خزانة بالقيمة الاسمية
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	سندات بالقيمة الاسمية
(١,٠٨٥,٥١٦)	(٥٢,٢٢٤,٩٤٩)	عائد غير محقق من أذون الخزانة
٥٧,١١٤,٤٨٤	١,٦٨٧,٣٥٠,٠٥١	
(١,٥٦٧,٥٧٩)	-	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥٥,٥٤٦,٩٠٥	١,٦٨٧,٣٥٠,٠٥١	

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

٢٧- النقدية وما في حكمها

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢,٠٣٢,٥٣٤,١٣٧	١,١٥٧,٠٦٩,٠٥١	البنك - ودائع لأجل *
١,٣٠١,٥١٤,٤٨٨	١,٥٢٣,٠٧٨,٤٢٨	بنوك - حسابات جارية
٢٨,٦٦٧,٢٢٣	٣٧,٢٧٠,٨١١	الشيكات تحت التحصيل
٥,٦٠٣,٩٥٢	٥,٩٦٦,٦٤١	النقدية بالصندوق
٣,٣٦٨,٣١٩,٨٠٠	٢,٧٢٣,٣٨٤,٩٣١	
(١٩,٣٤٥,٨٦٧)	(١٢,١٣١,٨٧٥)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣,٣٤٨,٩٧٣,٩٣٣	٢,٧١١,٢٥٣,٠٥٦	

٢٧- النقدية وما في حكمها (تابع)

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,٣٦٨,٣١٩,٨٠٠	٢,٧٢٣,٣٨٤,٩٣١	النقدية وما في حكمها قبل الخسائر الائتمانية المتوقعة
٨,٣٧٠,٤١٩	-	النقدية وما في حكمها المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
(٧,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٠٠,٠٠٠)	ودائع لأجل مستحقة بعد ثلاثة أشهر
(١٤,٣٦٦,٤٧٧)	(١٥,١٦٤,٤٦٠)	ودائع محتجزة *
٣,٣٥٥,٣٢٣,٧٤٢	٢,٧٠٧,٧٢٠,٤٧١	النقدية وما في حكمها في قائمة التدفقات النقدية المجمعة

* تشمل الودائع مبلغ ١٥,١٦ مليون جنيه مصري محتجز كضمان للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة الأم وإحدى الشركات التابعة لها من البنوك التجارية.

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

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

٢٨- الأصول المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع

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

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

تم تنفيذ عملية البيع خلال عام ٢٠٢٥، ونتج عنها تحقيق أرباح قدرها ١,٧١٦,٨١٠ جنيه، وقد تم إدراج هذه الأرباح ضمن بند الإيرادات التشغيلية الأخرى

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

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

٢٨-١ الأصول المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨,٣٧٠,٤١٩	-	النقدية وما في حكمها
٨,٣٧٠,٤١٩	-	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

٢٨- الأصول المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع (تابع)

٢٨-٢ الالتزامات المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
(١٥٠,٧٨٦)	-	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
(٦٣٢,٤٥٩)	-	الالتزامات الضريبية المؤجلة
(٧٨٣,٢٤٥)	-	

فيما يلي أرباح بيع العملية غير المستمرة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,١١٤,٣٠٤	-	إيرادات
(٣٠٣,٣٧٥)	-	مصروفات
٢,٨١٠,٩٢٩	-	الربح من الأنشطة التشغيلية
(٦٣٢,٤٥٩)	-	مصروف / (مزايا) ضريبة الدخل
٢,١٧٨,٤٧٠	-	الربح الناتج عن أنشطة التشغيل، بالصافي من ضريبة الدخل

التدفقات النقدية من العملية غير المستمرة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦٨٩,١٥٩	-	صافي النقدية من أنشطة التشغيل
٢,٠٠٨,٧٦٠	-	صافي النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
(٧,٧٦٥,٤١٩)	-	صافي النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
-	٩٣٣,٥٦٥	المحصل من بيع أصول مبنية لغرض البيع
(٥,٠٦٧,٥٠٠)	٩٣٣,٥٦٥	صافي النقدية المستخدمة في/ الناتجة من الأنشطة غير المستمرة

شركة السداس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

٢٩ - الأصول الثابتة	الأراضي	المباني والإقضاءات	المركبات	الأثاث والتجهيزات	المعدات المكتبية والاتصالات	برمجيات الحاسب الآلي	المورثات والآلات والمعدات	محطات الطاقة الشمسية	التأمينات على العقارات المستأجرة والملوكة	الإجمالي	التكلفة
٩٣,٦٢٨,٩٦١	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٦٥٤,٢٧٨,٧٨٠	٧٩,١٩٣,٨٧٤	٨٩,٣٢٦,٣٥٨	٦٥,٥٣٦,٣٦٨	٢٦,٠١٤,٤٠٥	٩٣,١٩٢,٠٣٠	١١,٣١٨,٨١٠	٩١,٦٤٨,٠٩٧	١,٢٥٤,٢٢٠,٧٦٩	٢٠٢٤ في ١ يناير ٢٠٢٤
-	-	١٢,٣٢٦,١٩٧	٤,٧١٦,٧٥٦	١٥,١٦٠,٩١٥	١١,٣٨٥,٨٠١	-	١١,٧٢٢,٧٦١	-	٧٨٠,٩٦٢	٥٧,١٠٠,٣٩٢	الإضافات خلال العام
-	-	-	(٤٢,٨٦٧)	(١,١٨٤,٥٣٦)	(٢,١٢٤,٠٩٩)	-	(٢,١٦١,٥٤٦)	-	(١٧٩,٨٠٩)	(٥,٦٩٢,٨٧٤)	الإستحداث خلال العام
٩٣,٦٢٨,٩٦١	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٦٦٧,٦١٠,٩٧٧	٨٣,٨٦٧,٧٦٣	١٠٣,٣٠٢,٧٢٠	٧٤,٧٩٨,٠٧٠	٢٦,٠١٤,٤٠٥	١٠٢,٧٥٤,٢٤٥	١١,٢١٨,٨١٠	٩٢,٢٤٩,٢٥٠	١,٣٠٥,٦٢٨,٧٨٧	٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٩٣,٦٢٨,٩٦١	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٦٦٧,٦١٠,٩٧٧	٨٣,٨٦٧,٧٦٣	١٠٣,٣٠٢,٧٢٠	٧٤,٧٩٨,٠٧٠	٢٦,٠١٤,٤٠٥	١٠٢,٧٥٤,٢٤٥	١١,٢١٨,٨١٠	٩٢,٢٤٩,٢٥٠	١,٣٠٥,٦٢٨,٧٨٧	٢٠٢٥ في ١ يناير ٢٠٢٥
-	-	١٨٢,٢٨٨,٤٩٥	٥١,١١٢,٥٣٠	١٢٨,١١٤,٠٨٤	٢٤,١٤٩,٦١٨	٣,٧٥٣,٥٧٨	١٧٢,٩١١,٧٤٤	-	٣,٨٣٢,٥٦٢	٥٢١,١٦١,٦١١	الإضافات خلال العام
-	-	(١٦,٢٢٣,٤٣٧)	(٢,٢١٨,٤٦٥)	(٢٧,٣٨٦)	(٣٩,١٤٩)	-	(٣٥,٥٠٠)	-	(٧,٧١٤,٦١٣)	(٢٦,٥٥٨,٤٥٠)	الإستحداث خلال العام
٩٣,٦٢٨,٩٦١	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٨٣٣,٦٦٥,٠٣٥	١٣٢,٧٦١,٢٨٢	٢٣١,٣٨٩,٥١٨	٩٨,٩٠٨,٥٣٩	٢٩,٧٦٧,٩٨٣	٢٣٠,٣٤٠,٤٨٩	١١,٢١٨,٨١٠	٨٨,٣٦٧,١٩٩	١,٨٠٠,٦٣١,٤٤٨	٢٠٢٥ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
-	-	١٥٠,٨٥٢,٧١١	١٠,١٧٦,٨٩٣	١٢,٠١٥,١٨٣	٨,٢٧٢,٠٧٦	٢,٢٩٢,٤٧٦	١٣,٧٨٢,٧٧٨	٤٤٨,٧٥٣	٦,٧٤٢,٣٠٨	٩٠,٨١٥,٣٠٤	٢٠٢٤ في ١ يناير ٢٠٢٤
-	-	٣٥,٢٦٦,٢٦٦	(٤٢,٨٦٣)	(١,٠١٣,٥٩٩)	(٢,٠٣٠,٩٨٨)	-	(١,٩٠١,٦٨٥)	-	(١٨٨,١٩٦)	(٥,١٧٦,٤٤١)	الإهلاك خلال العام
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٨٢٢,٥٧٢)	مجمع أهلاك الاستحداثات خلال العام
٩٣,٦٢٨,٩٦١	١٨٦,١١٤,٩٧٧	١٨٦,١١٤,٩٧٧	١٢٣,٤٧١,١٠٣	٦٣,٥٧٨,١٩٤	٥٥,٠٢٤,٦٩٦	٢٤,٨٦١,٩٢٤	٧٥,٢٤٩,٢٢٩	٢,٢٠٤,٤٨٤	٨٢,٠٢١,٤٢٧	١,٥٧٠,١٥٥,٠٩٥	٢٠٢٤ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	-	٩٣,٦٢٨,٩٦١	١٨٦,١١٤,٩٧٧	١٢٣,٤٧١,١٠٣	٥٥,٠٢٤,٦٩٦	٢٤,٨٦١,٩٢٤	٧٥,٢٤٩,٢٢٩	٢,٢٠٤,٤٨٤	٨٢,٠٢١,٤٢٧	١,٥٧٠,١٥٥,٠٩٥	خسائر مجمع الإهلاك واضمحلال القيمة
-	-	٩٣,٦٢٨,٩٦١	١٨٦,١١٤,٩٧٧	١٢٣,٤٧١,١٠٣	٥٥,٠٢٤,٦٩٦	٢٤,٨٦١,٩٢٤	٧٥,٢٤٩,٢٢٩	٢,٢٠٤,٤٨٤	٨٢,٠٢١,٤٢٧	١,٥٧٠,١٥٥,٠٩٥	٢٠٢٥ في ١ يناير ٢٠٢٥
-	-	١,٨٢٢,٥٧٢	٣٥,٢٦٦,٢٦٦	١٠,١٧٦,٨٩٣	٨,٢٧٢,٠٧٦	٢,٢٩٢,٤٧٦	١٣,٧٨٢,٧٧٨	٤٤٨,٧٥٣	٦,٧٤٢,٣٠٨	٩٠,٨١٥,٣٠٤	الإهلاك خلال العام
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٨٢٢,٥٧٢)	مجمع أهلاك الاستحداثات خلال العام
-	-	(١٦,٠٦٧,٩١١)	(٢,٠٧١,٠٣٠)	(٣٧,٤٦٣)	(٣٠,٢٢٦)	-	(٣١١,١٣٥)	-	(٧,٧١٠,٧٢٦)	(٣,٦٢٨,٧٨٨)	مجمع أهلاك الاستحداثات خلال العام
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(١,٨٢٢,٥٧٢)	مجمع أهلاك الاستحداثات خلال العام
٩٣,٦٢٨,٩٦١	٢٠٧,٢٠٧,٢٠٠	٢٠٧,٢٠٧,٢٠٠	٧٣,٨٩٨,٣٨١	٧٣,٨٩٨,٣٨١	٦٤,٦٠٨,٩٤٦	٢٦,٧٧٩,١٧٨	٩٢,٥٩٤,١٨٩	٢,٦٥٣,٢٢٦	٨٠,٩٦٩,١٨٥	٧٢٢,٣٩٤,٤٦٩	٢٠٢٥ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
-	-	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	القيمة التقديرية
-	-	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	القيمة التقديرية في ١ يناير ٢٠٢٤
-	-	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	-	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٥٠,١٨٣,٠٨٦	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	٢٥,٨٥٦,٨٠١	القيمة التقديرية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

بلغت الأصول الثابتة بما في ذلك الأصول المهلكة بالكامل ٢٢٩,٦٦٨,٦٩٣ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٩- الأصول الثابتة (تابع)

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦٧,١٧٤,١٩٣	٧٤,٣٩٢,٢٩٠	تكلفة المبيعات
٢,٨٧٩,٨٠٧	٣,٤١٦,٤٦٦	مصروفات بيعية وتسويقية
٢٠,٧٦١,٣٠٤	٢٥,٤٧١,٤٤٦	مصروفات عمومية وإدارية
٩٠,٨١٥,٣٠٤	١٠٣,٢٨٠,٢٠٢	

٣٠- مشروعات تحت التنفيذ

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٠٣,٥٧٤,٣١٩	٦٣٢,٢١٧,٢٢٥	مباني فندقية تحت الإنشاء
٩١,٢٩٥,٣٤٨	١٢٠,٥٠٩,٢٦٧	مباني إدارية وكرفانات تحت الإنشاء
٢,٨٧٩,٩١٦	١,٤٥٤,٢٤٣	دفعات مقدمة - تركيبات وشراء أصول ثابتة
٤٩٧,٧٤٩,٥٨٣	٧٥٤,١٨٠,٧٣٥	

٣١- الاستثمارات العقارية تحت التطوير

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٧٥,٢١٣,٥٣٥	٧٨,٥٧٤,٦٧٢	الرصيد الافتتاحي
١٣٣,٨١٤,٥٨٢	٦٦,٨٩٨,٨٥٣	تكلفة التطوير المتكبدة
-	(٤٥,٤٧٢,٣١٤)	الاستبعادات خلال الفترة
(٢٩٤,٣٩٠,٣٦٣)	(٥,٢١٦,٤١٦)	التحويل إلى مشروعات تحت التنفيذ
-	١٦١,٥٥١,٣٥٩	المحول من الأعمال تحت التنفيذ
(٦٣٦,٠٦٣,٠٨٢)	(٢١٤,٤٧٠,٨٩٩)	التحويل إلى الاستثمارات العقارية الجاهزة
٧٨,٥٧٤,٦٧٢	٤١,٨٦٥,٢٥٥	

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٧٨,٥٧٤,٦٧٢	٤١,٨٦٥,٢٥٥	المشروعات في غرب القاهرة
٧٨,٥٧٤,٦٧٢	٤١,٨٦٥,٢٥٥	

يتم تقييم الاستثمارات العقارية تحت التطوير سنوياً في ٣١ ديسمبر بالقيمة العادلة، من قبل مقيم مستقل مؤهل مهنيًا وذو خبرة حديثة في تقييم العقارات المماثلة في مصر. تبلغ القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١١٥,٥ مليون جنيه مصري باستخدام منهج التدفقات النقدية المخصومة، تشمل الافتراضات الرئيسية معدل نمو قدره ١٠٪ ومعدل خصم متوسط قدره ٢٢٪.

٣٢- استثمارات في شركات شقيقة ومشاريع مشتركة

تمتلك المجموعة الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة التالية:

الكيان القانوني	نسبة الملكية		القيمة الدفترية	
	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
	%	%	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة رويال جاردنز للاستثمار العقاري	٢٠	٢٠	-	-
شركة بالميرا سوديك للتطوير العقاري*	٥٠	٥٠	-	-
			-	-

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

٣٣- الاستثمارات العقارية

تشمل الاستثمارات العقارية الممتلكات العقارية التجارية والإدارية والسكنية المؤجرة للآخرين.

فيما يلي حركة الاستثمارات العقارية وإهلاكها:

البيان	جنيه مصري
التكلفة	
في ١ يناير ٢٠٢٤	٤٧٠,٦٨٢,٧٨٩
الإضافات خلال العام	١,٢٠٠,٩٠٧,٦٤٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٦٧١,٥٩٠,٤٣٤
في ١ يناير ٢٠٢٥	١,٦٧١,٥٩٠,٤٣٤
الإضافات خلال العام	٢٢٤,٧٧٨,٨٦٩
الاستبعادات خلال العام	(٢,٩٠٢,٠١٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,٨٩٣,٤٦٧,٢٨٦
ناقصاً مجمع الإهلاك	٨٣,١٩٧,٢١٣
في ١ يناير ٢٠٢٤	٦٠,٤٥٩,٩٢٧
إهلاك العام	١٤٣,٦٥٧,١٤٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
في ١ يناير ٢٠٢٥	١١٣,٦٢٠,٣٤٤
إهلاك العام	(١٢٣,١٦٨)
الاستبعادات خلال العام	٢٥٧,١٥٤,٣١٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
صافي القيمة الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٤	٣٨٧,٤٨٥,٥٧٦
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١,٥٢٧,٩٣٣,٢٩٤
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,٦٣٦,٣١٢,٩٧٠

٣٣- الاستثمارات العقارية (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. تبلغ القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٣,٢٧ مليار جنيه مصري وتبلغ ٢,٩ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

فيما يلي الافتراضات المستخدمة في حسابات القيمة العادلة باستخدام منهج التدفقات النقدية المخصومة:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٠٪	١٠٪	معدل نمو
٢٣٪	٢٢٪	معدل خصم متوسط
٢٠٢٤	٢٠٢٥	المنهجية المستخدمة
٢,٩١٤,٤٥١,٩٩٢	٢,٦٣٩,٢٧٠,٠٠٠	استثمارات عقارية
٨٣,٤٠٠,٠٠٠	٦٣١,٣٣٥,٠٠٠	استثمارات عقارية
٢,٩١٤,٤٥١,٩٩٢	٣,٢٧٠,٦٠٥,٠٠٠	الإجمالي

٣٤- رأس المال والاحتياطيات

١-٣٤ رأس المال المصدر والمدفوع

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

وبموجب قرار الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٢/٣٦٥ لسنة ٢٠٢٥ أصبح رأس مال مجموعة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار - سوديك المرخص به بعد الاندماج بمبلغ ٢٥ مليار جنيه مصري و أصبح رأس المال المصدر بعد الاندماج مبلغ قدره ٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤ 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 ١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦ جنيه مصري (فقط مليار وأربعمائة وثلاثة وثمانون مليون ومائة وأربعة وخمسون ألف وستة وخمسون جنيه مصري) إلى "حساب احتياطي خاص - علاوة إصدار الأسهم"

هيكّل رأس المال الحالي للمجموعة القابضة:

المساهم	عدد الأسهم	قيمة السهم بالجنيه المصري	نسبة الملكية %
شركة الدار فينتشرز انترناشيونال هولدينجز أرس سي	٧٧١,٨٤٤,٩٦٤	٣,٠٨٧,٣٧٩,٨٥٦	٥٩,٨٧
ليمتد	٣٣٠,٧٩٠,٧٠١	١,٣٢٣,١٦٢,٨٠٤	٢٥,٦٦
شركة جاما فورج ليميتد	٦٢,٤٤٥,٥١٤	٢٤٩,٧٨٢,٠٥٦	٤,٨٤
شركة إكويتي القابضة للاستثمار	٣٣,٦٢٤,٦٠٥	١٣٤,٤٩٨,٤٢٠	٢,٦١
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة	٩٠,٥٨٧,٨٠٢	٣٦٢,٣٥١,٢٠٨	٧,٠٣
مساهمون آخرون	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	١٠٠

٣٤- رأس المال والاحتياطيات (تابع)

٢-٣٤ الاحتياطي القانوني

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

فيما يلي الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:-

٢٢٤,٨٤٠,٧٧١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٢٢٤,٨٤٠,٧٧١)	الاقفال في حساب الاندماج
٥٦,٨٤٣,٤٢٦	الاحتياطي القانوني ٢٠٢٣ حركة صافي ربح عام ٢٠٢٢
٦١,٥٠٦,٧٤٣	الاحتياطي القانوني ٢٠٢٤ حركة صافي ربح عام ٢٠٢٣
١٢٠,٦٣٥,٢٤٧	الاحتياطي القانوني ٢٠٢٥ حركة صافي ربح عام ٢٠٢٤
٢٣٨,٩٨٥,٤١٦	

٣-٣٤ الاحتياطي الخاص – علاوة إصدار

فيما يلي الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:-

جنيه مصري	البيان
١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٧)	الاقفال في حساب الاندماج
١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦	علاوة الإصدار وفقاً لهيئة الرقابة المالية بسبب الاندماج
٢٠٦,٩١٥,٦٥٢	القيمة المستلمة من بيع جميع أسهم خطة خيارات أسهم العاملين غير المستحقة التي تم بيعها خلال ٢٠٢٤
١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	

٣٥- الحصة غير المسيطرة

يمثل رصيد الحصة غير المسيطرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ أسهم الفائدة في حقوق ملكية المجموعة التابعة كما يلي:

الحصة غير المسيطرة					
النسبة (%)	الربح / (الخسارة) للعام	استبعاد الربح / (الخسارة) للعام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
-	-	-	-	٣٧٠,٨٩١	شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية "سوريل"
٥٥,٨٢	٢٩٨,٣١٥	٣٠,٩٢٧,٢٨٩	٣١,٢٢٥,٦٠٤	٣٠,٧٥٨,١١٠	شركة بفرلي هيلز لإدارة المدن والمنتجات الإيضاح رقم (١-أ٦)
٥٠	١٠,٦٦٦,٦٠٨	٢٢,٧٤٤,٠٢٥	٣٣,٤١٠,٦٣٣	٣١,٦١٨,٤٨١	شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار الإيضاح رقم (١-أ٦)
-	-	-	-	٩٢,٥٤٦	شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية
-	-	-	-	٢٠	شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري
٠,٠٠٣	١,٣٧٣	٦,٣٢٥	٧,٦٩٨	٦,٣٢٥	شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات
-	-	-	-	٢	شركة فورتين للاستثمار العقاري
-	-	-	-	٢	شركة لاميرون للاستثمار العقاري
	١٠,٩٦٦,٢٩٦	٥٣,٦٧٧,٢٦٩	٦٤,٦٤٣,٩٣٥	٦٢,٨٤٦,٣٧٧	

شركة السداس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سو ديك (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٣٦- التسهيلات
٣٦-١ القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
إجمالي القرض	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	إجمالي القرض	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول
١,١٩٢,٠٦٧,٦١٧	١,٠٧٩,٣٠٤,٤٦٤	١١٢,٧٦٣,١٥٣	١,٠٧٩,٣٠٤,٤٦٥	٩٤٣,٩٨٨,٦٨١	١٣٥,٣١٥,٧٨٤
متغير			معدل الفائدة		

في ١٣ أكتوبر ٢٠٢١ وقعت شركة السداس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سو ديك" عقد قرض مشترك متوسط الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولي "وكيل التسهيلات والضمان" وبذلك 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 "سو ديك ويست".

تعهدات الدين:

- تتعهد المجموعة بإيداع جميع المتحصلات الناتجة عن بيع المشروع.

شركة السداس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا نكر خلاف ذلك)

٣٦- التسهيلات (تابع) القروض (تابع) ١-٣٦

	٢٠٢٤ ديسمبر ٣١		٢٠٢٥ ديسمبر ٣١		محل الفائدة
	إجمالي القرض	الجزء غير المتداول	إجمالي القرض	الجزء غير المتداول	
٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	متغير

في ٢٦ ديسمبر ٢٠١٩، وقعت إحدى الشركات التابعة عقد قرض متوسط الأجل مع البنك التجاري الدولي بإجمالي مبلغ مليار جنيه مصري لتمويل تكلفة الاستثمار الفني لمشروع "EDNC" باستثناء أي مدفوعات تتعلق بأرض المشروع.

تعهدات الدين:

- تلتزم المجموعة بإيداع جميع الإيرادات الناتجة عن بيع المشروع.
- تلتزم المجموعة بتوقيع رهن عقاري وتخصيص حق امتياز من الدرجة الأولى على المشروع لصالح البنك.
- تلتزم المجموعة بالحصول على تغطية تأمينية بنسبة ١٠٪ من تكاليف بناء المشروع لصالح البنك. (سعر العائد هو كورنيدور + هامش)

في ٢٢ يناير ٢٠٢٣، وقعت إحدى الشركة التابعة للمجموعة اتفاقية تسهيلات متوسطة الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولي لغرض الحصول على قرض يبلغ ٢٠٧٥ مليار جنيه مصري، لتمويل تكلفة استكمال وتطوير مشروع ذا استيتس بما في ذلك تكلفة الأرض. رهن حسابات المشروع لصالح الوكيل الضامن الضامن. أصدرت توكيل لصالح الوكيل الضامن يمنحه الصلاحية في رهن وحدات المشروع غير المبيعة والمستردة من المشروع فوراً بعد بدء المشروع. (سعر العائد هو كورنيدور + هامش).

٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ - ١,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ١,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠ - متغير

شركة الساس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سو ديك (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

٣٦ - التسهيلات (تابع) القروض (تابع) ١-٣٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الجزء المتداول	الجزء المتداول	الجزء المتداول	معدل الفائدة
إجمالي القرض	إجمالي القرض	الجزء المتداول	الجزء المتداول	الجزء المتداول	متغير
٩,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٧٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-

في ٨ سبتمبر ٢٠٢٤، وقعت سو ديك على تسهيلات مشتركة طويلة الأجل مع بنك مصر و البنك التجاري الدولي بإجمالي مبلغ ٤,١٤ مليار جنيه مصري، وذلك بغرض تمويل جزء من تكاليف التطوير المتبقية إلى جانب المصر وفات الأخرى المتعلقة بمشروع سو ديك البالغ ٤٦٤ فدان. وسيتم سداد القرض على ١٢ قسط ربع سنوي غير متساو

تعهدات الدين:

تخصيص سياليات نسبة كفاية رأس المال
رهن حسابات المشروعات

سندات إئتمانية (سعر العائد هو كوربيور + هامش).
في ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٥، وقعت سو ديك على تسهيل إئتماني دوار مع بنك مصر بقيمة إجمالية حتى مبلغ ٣ مليار جنيه يعدة تصل الي أربعة سنوات ، وذلك بغرض تمويل الأنشطة التشغيلية للمجموعة بشكل عام

تعهدات الدين:

رهن حسابات التمويل لصالح البنك
إصدار توكيل لصالح البنك يمنحه الصلاحية في تشييد الأوراق التجارية المقدمة كغطاء لصالح البنك

(سعر العائد هو كوربيور + هامش).

سندات إئتمانية (سعر العائد هو كوربيور + هامش).
تلتزم المجموعة بنسبة تغطية ١١١٪ من حصة بيع وحدات مشروع فليت أو أي مشاريع أخرى

تكلفة الاقتراض غير المستهدفة
الإجمالي

(١٠,٨٦٩,٢٣٠)	(٩,٢٥٨,٩٧٤)	(١,٦١٠,٢٥٦)	(٩,٢٥٨,٩٧٤)	(٧,٦٤٨,٧١٨)	(١,٦١٠,٢٥٦)
٢,٨٩١,١٩٨,٣٨٧	٢,٤٣٠,٠٤٥,٤٩٠	٤٦١,١٥٢,٨٩٧	٧,٥١١,٥٤٦,٣٠٥	٦,٥٤٥,٣٠٤,١٧٣	٩٦٦,٢٤٢,١٣٢

٣٦- القروض (تابع)

١-٣٦ القروض (تابع)

- معاملة بيع مع إعادة الاستنجاز وسداد كامل الالتزامات

بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٥، نفذت المجموعة معاملة بيع مع إعادة الاستنجاز لأصل عقاري مملوك لها، حيث باعت إلى شركة EFG Corp-Solutions كامل أرض وبناء وإنشاءات مبنى مقر الشركة، نظير ثمن إجمالي قدره ٢,٩٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وتم استلام الثمن بموجب العقد الابتدائي الموقع في ذات التاريخ.

وبالتوازي، أبرمت المجموعة عقد تأجير تمويلي مع نفس الطرف لذات الأصل لمدة ثلاث سنوات، بواقع ١٢ دفعة ربع سنوية مؤجلة، وبإجمالي قيمة إيجارية قدرها ٤,١٧٠,٣٦٦,٢٩٧ جنيه مصري، بالإضافة إلى المصاريف الإدارية وعائد سنوي قابل للتعديل وفقاً لتغير سعر عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة المعلن من البنك المركزي المصري. كما يتضمن العقد خيار شراء الأصل في نهاية المدة مقابل ١ جنيه مصري أو بالقيمة الحالية للإيجارات غير المسددة وفقاً لأحكام العقد.

و بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٢٥ قامت المجموعة بسداد كافة المستحقات الناشئة عن عقد التأجير التمويلي طبقاً لمخالصة من شركة EFG Corp-Solutions ، وبناء عليه تم إبراء ذمة المجموعة بالكامل، وعاد الأصل إلى ملكية المجموعة بشكل نهائي.

٢-٣٦ التسهيلات البنكية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	معدل الفائدة
٨٠٠,٣٠٣,٢٧٤	٤٨٩,٥٩٢,١٥٢	متغير
٩٧,٧٠٧,٩٩٩	٤٤,٨١٤,٩٢٨	متغير
-	١,٧٣٥,٨٨١,٥٥٧	متغير
٨٩٨,٠١١,٢٧٣	٢,٢٧٠,٢٨٨,٦٣٧	

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 مدعومة بأرصدة مدينة، تمثل أداة مستقبلية للوحدات المسلمة في مشروعات سوديك المتنوعة (سعر العائد هو كوريدور + هامش).

في ١٣ يونيو ٢٠٢٢ وقعت إحدى الشركات التابعة عقد تسهيلات مع البنك الأهلي المتحد، وذلك لخصم شيكات بعض الوحدات المسلمة في مشروع ايسر تاون الصادرة من مالكي الوحدات لصالح المجموعة، على ألا يتجاوز مبلغ التسهيل ٦٠٠ مليون جنيه مصري من صافي القيمة الحالية بعد احتساب سعر الخصم وتقييد ٥٪ من كل عملية خصم على حساب خدمة التعثر، مع تمتع البنك بالحقوق الكامل في الرجوع (سعر العائد هو كوريدور + هامش).

بتاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٥، تم توقيع تسهيل ائتماني مع البنك التجاري الدولي (CIB) بإجمالي مبلغ قدره ٢,٤٥ مليار جنيه مصري. سيتم استخدام هذا التسهيل لتمويل جزء من تكاليف التطوير الخاصة بمشروع June بالساحل الشمالي (باستثناء الفندق).

٣٧- التزامات الأراضي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦,١٣٦,٥١٨,٨٣٠	٦,١٤٩,٨٩٨,٤٩٢	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (إيضاح ٣٧-١)
١,١٩١,٥٨٠,١٩٢	١,٠٣١,٦٣٦,٠٨٨	اتحاد الملاك - شاهين (إيضاح ٣٧-٢)
-	١٢,١٢٥,٤١٢,٦٤٠	شركة ميدار (إيضاح ٣٧-٣)
٧,٣٢٨,٠٩٩,٠٢٢	١٩,٣٠٦,٩٤٧,٢٢٠	
٨٨١,٠٩٦,٩٠١	١,٧٧٢,٦١٥,٠٥٧	الجزء المتداول
٦,٤٤٧,٠٠٢,١٢١	١٧,٥٣٤,٣٣٢,١٦٣	الجزء غير المتداول
٧,٣٢٨,٠٩٩,٠٢٢	١٩,٣٠٦,٩٤٧,٢٢٠	

١-٣٧ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
الإجمالي	١٨٠ فدان (مشروع سيزار)	٤٦٤ فدان (فاي وكارميل)	ذا استيتس	الإجمالي	١٨٠ فدان (مشروع سيزار)	٤٦٤ فدان (فاي وكارميل)	ذا استيتس
١١,٤٧٨,٨٩٦,٤٨٥	٥١٦,٣٣٨,٧٩٢	١٠,٣٤٣,٨٥٥,٦٠٨	٦١٨,٧٠٢,٠٨٥	١٠,٥٣٥,٢٠٤,٧٦٣	٣٤٠,٤١٨,٦١٨	٩,٨٠٣,١٢١,٩٣٠	٣٩١,٦٦٤,٢١٥
(٥,٣٤٢,٣٧٧,٦٥٥)	(١٥٥,٥٠٤,٩٤٤)	(٥,٠٩٧,٩٣٩,١٥١)	(٨٨,٩٣٣,٥٦٠)	(٤,٣٨٥,٣٠٦,٢٧١)	(٨٠,٥٠٣,٩٥٣)	(٤,٢٦٦,٥٢٧,٨٤٣)	(٣٨,٢٧٤,٤٧٥)
٦,١٣٦,٥١٨,٨٣٠	٣٦٠,٨٣٣,٨٤٨	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٥٢٩,٧٦٨,٥٢٥	٦,١٤٩,٨٩٨,٤٩٢	٢٥٩,٩١٤,٦٦٥	٥,٥٣٦,٥٩٤,٠٨٧	٣٥٣,٣٨٩,٧٤٠
٨٠٩,٥٩٢,١٧٨	١٠٠,٩١٩,١٨٣	٥٣٢,٢٩٤,٢٠١	١٧٦,٣٧٨,٧٩٤	١,١٤١,٢٥٤,٨٣٨	١٠٣,٦٥٣,٨٣٥	٨٦١,٢٢٢,٢٠٩	١٧٦,٣٧٨,٧٩٤
٥,٣٢٦,٩٢٦,٦٥٢	٢٥٩,٩١٤,٦٦٥	٤,٧١٣,٦٢٢,٢٥٦	٣٥٣,٣٨٩,٧٣١	٥,٠٠٨,٦٤٣,٦٥٤	١٥٦,٢٦٠,٨٣٠	٤,٦٧٥,٣٧١,٨٧٨	١٧٧,٠١٠,٩٤٦
٦,١٣٦,٥١٨,٨٣٠	٣٦٠,٨٣٣,٨٤٨	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٥٢٩,٧٦٨,٥٢٥	٦,١٤٩,٨٩٨,٤٩٢	٢٥٩,٩١٤,٦٦٥	٥,٥٣٦,٥٩٤,٠٨٧	٣٥٣,٣٨٩,٧٤٠

(أ) ذا استيتس ريزيدنس

في مايو ٢٠٢٢، تم توقيع اتفاقية بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وإحدى الشركات التابعة للمجموعة بشكل غير مباشر لشراء قطعة أرض بمساحة ١١٥,٣٤ 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 إحدى الشركات التابعة للمجموعة 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 إحدى الشركات التابعة للمجموعة 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.

٣٧- التزامات الأراضي وأوراق الدفع (تابع)

٢-٣٧ اتحاد الملاك - شاهين

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٨٨٣,٨١٨,٨٧٥	١,٦٦٢,١٩٣,١٢٥	اتحاد الملاك - شاهين
(٦٩٢,٢٣٨,٦٨٣)	(٦٣٠,٥٥٧,٠٣٧)	الفائدة غير المستهلكة
١,١٩١,٥٨٠,١٩٢	١,٠٣١,٦٣٦,٠٨٨	
٧١,٥٠٤,٧٢٣	٨٦,٤٥٢,٥٦٣	الجزء المتداول
١,١٢٠,٠٧٥,٤٦٩	٩٤٥,١٨٣,٥٢٥	الجزء غير المتداول
١,١٩١,٥٨٠,١٩٢	١,٠٣١,٦٣٦,٠٨٨	

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

٣-٣٧ شركة ميدار

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
-	٤٠,١٨٩,٩٧٨,٥٥٠	شركة ميدار
-	(٢٩,٠٦٤,٥٦٥,٩١٠)	الفائدة غير المستهلكة
-	١٢,١٢٥,٤١٢,٦٤٠	
-	٥٤٤,٩٠٧,٦٥٦	الجزء المتداول
-	١١,٥٨٠,٥٠٤,٩٨٤	الجزء غير المتداول
-	١٢,١٢٥,٤١٢,٦٤٠	

يمثل الرصيد القيمة الحالية للأقساط المؤجلة المستحقة لشركة ميدار للمدفوعات الثابتة لعقد التطوير كما هو مذكور بالتفصيل في الإيضاح رقم (٢٢-ب).

٣٨- دفعات مقدمة - من العملاء

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩,٠٥١,٢٤٠,٢٣٣	٨,٧٣٤,٦٣٧,٩٨١	دفعات مقدمة - المشروعات في غرب القاهرة
٢,٢٨٤,٧٤٥,٦٧١	٢,٩٣٣,٤٣٥,٦٦١	دفعات مقدمة - المشروعات في شرق القاهرة
٩,٠٩٩,٧٠٥,٨٤٩	١٦,٥٣٧,٨٠٢,٢٢٨	دفعات مقدمة - المشروعات في الساحل الشمالي
١,١٨٧,١٥١,٧٥٣	٩٤٧,٩٨٤,٤٥٨	دفعات مقدمة - عضويات الأندية
٥٦,٤٥٥,٩٦٦	٦٨,٥٦٠,٦٨٩	دفعات مقدمة لأنشطة المجموعة الأخرى
٢١,٦٧٩,٢٩٩,٤٧٢	٢٩,٢٢٢,٤٢١,٠١٧	

- تشمل الدفعات المقدمة مبلغ ٥,٨٨ مليار جنيه مصري يمثل قيمة المكونات المالية على الأقساط المحصلة من العملاء.

- تم الإفصاح في الإيضاح رقم (٤٦) عن أوراق القبض غير المحصلة للوحدات غير المسلمة والتي تبلغ ٧٩,٦ مليار جنيه مصري ولم يتم إدراجها في القوائم المالية.

٣٩ - المقاولون والموردون وأوراق الدفع		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٢٩,١١٤,٢٣٧	٢٠٤,١٦٠,٢٨٤	مقاولون
١٤٨,٢٣٥,٥٩٢	١٨٧,٦٤٥,٤٥٢	موردون
٤٠١,٧٧٥,٣٩٠	٤٦٦,٩٤٢,٥٢٤	أوراق الدفع
<u>٦٧٩,١٢٥,٢١٩</u>	<u>٨٥٨,٧٤٨,٢٦٠</u>	

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

٤٠ - الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,٦٧٢,٣١٢,٢٦١	٥,٢٦٢,٨١٤,٨٥٧	المبالغ المحصلة لحساب إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات *
٥٧٦,٩١١,٦٥٩	٨٦١,٥٤٢,٥٩٣	مصرفات مستحقة
١٥٤,١٥٢,٠٠٤	٤٤٨,٧٩٠,٣١٤	عملاء - أرصدة دائنة
٢٥٨,٦٣٠,٤١٨	١٩٢,٢٨٠,٦٦٨	مصلحة الضرائب - ضريبة القيمة المضافة وضريبة خصم وإضافة
٣٨٩,٢٩٠	١٤,٢٥١,٩٧٧	الإجازات المدفوعة المستحقة
٢٨,٨٨٨,٦٣٦	٢٤,٣٨٣,٠٧٠	ودائع تأمين محصلة من العملاء
٧٠,٤١٧,٣٩٠	١٥٦,٢٦٠,٧١٢	تأمين اجتماعي - مقاولون
٣,٣١٣,٩٤٤	٤,٤٢٠,٠٧١	إيرادات غير محققة
٦٥٤,٠٢٣,٦٢٤	١,٠٧٢,٢٠٠,٣٤٧	المبالغ المحتجزة
٣٤١,٦٩١,٣٩٩	٢٤٢,٧٠٣,٣٦٨	تأمينات مستردة - تجهيزات
١٩١,٠٤١,١٤٠	٦٣٨,٨٥٢,٥٤٧	أرصدة دائنة أخرى
<u>٥,٩٥١,٧٧١,٧٦٥</u>	<u>٨,٩١٨,٥٠٠,٥٢٤</u>	

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

- يتم الإفصاح عن أوراق القبض غير المحصلة لصيانة الوحدات غير المسلمة والبالغة ٧,١٤ مليار جنيه مصري في الإيضاح رقم (٤٦).

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

٤١ - المخصصات		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢,٢٤٥,٣٢٢,٠٧١	٣,٩٤٢,٣٢٥,٤٤٩	مخصص استكمال الأعمال (١-٤١)
٣٦٨,٣٣٧,٣٣٥	٤١٠,٣٧٣,٧١٣	مخصص المطالبات المتوقعة (٢-٤١)
<u>٢,٦١٣,٦٥٩,٤٠٦</u>	<u>٤,٣٥٢,٦٩٩,١٦٢</u>	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

٤١- المخصصات (تابع)

١-٤١ مخصص استكمال الأعمال

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

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢,٢٤٥,٣٢٢,٠٧١	٢,٧١٠,٦١٩,٣١٣	(١,٠١٣,٦١٥,٩٣٥)	٣,٩٤٢,٣٢٥,٤٤٩
٢,٢٤٥,٣٢٢,٠٧١	٢,٧١٠,٦١٩,٣١٣	(١,٠١٣,٦١٥,٩٣٥)	٣,٩٤٢,٣٢٥,٤٤٩

مخصص استكمال الأعمال

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

مخصص استكمال الأعمال

٢-٤١ مخصص المطالبات المتوقعة

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	مخصصات انتفى الغرض منها خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢١٨,٣٣٧,٣٣٥	١٢٩,٥٩٦,٥٧١	(٥٤,٥٦٦,٩٥٦)	(٣٢,٩٩٣,٢٣٧)	٢٦٠,٣٧٣,٧١٣
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٦٨,٣٣٧,٣٣٥	١٢٩,٥٩٦,٥٧١	(٥٤,٥٦٦,٩٥٦)	(٣٢,٩٩٣,٢٣٧)	٤١٠,٣٧٣,٧١٣

مخصص المطالبات
المتوقعة

مخصص التعويضات

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	مخصصات انتفى الغرض منها خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٣٤,٧٨٢,٤١٥	١١٥,١٤٠,٣١٧	(٣١,٥٨٥,٣٩٧)	-	٢١٨,٣٣٧,٣٣٥
-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
١٣٤,٧٨٢,٤١٥	٢٦٥,١٤٠,٣١٧	(٣١,٥٨٥,٣٩٧)	-	٣٦٨,٣٣٧,٣٣٥

مخصص المطالبات
المتوقعة

مخصص التعويضات

- يتم تكوين المخصص للمطالبات القائمة المتعلقة بمعاملات المجموعة مع الأطراف الأخرى. تقوم إدارة المجموعة بفحص المخصصات سنوياً وإجراء أي تعديلات عند الحاجة وفقاً لأحدث الاتفاقيات والمفاوضات مع تلك الأطراف.

- لم تفصح المجموعة عن جميع المعلومات التي تتطلبها معايير المحاسبة المصرية مع تلك الأطراف حيث تفترض الإدارة أن الإفصاح عن هذه المعلومات سيؤثر بشدة على مفاوضات المجموعة مع تلك الأطراف.

٤٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

١-٤٢ المعاملات مع أطراف ذات علاقة

الطرف	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
المديرون التنفيذيون وأعضاء مجلس الإدارة	الهيئة التنفيذية	مرتبات وبدلات	٤٨,٤٠٠,٢٧٠	٤٠,١٧٤,٥٢٩
شركة الدار العقارية مصر	مجلس الإدارة تحت السيطرة المشتركة	مدفوعات بالنيابة عن	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠
			٧٦٨,٧٨٧	٧١٨,٧٢٤

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

طبيعة المعاملة	القيمة الدفترية كما في	
	٢٠٢٥	٢٠٢٤
شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري	٢١٣,٠٧٤,٥٥٣	٢١١,٨٨٦,١٨١
قروض المشاريع المشتركة		
الفوائد المستحقة على القرض		
تحت بند المدينين والأرصدة المدينة الأخرى	٦٥,٤٨٢,١٣٠	٦٥,٤٨٢,١٣٠
المستحق على أطراف ذات علاقة		
- المشروع مشترك تحت بند مدينين وأرصدة مدينة أخرى	٣٥,١٩١,٦٢٠	٣٥,١٩١,٦٢٠
مدينين وأرصدة مدينة أخرى	٢٧٣,٣٥٤	١,٠٤٢,١٤١
شركة الدار العقارية مصر	٣١٤,٠٢١,٦٥٧	٣١٣,٦٠٢,٠٧٢
الخسائر الائتمانية المتوقعة الإجمالي	(٣١٣,٧٤٨,٣٠٣)	(٣١٢,٥٥٩,٩٣١)
	٢٧٣,٣٥٤	١,٠٤٢,١٤١

٤٣ - الموقف الضريبي

فيما يلي ملخص الموقف الضريبي لشركة سوديك في تاريخ القوائم المالية المجمعة:

ضريبة الشركات

- السنوات من ١٩٩٦ إلى ٢٠١٩: خضعت للفحص الضريبي وتم دفع الفروق الضريبية وتسويتها.
- السنوات من ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٢: جاري الفحص ولم يتم استلام أي مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد إصدار هذه القوائم المالية.
- السنوات من ٢٠٢٤ إلى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص 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

- السنوات من ١٩٩٦ إلى ٢٠٢٢: تم الفحص وتم دفع الفروق الضريبية وتسويتها.
- السنوات من ٢٠٢٣ إلى ٢٠٢٥: لم يتم فحص 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

- السنوات من ١٩٩٦ إلى ٢٠٢٢: تم إجراء الفحص الضريبي ، وتم دفع الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات من ٢٠٢٣ إلى ٢٠٢٥: لم يتم فحص 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 القيمة المضافة

- السنوات من ١٩٩٦ إلى نوفمبر ٢٠٢٠: تم الفحص وتم دفع الفروق الضريبية وتسويتها.
- السنوات من ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٣: تم الفحص ولم يتم استلام أي مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد إصدار هذه القوائم المالية.
- السنوات من ٢٠٢٤ إلى ٢٠٢٥: لم يتم فحص 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 ٢٠٢٥.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

٤٣ - الموقف الضريبي (تابع)

ملخص للمواقف الضريبية للشركات المندمجة كما في تاريخ القوائم المالية المجمعة:

شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري

ضريبة الشركات

- السنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠٢٠:
تم الفحص الضريبي والربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل عدا سنه ٢٠١٦ جاري انتهاء النزاع مع المصلحة.
- السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥:
لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم الاقرار الضريبي السنوى فى المواعيد القانونية وفقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ و لائحته التنفيذية وتعديلاته و سداد الضريبة المستحقة.

ضريبة المرتبات

- السنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠٢٣:
تم الفحص الضريبي و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٤ - ٢٠٢٥:
لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

ضريبة الدمغة

- السنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠٢٠:
تم الفحص الضريبي والربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل .
- السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥:
لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- الشركة غير مسجلة بالضريبة على القيمة المضافة.

شركة سوديك بوليغون للاستثمار العقاري

ضريبة الشركات

- السنوات منذ بداية النشاط حتى ٢٠١٩:
تم الفحص الضريبي والربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٥:
لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم الاقرار الضريبي السنوى فى المواعيد القانونية وفقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ و لائحته التنفيذية وتعديلاته و سداد الضريبة المستحقة.

ضريبة المرتبات

- السنوات منذ بداية النشاط حتى ٢٠٢٢:
تم الفحص الضريبي و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٥:
لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

ضريبة الدمغة

- السنوات منذ بداية النشاط حتى ٢٠٢٣:
تم الفحص الضريبي والربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل .
- السنوات ٢٠٢٤ - ٢٠٢٥:
لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- الشركة غير مسجلة بالضريبة على القيمة المضافة.

٤٣ - الموقف الضريبي (تابع)

شركة سورييل للاستثمار العقاري

ضريبة الشركات

- السنوات منذ بداية النشاط وحتى ٢٠١٩: تم الفحص الضريبي والربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٢: تم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- السنوات ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم الاقرار الضريبي السنوي في المواعيد القانونية وفقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ و لائحته التنفيذية وتعديلاته و سداد الضريبة المستحقة.

ضريبة المرتبات

- السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠٢٢: تم الفحص الضريبي والربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

ضريبة الدمغة

- السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠٢٠: تم الفحص الضريبي والربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢١ - ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم اقرارات ضريبة الدمغة بانتظام و توريد مبالغ الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

ضريبة القيمة المضافة

- السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠٢٢: تم الفحص الضريبي والربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم اقرارات الضريبة على القيمة المضافة الشهرية بانتظام و سداد الضريبة المستحقة.

ضريبة الخصم والإضافة

- السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٨: تم فحص الشركة و تم سداد فروق الفحص بالكامل.
- تقوم الشركة بسداد الضرائب المستقطعة من المنبع طبقاً للمواعيد القانونية.

٤٣ - الموقف الضريبي (تابع)

شركة السادس من أكتوبر للتنمية و المشروعات العقارية – سوريل

ضريبة الشركات

- السنوات من ١٩٩٨ حتى ٢٠١٩:
تم الفحص و الربط و تم تسوية الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٠ - ٢٠٢٥:
لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي السنوي وفقاً لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته التنفيذية وتعديلاته وسداد الضريبة المستحقة.

ضريبة المرتبات

- السنوات من ١٩٩٨ حتى ٢٠٢٢:
تم الفحص والربط وسداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٥:
لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

ضريبة الدمغة

- السنوات من ١٩٩٨ حتى ٢٠٢٠:
تم الفحص الضريبي والربط و سداد الفروق الضريبية بالكامل .
- السنوات ٢٠٢١ - ٢٠٢٥:
لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم اقرارات ضريبة الدمغة بانتظام و توريد مبالغ الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

ضريبة القيمة المضافة

- السنوات من ٢٠١٢ حتى ٢٠٢٣:
تم الفحص و الربط و سداد الفروق الضريبية بالكامل .
- السنوات ٢٠٢٤ - ٢٠٢٥:
لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الشهرية بانتظام و سداد الضريبة المستحقة.

ضريبة الخصم والإضافة

- تقوم الشركة بسداد الضرائب المستقطعة من المنبع طبقاً للمواعيد القانونية.

ضريبة عقارية

- تم استلام نموذج ٣ عن عام ٢٠٢١ عن نادي إيستاون ولم يتم سداد الضريبة.

٤٣ - الموقف الضريبي (تابع)

شركة طابروك للتعمير

ضريبة الشركات

- السنوات منذ بداية النشاط و حتى ٢٠١٩: تم الفحص الضريبي والربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم الاقرار الضريبي السنوى فى المواعيد القانونية وفقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ و لائحته التنفيذية وتعديلاته و سداد الضريبة المستحقة.

ضريبة المرتبات

- السنوات منذ بداية النشاط و حتى ٢٠٢٢: تم الفحص الضريبي والربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

ضريبة الدمغة

- السنوات منذ بداية النشاط حتى ٢٠٢٠: تم الفحص الضريبي والربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٢: جاري الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- السنوات ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم اقرارات ضريبة الدمغة بانتظام و توريد مبالغ الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

ضريبة القيمة المضافة

- السنوات منذ بداية النشاط و حتى ٢٠٢٣: تم الفحص و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٤ - ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم اقرارات الضريبة على القيمة المضافة الشهرية بانتظام و سداد الضريبة المستحقة.

ضريبة الخصم والإضافة

- تقوم الشركة بسداد الضرائب المستقطعة من المنبع طبقاً للمواعيد القانونية.

٤٣ - الموقف الضريبي (تابع)

شركة لاميرون للاستثمار العقاري

ضريبة الشركات

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم الاقرار الضريبي السنوى فى المواعيد القانونية وفقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ و لائحته التنفيذية وتعديلاته و سداد الضريبة المستحقة.

ضريبة المرتبات

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٢٢: تم الفحص الضريبي و جاري تسوية الفروق الضريبية.
- السنوات ٢٠٢٣ - ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

ضريبة الدمغة

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٢٠: تم الفحص الضريبي والربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل .
- السنوات ٢٠٢١ - ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

ضريبة القيمة المضافة

- السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم اقرارات الضريبة على القيمة المضافة الشهرية بانتظام و سداد الضريبة المستحقة.

ضريبة عقارية

- السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٥: تم الربط على الشركة و تم السداد بالكامل.

شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية

ضريبة الشركات

- السنوات منذ بداية النشاط و حتى ٢٠٠٤: تم الفحص و الربط عن تلك السنوات.
- السنوات ٢٠٠٥ - ٢٠٠٩: لم ترد الشركة في العينة عن تلك السنوات (ربط ذاتي).
- السنوات ٢٠١٠ - ٢٠٢١: تم الفحص و الربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٢ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم الاقرار الضريبي السنوى فى المواعيد القانونية وفقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ و لائحته التنفيذية وتعديلاته و سداد الضريبة المستحقة.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

٤٣ - الموقف الضريبي (تابع)

شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية (تابع)

ضريبة المرتبات

- السنوات منذ بداية النشاط حتى ٢٠٢٢: تم الفحص الضريبي والربط و تم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

ضريبة الدمغة

- السنوات منذ بداية النشاط حتى ٢٠٢١: تم الفحص الضريبي والربط و تم تسوية الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات من ٢٠٢٢ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم اقرارات ضريبة الدمغة بانتظام و توريد مبالغ الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

ضريبة القيمة المضافة

- السنوات منذ تاريخ التسجيل حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص و لم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم اقرارات الضريبة على القيمة المضافة الشهرية بانتظام و سداد الضريبة المستحقة.

٤٤ - الارتباطات الرأسمالية

بلغت قيمة العقود المبرمة مع أطراف أخرى للأعمال تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية تحت التطوير ٣٤,٣٩ مليار جنيه مصري (٢٧,٢٥ مليار جنيه مصري حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤)، وبلغت الأعمال المنفذة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ١٧,٧ مليار جنيه مصري (١٣,٤ مليار جنيه مصري حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

٤٥ - الالتزامات المحتملة

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

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

٤٦ - شيكات مؤجلة الدفع (خارج قائمة المركز المالي)

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦٩,١٠٨,٠٧٤,٦٢٣	٧٩,٥٩٩,١٦٢,٧٢٥	عملاء الشيكات مؤجلة الدفع وأقساط الوحدة
٧,٨٧٠,٩٥٢	٢٧,٦٣٧,٥٠٥	إلغاءات عملاء الشيكات مؤجلة الدفع
٥,٤٣٩,٧٧٢,٥٢١	٧,١٤٠,٦٠٤,٧٠٨	عملاء الشيكات مؤجلة الدفع وأقساط الصيانة
٧٤,٥٥٥,٧١٨,٠٩٦	٨٦,٧٦٧,٤٠٤,٩٣٨	
المستحقة		
١٣,٠٩٥,٧٤٧,١٩٠	١٤,٥٣٦,٥٠٨,٢٧٨	شيكات مستحقة- متداولة
٦١,٤٥٩,٩٧٠,٩٠٦	٧٢,٢٣٠,٨٩٦,٦٦٠	شيكات مستحقة- غير متداولة
٧٤,٥٥٥,٧١٨,٠٩٦	٨٦,٧٦٧,٤٠٤,٩٣٨	

٤٧ - المعاملات غير النقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، تم استبعاد تأثير المعاملات الاستثمارية التالية لأنها تعتبر معاملات غير نقدية:

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦٣٦,٠٦٣,٠٨٣	٢١٤,٤٧٠,٨٩٩	إضافة إلى الاستثمارات العقارية من/ إلى الاستثمارات العقارية تحت التطوير
١٢,١٨٤,٧٤٣	١,٦١٠,٢٤٤	عائد الاستثمار بالتكلفة المستهلكة مرسل على الأعمال تحت التنفيذ
٩٨٥,٦٣١,٦٤٤	(٢٨,٠٩٦,٤٧١,٩٦٥)	الفوائد المستهلكة على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ودائني شراء الأراضي، المرسلة على الأعمال تحت التنفيذ
١,٨٧٧,٧٢٧,٣٨٤	٢,٥٦٥,٤١٧,٣٦٩	عنصر التمويل الجوهري المرسل على الأقساط المحصلة من العملاء
-	٦,٥٥٧,٢٣٥	رد الانخفاض في قيمة أعمال تحت التنفيذ
١٧٨,١٧٧,٢٨٩	١٦١,٥٥١,٣٥٩	التحويل بين الاستثمارات العقارية والأعمال تحت التنفيذ
٢٩٤,٣٩٠,٣٦٣	-	التحويل بين الاستثمارات العقارية والمشروع تحت التنفيذ
١,٧٧١,٤٥٢,٠٨٨	٢٠,١٣١,٥٧٩	التحويل بين الوحدات الجاهزة وأعمال التطوير تحت التنفيذ
-	١٣٩,٥٣٠	شراء / بيع حقوق غير ذوي السيطرة بدون تغيير في السيطرة
١٢,٠٢٥,٥٨٠	٧٩,٤٣٦,٨١٢	العائد المرسل على أذون الخزانة إلى أعمال التطوير تحت التنفيذ

٤٨ - 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، والمعتمدة 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 المندمجة في السجل التجاري بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠٢٥. وقد تم الدمج بالقيمة الدفترية لصافي حقوق الملكية للشركات المندمجة 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 ٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤ 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 ١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦ 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 جنية مصري
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار - سوديك (الدامجة)	١,٣٤٩,٤٠٣,٩٠٠
شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري (مندمجة ١)	١١٨,٠٦٥,٨٠٠
شركة سوديك بوليكون للاستثمار العقاري (مندمجة ٢)	١٥٢,١٢٨,٩٠٠
شركة سوريل للاستثمار العقاري (مندمجة ٣)	١,٤٠٥,٤٠٩,٢٠٠
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية - سوريل (مندمجة ٤)	٢,٩٩١,٧٨٣,٥٠٠
شركة طابروك للتعمير (مندمجة ٥)	٤٦٣,٨٥٨,١٠٠
شركة لاميرون للاستثمار العقاري (مندمجة ٦)	١٢٠,٢٤٠,٨٠٠
شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية (مندمجة ٧)	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