



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

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



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

القوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الصفحة	الفهرس
٢ - ١	تقرير مراقب الحسابات
٣	قائمة المركز المالي المستقلة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٧٢ - ٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

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

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

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

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

الرأي

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

تقرير مراقب الحسابات (تابع)
صفحة (٢)

تقرير على المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

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



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

القاهرة في ٥ فبراير ٢٠٢٦

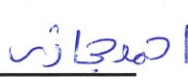
٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٥٩٣,٧٩٥,٢٢٦	٩٨١,٥٩٥,٨٦٢	(٢٦)	أصول ثابتة
٩١,٢٩٥,٣٤٨	٧٥٢,٧٢٦,٤٩٢	(٢٧)	مشروعات تحت التنفيذ
٢٩١,٢١٢,٧٨٧	١,٦٠٩,٩١٢,٣٨٠	(٣٠)	استثمارات عقارية
٧٨,١٩١,٠٢٨	٤١,٨٦٥,٢٥٥	(٢٨)	استثمارات عقارية تحت التطوير
١,٧٢٣,٣٣٢,٤٦٦	٩٥,١٥٥,٠٢٤	(٢٩)	استثمارات في شركات تابعة
٧,٢٣٨,٤٤٦	٢,٤١٢,٨١٤		أصول حق الانتفاع
٢,٠١١,٦١٠,٢٧٥	٨,٠٥٩,٩٤٠,٧٦٨	(٢ - ٢٢)	علاء وأوراق قبض
١٦٠,٢٤٤,١٥١	٨٨٦,٢٢٦,١٦٤	(٢ - ١٧)	أصول ضريبية مؤجلة
٢٦,١٥٢	-		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٤,٩٥٦,٩٤٥,٨٧٩	١٢,٤٣٠,٢٣٤,٧٥٩		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢,٠٦٨,٧٩٥	٧٨,٣٣١,٤٠٦	(١٩)	المخزون
٦٠٠,٩٣١,١٥١	١,٢١٣,٢١١,٧٨٧	(٢٠)	وحدات عقارية جاهزة
١٣,٧٤١,٩٦٦,٠٢٥	٥٠,٤٦١,٦٥٤,٥٣٢	(٢١)	أعمال تحت التنفيذ
١,٤١٤,٠٠٣,٠٧٥	٥,٢٧٩,٩٨٣,٨٧٩	(١ - ٢٢)	علاء وأوراق قبض
٥,٢٤٦,١٩٤,٣٠١	١٥,٥٩٢,٦٩٦,٠٥٣	(٢٣)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٦٥,٩٢٦,٥٦٢	٧٤,١٦٤,٥٦٢	(١ - ٣٨)	المستحق من أطراف ذات علاقة
-	١,٦٨٢,٠١٣,٨٩١	(٢٤)	استثمارات مالية بالكلفة المستهلكة
١,٥٦٤,٣١٣,٥٠٧	٢,٢٨٤,٧٥٣,٥٥١	(٢٥)	التقديرة وما في حكمها
٢٢,١٣٥,٤٠٣,٤١٦	٧٦,٦٦٦,٨٠٩,٦٦٦		إجمالي الأصول المتداولة
٢٧,٥٩٢,٣٤٩,٢٩٥	٨٩,٠٩٧,٠٤٤,٤٢٥		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	(١ - ٣١)	رأس المال المصدر والمدفوع
٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	٢٣٨,٩٨٥,٤١٦	(٢ - ٣١)	احتياطي قانوني
١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	(٣ - ٣١)	احتياطي خاص - علاوة إصدار أسهم
(٣٠,٥٨٠,٤٢٧)	٧,٨١٩,٠٥٦,٠٥٨		أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة)
-	٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦		حقوق ملكية أخرى
١,٧٢٥,٤٥٦	-		أرباح بيع أسهم خزينة
٣,٣٣٣,٦٦٢,٩٨٣	١٥,٥٩٤,٣٦٨,٤٣٢		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
١,٩٧٠,٠٤٥,٤٩٠	٦,٥٤٥,٣٠٤,١٧٣	(١ - ٣٢)	قروض بنكية
٤,٧١٣,٦٢٢,٢٥٦	١٧,٥٣٤,٣٣٢,١٦٣	(٣٣)	التزامات الأراضي
٦,٠٧٩,٢٣٠	-		التزامات عقود التأجير
٦,١٨٩,٧٤٦,٩٧٦	٢٤,٠٧٩,٦٣٦,٣٣٦		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٨٠٠,٣٠٣,٢٧٤	٢,٢٧٠,٢٨٨,٦٣٧	(٢ - ٣٢)	تسهيلات بنكية
١١١,١٥٢,٨٩٧	٩٦٦,٢٤٢,١٣٢	(١ - ٣٢)	قروض بنكية
٩,٧٨٠,٦٢٩,٧٧٥	٢٩,١٥٣,٨٦٠,٣٢٩	(٣٤)	علاء - دفعات مقدمة
٣٠٣,٧٢٥,٣٩٠	٨١١,٩٩٢,٤١١	(٣٥)	مقاولون وموردون وأوراق دفع
٨٧,٣٠٧,٧٢٧	١,٤٩٨,٣٩٥,٦٠٦		التزامات ضريبة الدخل
٥٣٢,٢٩٤,٢٠١	١,٧٧٢,٦١٥,٠٥٧	(٣٣)	التزامات الأراضي
٢,٥٥٠,٧١٥,٦٤٠	١٠٣,٠٠٨,٩٥٩	(٢ - ٣٨)	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢,٥٦١,٣٢٧,٣٨٥	٨,٥٧١,٣٦٦,٨٩٦	(٣٦)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٣,٧٧٠,٣٤٣	٤,٧١٢,٨٩٢		التزامات عقود التأجير
٨٣٧,٧١٢,٧٠٤	٤,٢٧٠,٥٥٦,٧٣٨	(٣٧)	المخصصات
١٧,٥٦٨,٩٣٩,٣٣٦	٤٩,٤٢٣,٠٣٩,٦٥٧		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢٤,٢٥٨,٦٨٦,٣١٢	٧٣,٥٠٢,٦٧٥,٩٩٣		إجمالي الالتزامات
٢٧,٥٩٢,٣٤٩,٢٩٥	٨٩,٠٩٧,٠٤٤,٤٢٥		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٤٢) تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها.

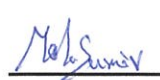
تقرير مراقب الحسابات مرفق.



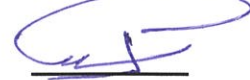
أيمن عامر
المدير العام



أحمد حجازي
المراقب المالي للمجموعة



محمد سمير
المدير المالي



أشرف عبدالمقصود
المدير المالي

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			إيرادات النشاط
٢,٦١٧,٩٢٠,٨٤٠	١٥,٦٥٩,٥٥٢,٥١٤	(٨)	مبيعات العقارات
٥٢٦,٥٦٣,٩٠٣	١,٣٥٨,٢٨٠,٣٢١	(٨)	إيرادات الفوائد من الأقساط
٣,١٤٤,٤٨٤,٧٤٣	١٧,٠١٧,٨٣٢,٨٣٥	(٨)	إجمالي الإيرادات المتعلقة بمبيعات العقارات
٩٦,٠٢١,٩١٩	٧٩٩,٦٨٤,٣١٦		إيرادات النوادي والجولف والمطاعم
١٤,٩٣١,٨٧٩	١٣٨,٩٥٥,٠٥٨		إيرادات نشاط استثمار عقاري
٣,٢٥٥,٤٣٨,٥٤١	١٧,٩٥٦,٤٧٢,٢٠٩		إجمالي إيرادات النشاط
			تكلفة المبيعات
(١,٢٨٨,٧٤١,٧٨١)	(١٠,٦٩٠,١٢١,٤٥٣)	(٩)	تكلفة مبيعات العقارات
(١٥٢,٨٩٧,٩٩٦)	(١,٠٠٨,٥٥٦,٥٠٥)		تكلفة النوادي والجولف والمطاعم
(١٤,٣٢٥,٨٩٨)	(١٢٨,٩٦٥,٤١٠)		تكلفة نشاط استثمار عقاري
(١,٤٥٥,٩٦٥,٦٧٥)	(١١,٨٢٧,٦٤٣,٣٦٨)		إجمالي تكاليف النشاط
١,٧٩٩,٤٧٢,٨٦٦	٦,١٢٨,٨٢٨,٨٤١		مجمول الربح
٦٤,٦٣٥,٠٤٦	٦٣٥,٦٦٧,٤٩٨	(١٠)	إيرادات تشغيل أخرى
(٤٢٢,٨٩٣,١٢٧)	(١,٢٤٢,٢٢٨,٧٣٦)	(١١)	مصروفات بيعية وتسويقية
(٨١٩,٤٣٠,٢٣٨)	(١,١٠٢,١٤٨,١٦٦)	(١٢)	مصروفات عمومية وإدارية
(٢٤٥,٠٨٨,٠٦٥)	(١٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٣)	مصروفات تشغيل أخرى
(٥٩,٨٣٧,٩١٨)	(١١,٥٩٨,٧٧٧)	(١٤)	خسائر انتمائية متوقعة
٣١٦,٨٥٨,٥٦٤	٤,٢٧٣,٥٢٠,٦٦٠		ربح التشغيل
٢٧٢,٠٥٤,٤٣٠	٢٤٨,٠٩٨,٦٥١	(١٥)	إيرادات تمويلية
(٤٤٦,٣٧٠,٤٠٢)	(٤٧,٢٢٩,٢٢٩)	(١٦)	تكاليف تمويلية
(١٧٤,٣١٥,٩٧٢)	٢٠٠,٨٦٩,٤٢٢		صافي الإيرادات / (التكاليف) التمويلية
١٤٢,٥٤٢,٥٩٢	٤,٤٧٤,٣٩٠,٠٨٢		ربح العام قبل الضريبة
(٥٥,٤٧٩,٧٨١)	(١,٠٠٥,٥٥٦,٠٧٢)	(١٧-١)	ضريبة الدخل
٨٧,٠٦٢,٨١١	٣,٤٦٨,٨٣٤,٠١٠		ربح العام
٠,٠٧	٢,٦٩	(١٨)	نصيب السهم الأساسي / المخفض في الأرباح

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٢٤) تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها



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

قائمة الدخل الشامل المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٤	٢٠٢٥	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٨٧,٠٦٢,٨١١	٣,٤٦٨,٨٣٤,٠١٠	ربح العام
-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
٨٧,٠٦٢,٨١١	٣,٤٦٨,٨٣٤,٠١٠	إجمالي الدخل الشامل للعام

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٤٢) تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها

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

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

رأس المال المصدر والمدفوع	احتياطي قانوني	احتياطي خاص - علاوة إصدار أسهم	حقوق ملكية أخرى	أرباح مرحلة / (خسارة مترجمة)	أرباح بيع أسهم خزينة	إجمالي حقوق الملكية
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٢٤,٨٤٠,٧٧١	١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٧	-	(٩٤,٨٢٥,٢٣٥)	١,٧٢٥,٤٥٦	٣,٠٣٩,٦٨٤,٥٢١
-	-	-	-	٨٧,٠٦٢,٨١١	-	٨٧,٠٦٢,٨١١
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	٨٧,٠٦٢,٨١١	-	٨٧,٠٦٢,٨١١
-	-	-	-	(٢٢,٨١٨,٠٠٣)	-	-
-	٢٢,٨١٨,٠٠٣	-	-	-	-	٢٠٦,٩١٥,٦٥١
-	-	٢٠٦,٩١٥,٦٥١	-	(٢٢,٨١٨,٠٠٣)	-	٢٠٦,٩١٥,٦٥١
-	٢٢,٨١٨,٠٠٣	٢٠٦,٩١٥,٦٥١	-	(٣٠,٥٨٠,٤٢٧)	١,٧٢٥,٤٥٦	٣,٣٣٣,٦٦٢,٩٨٣
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	-	(٣٠,٥٨٠,٤٢٧)	١,٧٢٥,٤٥٦	٣,٣٣٣,٦٦٢,٩٨٣
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	-	(٣٠,٥٨٠,٤٢٧)	١,٧٢٥,٤٥٦	٣,٣٣٣,٦٦٢,٩٨٣
(١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢)	(٢٢٤,٨٤٠,٧٧١)	(١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦)	-	٧٣,٤٩٦,٢٨٣	(١,٧٢٥,٤٥٦)	(٣,٠٦١,٠١٣,٤٧٢)
٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	-	١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦	-	-	-	٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠
-	-	-	٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦	-	-	٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦
-	-	-	-	٤,٥٢٣,٤٧٣,٦٠٥	-	٤,٥٢٣,٤٧٣,٦٠٥
-	-	-	-	(٩٥,٥٣٢,١٦٦)	-	-
-	٩٥,٥٣٢,١٦٦	-	-	٤,٥٠١,٤٣٧,٧٢٢	(١,٧٢٥,٤٥٦)	٨,٧٩١,٨٧١,٤٣٩
٣,٧٣٢,٣٨٤,٨٧٢	(١٢٩,٣٠٨,٦٠٥)	-	٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦	٤,٥٠١,٤٣٧,٧٢٢	(١,٧٢٥,٤٥٦)	٨,٧٩١,٨٧١,٤٣٩
-	-	-	-	٣,٤٦٨,٨٣٤,٠١٠	-	٣,٤٦٨,٨٣٤,٠١٠
-	-	-	-	٣,٤٦٨,٨٣٤,٠١٠	-	٣,٤٦٨,٨٣٤,٠١٠
-	١٢,٠٦٣٥,٢٤٧	-	-	(١٢,٠٦٣٥,٢٤٧)	-	-
٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	٢٣٨,٩٨٥,٤١٦	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦	٧,٨١٩,٠٥٦,٠٥٨	-	١٥,٥٩٤,٣٦٨,٤٣٢

(جميع المبالغ بالجنه المصريه)
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
الدخل الشامل للعام
ربح العام
بنود الدخل الشامل الاخر
إجمالي الدخل الشامل للعام
المعاملات مع ملكي الشركة
المحول لاحتياطي القانوني
بيع أسهم نظام الإثابة بعلاوة إصدار
إجمالي المعاملات مع ملكي الشركة
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
تسويات ناتجة عن عملية الاندماج
القول صافي حقوق الملكية للشركة الاممجة وفقا
لارصدة القوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
أثر نتائج الاندماج
تسويات علي نتائج الاندماج
الارباح المرحلة للشركات المندمجة من ١ يناير
٢٠٢٢ حتى ١٤ يوليو ٢٠٢٥
الاحتياطي القانوني للشركات المندمجة من ١ يناير
٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إجمالي التسويات الناتجة عن الاندماج
الدخل الشامل للعام
ربح العام

إجمالي الدخل الشامل للعام
المحول لاحتياطي القانوني
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٤٢) تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
١٤٢,٥٤٢,٥٩٢	٤,٤٧٤,٣٩٠,٠٨٢		ربح العام قبل الضريبة
تعديلات لـ:			
٧٦,٥٥٨,٤٩١	١٤١,٢١١,٥٣٥		إهلاك أصول ثابتة واستثمارات عقارية
٢٢٥,٥٨٠	(٣,٩١٨,١٦٣)		ربح / خسارة من بيع أصول ثابتة
-	(٣٢,٧٦٢,١٠٦)		ربح من بيع استثمارات عقارية
-	(٣٥٧,٦٢٠,٨٨٦)		ربح من بيع استثمارات عقارية تحت التطوير
٦,٤٧٩,٣٨٨	٤,٨٢٥,٦٣٢		استهلاك أصول حق الانتفاع
٢,٢٣٥,٦١٨	١,١٣٤,٠٣٩		فوائد التزامات عقود التأجير
١١,٧١٩,٤٦٥	١٥,٠٧٢,٩١٢		مخصص الاجازات المكون
٥١,٥٢٩,٠٠٥	(١٥,٢١٦,١٠٢)		رد / خسائر ائتمانية متوقعة
٤٤٤,١٣٤,٧٨٤	-	(١٦)	مصرفات فوائد
(١٧٨,٨٧٤,١٨١)	(٢٢٠,٧٢٦,٠٠٩)	(١٥)	إيرادات فوائد
-	١,٦١٠,٢٥٧		تكلفة اقتراض مستهلكة
٢٤٥,٠٩٣,٥٨٥	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	(٣٧)	مخصص المطالبات المتوقعة المكون
١٥١,٠٨١,٥٣٧	٢,٦٣١,٥٦٦,٦٢٨	(٣٧)	مخصص استكمال الأعمال المكون
(١,٨٢٢,٥٧٢)	(١,٨٢٢,٥٩٠)		رد الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة
(٢٣,٥٥١,٦٩٢)	(٢٧,٣٧٢,٦٤٢)		صافي عائد استثمارات بالتكلفة المستهلكة
٩٢٧,٣٥١,٦٠٠	٦,٧٤٥,٣٧٢,٥٨٧		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
التغيرات في رأس المال العامل:			
٨١,٩٤٣,٠٢٣	٩٩٤,٩٣٦,٦٣٥		المخزون و وحدات عقارية جاهزة للبيع
(٣,٢٤٣,٧٨٥,٧١٣)	(٣,٨٩٦,٨٤٨,٠٣٨)		أعمال تحت التنفيذ
(٦١٩,٥١٢,٧٧٣)	(٤,٧٣٥,٩٠٣,٣٩٣)		عملاء وأوراق القبض
(٤٨,٩٣٦,٠٣٠)	٥٤,٥٩٧,٢٥٤		مستحق من أطراف ذات العلاقة
(١,٨١٨,٣٠٣,٣٥٥)	(٣,٥١٤,٧١٢,٦٦٧)		مدفون وأرصدة مدينة أخرى
(٢٠١,٦٥٨,٨٤٧)	(٤٨٢,٦٤٧,٧٢٧)	(٣٧)	المستخدم من مخصص استكمال الأعمال
(٣٦,٠٤٣,٥٨٥)	(٨٣,٧٥١,٢٥٥)	(٣٧)	المستخدم من مخصص مطالبات متوقعة
(٢٦,٩٨٦,٥١٨)	(١,٢١٠,٢٢٦)		المستخدم من مخصص الاجازات
٤,١٠٤,٨٩٦,٣٥٠	٣٤٦,١٤٧,٦٧٣		عملاء - دفعات حجز
١١٠,٠٠٠,٢٦٨	٢٦٧,٣٥١,٩٦٨		مقاولون وموردون وأوراق دفع
(٩٨,٦٠١,٥٢٢)	١٤٦,٧٦٥,٧٦٨		مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٧٧٩,١٤٤,٩٣٧	٢,١٥٣,٦٩٨,٨٦٧		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(١١,٥٩٦,٩٦٤)	(٢٥٠,٤٦٢,٩٦٧)		مدفوعات ضرائب دخل
(١٠٢,٠٨٩,١٢٩)	(٢,٢٥٦,٦٦٥,٥٢١)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
(٤٢,٣٣١,٠٦١)	(٦٢٨,٤١٨,١٦٤)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
(١٢,٤٢١,٦٣٣)	(٦٠,٨٣٣,٣٠٦)		مدفوعات لإستثمارات عقارية تحت التطوير
(٤,٨٠٠,٠٠٠)	-		مدفوعات لإستثمارات مالية في شركات تابعة
(١٩٠,٣٤٩,٦٠٣)	(٣,٧١٣,٦٣٢,٧٢٨)		مدفوعات لإستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١٧٨,١٨٠,٠٤٥	٢١٥,٧٦١,٢٢٩		فوائد محصلة
٤٦٨,٩٣٥,٠٠٠	٢,٠٣١,٦١٨,٨٤٩		المحصل من استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١٣٠,٣٨٥	٤,٢٣٢,٢٦٣		المحصل من بيع أصول ثابتة
-	٣٥,٥٤٠,٩٥٤		المحصل من بيع استثمارات عقارية
-	٤٠٣,٠٩٣,٢٠١		المحصل من بيع استثمارات عقارية تحت التطوير
٣٩٧,٣٣٣,١٣٣	(١,٧١٢,٦٣٧,٧٠٢)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
٤٣٢,٥١٣,٣٩٩	٩٣٩,٤٧٦,٧٦٣		المحصل من تسهيلات ائتمانية
(١٠٣,٢٩٩,٣٦٢)	(٤٦٧,٦٨١,٢٨٢)		المسدد من تسهيلات ائتمانية
٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧,٩٢١,٥٠٠,٨١٤		المحصل من قروض بنكية
(٧٥,٧١٣,٠٤٨)	(٣,٢٢٧,٧٦٣,١٥٢)		قروض بنكية مدفوعة
(٤٤٤,١٣٤,٧٨٤)	(١,٣٩٣,٠٨٢,٥٥٩)		فوائد مدفوعة
(٧,٧١٣,٣٧٤)	(٦,٢٧٠,٧٢٠)		المسدد من التزامات عقود التأجير
٢٠٦,٩١٥,١٥١	-		المحصل من بيع اسهم الاثابة بعلاوة إصدار
٩٠٨,٥٦٨,٤٨٢	٣,٧٦٦,١٧٩,٨٦٤		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
صافي التغير في النقدية وما في حكمها			
١,٢٠٣,٨١٢,٤٨٦	(٢٠٣,١٢٣,٣٥٩)		النقدية وما في حكمها أول العام
٣٦١,١٨٣,٩٦٨	١,٥٧٤,٣٠٥,٣٦٨		النقدية الناتجة من أثر الإنعماج
-	٩٢٢,٠٤٣,٨٤٢		نقدية محتجزة
١,٠٠٠,٠٠٠	-		تأثير الحركة في الخسائر الائتمانية المتوقعة علي النقدية وما في حكمها
٨٣,٨٠٩,٩١٤	٣,٦١٧,٣٢٤	(١٤)	النقدية وما في حكمها آخر العام
١,٥٧٤,٣٠٥,٣٦٨	٢,٢٩٦,٨٤٣,١٧٥	(٢٥)	

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى إيضاح (٤٢) تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة وتقرأ معها

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

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

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

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

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

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

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

مدة الشركة ٥٠ عامًا تبدأ من تاريخ التسجيل بالسجل التجاري.

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٥ فبراير ٢٠٢٥ ويؤخذ بالاعتبار ان من حق الجمعية العامة للمساهمين تعديل القوائم المالية بعد اصدارها.

الشركة مدرجة في البورصة المصرية.

تبدأ السنة المالية للشركة في ١ يناير وتنتهي بتاريخ ٣١ ديسمبر من كل سنة. ونقرأ القوائم المالية المستقلة للشركة جنبًا إلى جنب مع قوائمها المجمعة كما في وعن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ حتى يمكن الحصول على معلومات مالية كاملة عن المركز المالي للشركة وعن نتائجها المالية.

٢- البيئة التشغيلية للشركة:

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.

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

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

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

٣-	أسس الإعداد
١-٣	الالتزام بالمعايير والقوانين
	أعدت الشركة هذه القوائم المالية المستقلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المطبقة.
٢-٣	أسس القياس
	تم إعداد هذه القوائم المالية المستقلة على أساس التكلفة التاريخية.
٣-٣	المعايير والتفسيرات الجديدة التي سيتم اعتمادها من قبل الشركة
	لم تعتمد الشركة أي معايير أو تفسيرات جديدة.
٤-٣	الاستمرارية
	تم إعداد هذه القوائم المالية المستقلة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٣- أسس الإعداد (تابع)

٥-٣ التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول للأصول والالتزامات

تعرض الشركة الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول.

أ - يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

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

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.

ب - يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

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

تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة.

تُصنف الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة كأصول والتزامات غير متداولة.

٦-٣ العمليات المشتركة

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

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٤ قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

٢-٤ الاعتراف بالإيرادات

لدى الشركة عدة مصادر للإيرادات

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

- الخطوة ١ - تحديد العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاقية بين طرفين أو أكثر يُنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ 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 الشركة الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو الخدمات التي وعدت بتوفيرها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤ - توزيع سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة لعقد يحتوي على أكثر من التزام أداء واحد، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يساوي المقابل المادي الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥ - الاعتراف بالإيرادات عندما تفي الشركة بالتزام الأداء.

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

- لا يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أصل له استخدام بديل للشركة وللشركة حق قانوني في سداد التزامات الأداء المنجزة حتى تاريخه.
- يؤدي أداء الشركة إلى إنشاء أو تحسين الأصل الذي يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

- يستلم العميل المنافع التي يوفرها أداء الشركة ويستهلكها في آن واحد أثناء أداء الشركة. بالنسبة للالتزامات الأداء حيث لا يتم استيفاء أيًا من الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة من الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

أ. مبيعات العقارات

تقوم الشركة بإبرام عقود مع العملاء لبيع العقارات.

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

المكون التمويلي الهام

- تقوم الشركة بتحصيل المدفوعات المقدمة والأقساط من العملاء قبل انتقال السيطرة على الوحدات المتعاقد عليها للعملاء كما هو متفق عليه في العقد، وبناءً عليه يوجد عنصر تمويل جوهري في هذه العقود، مع الأخذ في الاعتبار المدة الزمنية بين مدفوعات العملاء وانتقال السيطرة إليهم، ومعدل الفائدة السائد في السوق.
- يتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد، وتستخدم الشركة المعدل الذي كان سيتم استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل في بداية العقد، والذي عادة ما يكون مساويًا لمعدل الفائدة السائد في الدولة في وقت إبرام العقد.
- تستخدم الشركة استثناء التطبيق العملي للمدفوعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء. وهذا يعني أن المبالغ التي يتم تحصيلها من العملاء لن يتم تعديلها لتعكس أثر عنصر التمويل الجوهري إذا كانت الفترة بين انتقال السيطرة على الوحدات أو الخدمة أو الدفع لا تتجاوز السنة.

العمولات

تدفع الشركة عمولات المبيعات لعمليها أو وسطائها الخارجيين عن العقود التي يحصلون عليها لبيع وحدات معينة، وتقوم برسمة التكاليف الإضافية للحصول على عقد يفي بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨. يتم الاعتراف بهذه التكاليف في قائمة الأرباح أو الخسائر نفس الوقت الذي يتم فيه تسليم الوحدات والاعتراف بتكلفة الوحدات (في نقطة زمنية معينة). يتم عرض التكاليف المرسمة للحصول على هذه العقود بشكل منفصل كأصل متداول في المدينين والأرصدة المدينة الأخرى في قائمة المركز المالي، ويتم إدراجها كمصروفات بيعية وتسويقية في قائمة الأرباح والخسائر المستقلة.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٤ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

ب. إيرادات الإيجار

تحقق الشركة إيرادات كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تنتقل بشكل كبير جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الاستثمار العقاري. تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية على الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار وتدرج في الإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر بسبب طبيعتها التشغيلية.

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

٣-٤ ضرائب الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية والضريبة المؤجلة كإيراد أو مصروف في الأرباح أو الخسائر للسنة باستثناء الحالات التي تكون فيها الضريبة الناتجة عن المعاملة أو الحدث المعترف به في نفس الوقت أو في سنة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر، سواء في الدخل الشامل الآخر، أو في حقوق الملكية مباشرة أو اندماج الأعمال.

أ - ضرائب الدخل الجارية

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

ب - الضريبة المؤجلة

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

ضريبة مؤجلة غير معترف بها:

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٤ ضرائب الدخل (تابع)

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

٤-٤ ترجمة العملات الأجنبية

أ - عملة التعامل والعرض

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

ب - المعاملات والأرصدة

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

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

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

٥-٤ الأصول الثابتة

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٤ الأصول الثابتة (تابع)

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

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

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

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

٤-٦ وحدات عقارية جاهزة

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

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

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٧-٤ أعمال تحت التنفيذ

يتم تسجيل جميع التكاليف المتعلقة بالأعمال غير المكتملة في حساب الأعمال تحت التنفيذ حتى الانتهاء من الأعمال ثم يتم نقلها إلى العقارات الجاهزة. وتشمل التكلفة المتكبدة (بحيث تشمل تكلفة الوحدات الأرضية والمرافق والبناء والرسوم المهنية المتعلقة بالبناء وتكلفة العمالة والمصروفات المباشرة وغير المباشرة الأخرى وتكلفة الاقتراض) وتحدد بالرجوع إلى التكاليف العائدة مباشرة إلى العقارات وتخصيص أي تكاليف مشتركة بناء على قيمة المبيعات المتعلقة بالعقارات.

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

٨-٤ المحاسبة عن مقابل الاستحواذ المتغير أو المشروع

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

وقد اختارت الإدارة نموذج التكاليف المتراكمة كسياسة محاسبية.

٩-٤ استثمارات عقارية

يتضمن الاستثمار العقاري العقارات الجاهزة والعقارات تحت التطوير المحتفظ بها لكسب الإيجارات أو لارتفاع في قيمتها أو كليهما، بدلًا من بيعها في سياق الأنشطة الاعتيادية أو استخدامها في الإنتاج أو الوظائف الإدارية.

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

تُدرج الاستثمارات العقارية لاحقًا بالتكلفة ناقصًا مجمع الإهلاك ومخصص اضمحلال القيمة.

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

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

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

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة:

الأسواق	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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٩-٤ استثمارات عقارية (تابع)

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية وتعديلها إذا لزم الأمر في نهاية كل فترة لإعداد التقارير المالية. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من استبعاد الاستثمارات العقارية (محسوبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للبند) في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

١٠-٤ الاستثمارات العقارية تحت التطوير

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

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

١١-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

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

أ - الأصول المالية

(١) الاعتراف الأولي والقياس

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

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

(٢) التصنيف والقياس اللاحق

الأصول المالية

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

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

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

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

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

عند الاعتراف الأولي باستثمارات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لغرض المتاجرة، يجوز للشركة أن تختار بشكل لا رجعة فيه تقديم تغييرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم اتخاذ هذا الاختيار على أساس كل عملية استثمار على حدة.

يتم قياس جميع الأصول المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. وهذا يشمل جميع الأصول المالية المشتقة. عند الاعتراف الأولي، يجوز للشركة تعيين أصل مالي بشكل لا رجعة فيه يفي بالمتطلبات، يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ويتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ خلاف ذلك.

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

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

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

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

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

الأصول المالية - القياس اللاحق والأرباح أو الخسائر

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

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

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

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

الاضمحلال

الأدوات المالية والأصول الناشئة عن العقد

تعترف الشركة بمخصصات الخسارة لخسائر الائتمانية المتوقعة على:

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

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

- سندات الدين التي تم تحديدها بأنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ إعداد التقارير المالية.
- سندات الدين الأخرى والأرصدة لدى البنوك التي لم تشهد 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.

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

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

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

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما :

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

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

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

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

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

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

الأصول المالية المضمحلة انتماثيا:

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسه بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الاخر قد انخفضت قيمتها الانتماثية. يعتبر الأصل المالي "اضمحلال انتماثيا"، عندما يحدث واحد أو أكثر من الاحداث التي لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

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

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

عرض مخصص الخسائر الانتماثية المتوقعة في قائمة المركز المالي

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

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

إعدام الدين

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

(ب) الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

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

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

الاستبعاد

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

١٢-٤ مقاصة الأدوات المالية

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

١٣-٤ اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

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

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

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

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٣-٤ اضمحلال قيمة الأصول غير المالية (تابع)

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

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

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

١٤-٤ النقدية وما في حكمها

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

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

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

١٥-٤ تكاليف الاقتراض

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

١٦-٤ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حال (قانوني أو استدلالي) ناتج عن حدث سابق، ومن المتوقع حدوث تدفق خارج للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن تقدير قيمة الالتزام بدرجة يعتمد عليها. عندما تتوقع الشركة استرداد المخصص أو جزء منه، على سبيل المثال، بموجب عقد تأمين، يتم الاعتراف بالاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون من المؤكد أن الاسترداد سوف يتم. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الأرباح أو الخسائر بعد خصم أي استرداد.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهريًا، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند الاقتضاء، المخاطر المحددة للالتزام. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت ضمن التكاليف التمويلية.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٦-٤ المخصصات (تابع)

(١) مخصص استكمال الأعمال

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

(٢) مخصص عقود محملة بالخسائر

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

١٧-٤ إيرادات الفوائد

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

١٨-٤ توزيعات الأرباح

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

١٩-٤ رأس المال

الأسهم العادية

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

إعادة شراء وإعادة إصدار الأسهم العادية (أسهم خزينة)

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

٢٠-٤ علاوة الإصدار

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

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢١-٤ نصيب السهم في الأرباح

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

٢٢-٤ القطاعات

يتمثل قطاع الأعمال الرئيسي حاليا في تطوير المشاريع وبيع الوحدات المطورة. تعتبر الإيرادات والأرباح والاستثمارات في قطاعات الأعمال الأخرى غير جوهرية حاليا. وبناء على ذلك، لا تستوفي بنود أعمال تأجير وخدمة وإدارة المدن والأندية معايير البنود التي يتم إعداد تقارير بشأنها بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤١)، وعلى هذا النحو، لا يتم الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية. تم إعداد تقارير بشأن جميع إيرادات الشركة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ تحت بند واحد في القوائم المالية. يتم التجميع والإفصاح عن البيانات المالية حول المشروعات بشكل مجمع بناء على موقعها الجغرافي في الإيضاحات ذات الصلة من الإيرادات، وتكلفة المبيعات، والاستثمارات العقارية تحت التطوير، والوحدات الجاهزة، والأعمال تحت التنفيذ، والدفعات المقدمة من العملاء والتزامات الأراضي.

٥- استخدام الأحكام والتقديرات

عند إعداد القوائم المالية المستقلة وفقا للمعايير المحاسبية المصرية، استخدمت الإدارة الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمبالغ المعلنة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. وتستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة السابقة وعوامل مختلفة. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

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

١-٥ الحكم الشخصي

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

أ) مراجعة الاتفاقيات التعاقدية

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

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

٥- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

١-٥ الحكم الشخصي (تابع)

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

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

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

ب) تصنيف تأجير العقارات - الشركة بصفتها المؤجر

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

ج) قياس الأعمال تحت التنفيذ / الوحدات العقارية الجاهزة

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

توزيع التكاليف العامة وتكاليف التطوير الأخرى ذات الطابع المماثل للمخزون.

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

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

٥- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٢-٥ الافتراضات والتقديرات

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

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

قبل تسليم الوحدات

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

بعد تسليم الوحدات

وتُقاس أوراق القبض أولاً بالقيمة الحالية لشيكات الأقساط المستقبلية في تاريخ تسليم الوحدات المسلمة، بعد خصمها باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد. بصفة عامة، تستخدم الشركة معدل العائد المقدر لديها كمعدل خصم للأرصدة المدينة للوحدات المسلمة. يمثل معدل العائد مخاطر الائتمان للطرف المقابل بأخذ عدد سنوات تحصيل الأقساط في الاعتبار.

(ب) تصنيف العقارات

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

(ج) المخصصات والالتزامات المحتملة ومخصص استكمال الأعمال

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

(د) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينين التجاريين وأصول العقود

تستخدم الشركة مصفوفة المخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينين التجاريين وأصول 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 أولاً إلى معدلات التخلف عن السداد التاريخية الملحوظة للشركة. وستقوم الشركة بمعايرة المصفوفة بحيث تعادل تجربة خسارة الائتمان التاريخية باستخدام المعلومات التطلعية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الظروف الاقتصادية المتوقعة (أي إجمالي الناتج المحلي) خلال السنة المقبلة مما قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التخلف عن السداد في قطاع العملاء، يتم تعديل معدلات التخلف التاريخية. وفي كل تاريخ لإعداد التقارير المالية، يتم تحديث معدلات التخلف التاريخية الملاحظة وتحليل التغييرات في التقديرات التطلعية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. لا تمثل خسارة الائتمان التاريخية للشركة والأوضاع الاقتصادية المتوقعة العوامل الفعلية للتعرض المستقبلي للعملاء.

٥- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٢-٥ الافتراضات والتقديرات (تابع)

(هـ) الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها

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

تخضع أرباح الشركة لضريبة الدخل، والتي تتطلب استخدام التقديرات الجوهرية لتحديد إجمالي التزامات ضريبة الدخل. وبما أن تحديد الالتزام الضريبي النهائي لبعض المعاملات قد يكون صعباً خلال السنة، فإن الشركة تسجل الالتزام الضريبي الحالي وفقاً لأفضل تقدير لها حول المعاملة الخاضعة للضريبة لتلك المعاملات وإمكانية تكبد رسوم 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 الحالية، ويتم اعتباره تغييراً في التقديرات المحاسبية.

للاعتراف 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 الأوعية الضريبية 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 الشركة.

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

تُدرج الوحدات الجاهزة وأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الاستردادية مع الإشارة إلى أسعار المبيعات وتكاليف الإنجاز والدفوعات المقدمة المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية سنة إعداد التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، تحدد الشركة القيمة الاستردادية بعد أخذ المشورة الخارجية المناسبة مع الأخذ في الاعتبار معاملات السوق الأخيرة، حيثما كانت متاحة.

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

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

(ز) اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

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

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

٥- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٢-٥ الافتراضات والتقديرات (تابع)

(ح) الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة/ الاستثمارات العقارية

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

(ط) التغيير في التقدير الخاص بطريقة توزيع التكاليف

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

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

وتعتمد طريقة الإدارة الجديدة لتوزيع التكاليف على ما يلي:

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

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

(ي) تحديد وحدة الحساب لقياس صافي القيمة الاستردادية

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

٥- استخدام الأحكام والتقديرات (تابع)

٥-٢ الافتراضات والتقديرات (تابع)

ي) تحديد وحدة الحساب (تابع)

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

٣-٥ قياس القيم العادلة

أ - الأصول والالتزامات المدرجة بالقيمة العادلة

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

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

تقوم الشركة بتقييم الحاجة إلى التنقل بين المستويات في التسلسل الهرمي، وذلك بالنظر إلى التغيرات في الظروف الاقتصادية ومراعاة ما إذا كانت هناك معلومات غير قابلة للملاحظة بشأن العوامل المتعلقة بقيمة بعض الأدوات المالية. تتمثل سياسة الشركة في الاعتراف بالتنقل بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية السنة.

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

٦- إدارة رأس المال

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

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

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

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

٦- إدارة رأس المال (تابع)

تقوم الشركة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرافعة المالية. يتم احتساب هذه النسبة كقروض خارجية تحمل فوائد مقسومة على إجمالي حقوق الملكية. بلغت النسبة ٦٢٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٨٦٪) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، راجع إيضاح القروض للاطلاع على تفاصيل تعهدات القروض.

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

٧- إدارة المخاطر المالية

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

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

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

- مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تشمل مخاطر السوق على ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر الأسعار الأخرى، مثل مخاطر أسعار حقوق الملكية ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض والودائع.

إن حساسية بند قائمة الدخل المستقلة ذات الصلة هي تأثير التغيرات المقترضة 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 الشركة إلى الحد من التعرض لمخاطر أسعار الفائدة، خاصة في ظل الزيادات الكبيرة التي شهدتها أسعار الفائدة في السوق خلال السنتين الماضيتين. تم تقليل المخاطر المرتبطة بأسعار الفائدة جزئياً عن طريق الاعتماد على مصادر تمويل متنوعة لمشروعاتها.

٧- إدارة المخاطر المالية (تابع)

التعرض لمخاطر سعر الفائدة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,٤٢٥,٦١٣,٣٥٠	١٣,٣٣٩,٩٢٤,٦٤٧	الأدوات المالية ذات معدل ثابت
(٥,٣٨٣,٨٢٥,٧٨١)	(١٩,٧٧٠,٩٦١,٥٤٧)	الأصول المالية
(١,٩٥٨,٢١٢,٤٣١)	(٦,٤٣١,٠٣٦,٩٠٠)	الالتزامات المالية
(٢,٨٨١,٥٠١,٦٦٠)	(٩,٧٨١,٨٣٤,٩٤٢)	الأدوات المالية ذات معدل متغير
(٢,٨٨١,٥٠١,٦٦٠)	(٩,٧٨١,٨٣٤,٩٤٢)	الالتزامات المالية

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات معدل متغير

إن أي تغيير محتمل معقول بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة في تاريخ إعداد التقارير المالية من شأنه أن يزيد (ينقص) الربح أو الخسارة بمبلغ ١٩٦ مليون جنيه مصري (٢٠٢٤: ٥٧ مليون جنيه مصري). يفترض هذا التحليل أن جميع المتغيرات الأخرى تظل ثابتة.

- مخاطر أسعار العملات الأجنبية

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

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

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

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		
إجمالي	النقدية وما في		إجمالي	النقدية وما في	
التعرض	أصول أخرى	حكمها	التعرض	أصول أخرى	حكمها
٩,٩١٣,٧٣٦	-	٩,٩١٣,٧٣٦	٢٠,٨٩١,٧٦٤	-	٢٠,٨٩١,٧٦٤
٣,٥٨٨	-	٣,٥٨٨	١١٩,١٦٧	-	١١٩,١٦٧
					دولار أمريكي
					يورو

٧- 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	٤٨,٦٥	٤٧,٦١	٥٠,٧٩	دولار أمريكي
٥٤,٩٣	٥١,٥٨	٥٥,٩٧	٥٢,٨٧	يورو

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، إذا انخفض/ زاد سعر الجنيه المصري بنسبة ١٠٪ مقابل العملات الأخرى مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، سوف تزداد / تنخفض إجمالي حقوق الملكية عن السنة بمبلغ ٩٩,٤٦ مليون جنيه مصري (٢٠٢٤: ٥٠,٣٥ مليون جنيه مصري)، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى أرباح / خسائر صرف العملات الأجنبية في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

- مخاطر الأسعار

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

- مخاطر الائتمان

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

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

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

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

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

٧- إدارة المخاطر المالية (تابع)

- عملاء وأوراق القبض

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

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

وتخضع مبيعات الوحدات لشروط الاحتفاظ بحق الملكية ولا ينقل سند الملكية إلا بعد تحصيل قيمة المبيعات الكاملة. في حالة التخلف عن الدفع، يتم إعادة الوحدة إلى الشركة ويتم سداد المبالغ التي تم تحصيلها من العملاء في تاريخ التخلف عن السداد بعد خصم نسبة تتراوح بين ١٠٪ إلى ١٥٪ من هذه القيمة. أما بالنسبة للوحدات المستأجرة، فيحصل على تأمين للوحدة يعادل قيمة ثلاثة أشهر من إيجار الوحدة في بداية العقد، وينطبق هذا التأمين على شروط الإنهاء المذكور في العقد (البند الثاني عشر من العقد)، حيث يتم رد التأمين للعميل في حالة التزامه بشروط الإنهاء. كما يتم الحصول على شيكات ربع سنوية من العملاء بقيمة الإيجار، بما في ذلك مصروفات الصيانة، وفقا للبند المالي للعقد.

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

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

- النقدية وما في حكمها

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

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

- مخاطر السيولة

هدف الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام عقود الإيجار التمويلي والقروض.

٧- إدارة المخاطر المالية (تابع)

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

سنة واحدة أو أقل	من سنة إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات	الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
١,٧٧٢,٦١٥,٠٥٧	١٢,٩٥٧,٠٦٠,٤٢٨	٤,٥٧٧,٢٧١,٧٣٦	١٩,٣٠٦,٩٤٧,٢٢١
٣,٢٣٦,٥٣٠,٧٦٩	٦,٥٤٥,٣٠٤,١٧٣	-	٩,٧٨١,٨٣٤,٩٤٢
-	-	-	٩,٣٨٣,٣٥٩,٣٠٧
-	-	-	١٠٣,٠٠٨,٩٥٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
٥٣٢,٢٩٤,٢٠١	١,٤٩٢,٢٧٧,٠٦٧	٣,٢٢١,٣٤٥,١٨٩	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧
٩١١,٤٥٦,١٧١	٢٦٠,٩٦٧,٤٤٥	١,٧٠٩,٠٧٨,٠٤٥	٢,٨٨١,٥٠١,٦٦١
-	-	-	٢,٨٦٥,٠٥٢,٧٧٥
-	-	-	٢,٥٥٠,٧١٥,٦٤٠

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

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

٨- مبيعات العقارات

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٧٢٢,٤٩٣,٩٠٨	١٢,٠٣٩,٩٧٢,٦٧٩	إيرادات مبيعات عقارات مشاريع سوديك في غرب القاهرة
٩٥٠,٩٩٢,٤٨٧	٢,٥٠٩,٨٢٧,١٢٣	إيرادات مبيعات عقارات مشاريع سوديك في شرق القاهرة
-	١,٨٦٢,٩٠٩,٨١١	إيرادات مبيعات عقارات مشاريع سوديك في الساحل الشمالي
٢,٦٧٣,٤٨٦,٣٩٥	١٦,٤١٢,٧٠٩,٦١٣	
(٥٥,٥٦٥,٥٥٥)	(٧٥٣,١٥٧,٠٩٩)	خصم على الدفع المبكر
٢,٦١٧,٩٢٠,٨٤٠	١٥,٦٥٩,٥٥٢,٥١٤	
٥٢٦,٥٦٣,٩٠٣	١,٣٥٨,٢٨٠,٣٢١	فوائد أقساط محققة خلال العام*
٣,١٤٤,٤٨٤,٧٤٣	١٧,٠١٧,٨٣٢,٨٣٥	

- تتضمن إجمالي مبيعات العقارات مبلغ ٢,١٥٠,٠٩٧,١٩٩ جنيه مصري فائدة مرسلة على الأقساط التي تم تحصيلها مقدماً من عملاء الوحدات المُسلمة، وذلك وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

- يتم إدراج جميع مبيعات العقارات في نقطة زمنية معينة.

* يمثل هذا المبلغ ١,٣٥٨,٢٨٠,٣٢١ جنيه مصري عنصر التمويل لأوراق القبض المستحقة من عملاء الوحدات المُسلمة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

٩- تكلفة مبيعات العقارات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦٢٧,٦٠١,٤٤٩	٧,٥٧٣,٧٢٩,٥٤٧	تكلفة مبيعات عقارات مشاريع سوديك في غرب القاهرة
٦٦١,١٤٠,٣٣٢	١,٧٥٢,٣٣٣,٨٤٢	تكلفة مبيعات عقارات مشاريع سوديك في شرق القاهرة
-	١,٣٦٤,٠٥٨,٠٦٤	تكلفة مبيعات عقارات مشاريع سوديك في الساحل الشمالي
١,٢٨٨,٧٤١,٧٨١	١٠,٦٩٠,١٢١,٤٥٣	

يتضمن إجمالي تكلفة مبيعات العقارات مبلغ ٢,٠٨٦,٧٥٧,٧٧٩ جنيه مصري، فائدة مرسلطة على الأقساط التي تم تحصيلها مقدماً من عملاء الوحدات المُسلمة، وذلك وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

١٠- إيرادات تشغيل أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
-	٣٩٠,٣٨٢,٩٩٢	ارباح بيع استثمارات عقارية واستثمارات عقارية تحت التطوير *
٣٠,٧٤٣,١٢٣	١٤١,٤٦١,٩٠٥	الغاءات و غرامات التأخير
١٦,٩٩٩,٦٧٧	٨١,١٠٩,٥٩١	إيرادات أخرى
١٥,٠٦٩,٦٥٦	٥,٢٨٠,٤٢٧	رسوم الاشتراكات
١,٨٢٢,٥٩٠	١,٨٢٢,٥٩٠	رد الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة
-	٣,٩١٨,١٦٣	أرباح من بيع الأصول الثابتة
-	١١,٦٩١,٨٣٠	إيرادات استثمارات
٦٤,٦٣٥,٠٤٦	٦٣٥,٦٦٧,٤٩٨	

* تمثل ارباح 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.

١١- مصروفات بيعية وتسويقية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٣,١٧٦,٦٢٨	٧٥,٠٧٠,١٢١	مرتبات وأجور
١٣٥,١١٥,٠٨١	٦١٥,٥٢٩,٣٦٥	عمولات بيع
١٢٥,٤٦٤,٦٨٥	٣٢٥,٧١٦,٥٩٥	إعلانات
٣٣,٦٥١,٨٢٣	١٥٢,٩٧٧,٧٠٣	مؤتمرات ومعارض وحفلات
٨,٠١١,٦٨٧	١٢,٥٠٠,١٣١	إيجارات
٨,٠٠٦,٦٧٧	٨,٤٠٢,٧٠٣	الصيانة والأمن والتنظيف والزراعة
٢,٨٤١,٧٥٧	٩,٧٩٣,٥٣٠	سفر وانتقال ونقل وسيارات
٢,٠٥٦,٥١٧	٢١,٨٧٨,١٥٧	أتعاب مهنية واستشارات
٩٩٤,٤٦٩	٢,٩٠٥,٦٧٩	إكراميات وهدايا
٢,٦٣٠,٧٠٤	٢,٢٦٤,٩١٤	إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك أصول حق الانتفاع
٣٦٢,٢٤٨	٧٦٢,٢٨٧	إجازات
٩,٣٥١,٠٨١	٨,٥٩٢,٩٩٠	رسوم ودمغات والتراخيص
١,٤٣٤,٣٧٩	١,٨٢١,٨٩٠	مطبوعات وتصوير
٥,٠٥٧,٧١٩	٣,١٣٩,٦٥٦	اتصالات وكهرباء
٤,٧٣٧,٦٧٢	٨٧٣,٠١٥	أخرى
٤٢٢,٨٩٣,١٢٧	١,٢٤٢,٢٢٨,٧٣٦	

١٢- مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣٥٧,٣٨٠,٣٠٧	٤٧١,٧١٩,٦٥٦	مرتبات وأجور ومكافآت
١٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	مكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
٢٩,٤٧٩,٣٣٩	٦٣,٠٧٤,١٢٢	علاج طبي وتدريب عاملين
٤٧٠,٨٨٥	٥٨٠,٠٦٠	مزايا العاملين المحددة
١٠٥,٠٦٠,٤٣١	٦٧,٧٢٢,٤٣٨	صيانة وأمن ونظافة وزراعة
٩٤,٥٧٥,٣٠٠	٩٧,٩٢٧,٢١٠	أتعاب مهنية واستشارية
٣٧٤,٤٢٣	١,٣١٦,٠٩٦	المعارض والمؤتمرات
٩٦٢,٠٠٠	٨,٢٣٧,٠٠٠	تبرعات
٤,٧١٨,٢٦٤	٨,٤٧٦,٤٣٦	إكراميات وهدايا
٢١,٨٢٧,٧٠٥	٢٧,١٨٧,٤٧٢	إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك أصول حق الانتفاع
٤,٧٤٨,٨٦٣	٦,٥٨٨,٥٩٩	بوفية وضيافة واستقبال
١١٤,٣٨٣,٤٥٥	١٦٧,١٧٤,٨٥٩	برامج ومستلزمات الحاسب الآلي
٧٤٢,٤٦٧	١,٢٧٣,٧١١	ادوات كتابية ومطبوعات
٦,٥١٩,٩٣٧	١٢,٧٨٨,٥٩٨	اتصالات وكهرباء
١٨,٧٤٥,٩٤٨	٣٧,١٥٦,٣٠٦	رسوم حكومية واشتراكات
٦,٢٣٣,٧٣٢	٦,٤٠٧,١١٧	إيجارات
٧,٦٠٧,٩١٦	١٠,١٦٩,٦٤١	سفر وانتقال
٧,٤٨٢,٦٧٨	١٦,١٦٦,٦٧٠	مصرفات بنكية
٦,٢٦٢,٩٦٨	٨,٣٠٧,٠٣١	إجازات
٣,٥٨٧,٧٤٣	٤,٩٦١,٩٥٤	أقساط التأمين
٨,٨٩٢,٩٩١	٤٧,٠٣٨,٩٤٣	المساهمة الاجتماعية التكافلية
٣,٣٧٢,٨٨٦	١٣,٨٧٤,٢٤٧	أخرى
<u>٨١٩,٤٣٠,٢٣٨</u>	<u>١,١٠٢,١٤٨,١٦٦</u>	

١٣- مصروفات تشغيل أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩٤,٨٦٢,٤٨٥	١٢٢,٦٠٩,٢٢٠	مخصص المطالبات المتوقعة
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٣٩٠,٧٨٠	مخصص تعويضات
٢٢٥,٥٨٠	-	خسارة بيع أصول ثابتة
<u>٢٤٥,٠٨٨,٠٦٥</u>	<u>١٣٥,٠٠٠,٠٠٠</u>	

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

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

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

١٤ - خسائر استثمارية متوقعة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الحركة خلال العام	تسويات اثر الاندماج	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
١٢,٠٨٩,٦٢٤	(٣,٦١٧,٣٢٤)	٥,٧١٥,٠٨٧	٩,٩٩١,٨٦١
٦٠,٨٩٩,٠٠٢	(٥,٦٥٩,٩٦٦)	٢٩,٥٦١,٨٨٥	٣٦,٩٩٧,٠٨٣
٤٩٥,٥٠٦,٥١٥	٨١,٦٤٥	-	٤٩٥,٤٢٤,٨٧٠
١٢٤,٩٩١,٩٦٣	٢٠,٧٩٤,٤٢٢	٤٣,٨٥٤,٨٢٤	٦٠,٣٤٢,٧١٧
٦٩٣,٤٨٧,١٠٤	١١,٥٩٨,٧٧٧	٧٩,١٣١,٧٩٦	٦٠٢,٧٥٦,٥٣١

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الحركة خلال العام	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
٩,٩٩١,٨٦١	٨,٣٠٨,٩١٤	١,٦٨٢,٩٤٧
٣٦,٩٩٧,٠٨٣	٩,٦٨٩,٥٧٢	٢٧,٣٠٧,٥١١
٤٩٥,٤٢٤,٨٧٠	(١٦٨,٩٩٨)	٤٩٥,٥٩٣,٨٦٨
٦٠,٣٤٢,٧١٧	٤٢,٠٠٨,٤٣٠	١٨,٣٣٤,٢٨٧
٦٠٢,٧٥٦,٥٣١	٥٩,٨٣٧,٩١٨	٥٤٢,٩١٨,٦١٣

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

* للاطلاع على معدلات الخسارة المطبقة إلى جانب تحليل الحساسية، يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٢٢.

١٥ - إيرادات تمويلية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيرادات فوائد عائد الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة فروق ترجمة العملات الأجنبية
١٧٨,٨٧٤,١٨١	٢٢٠,٧٢٦,٠٠٩	
٢٣,٥٥١,٦٩٢	٢٧,٣٧٢,٦٤٢	
٦٩,٦٢٨,٥٥٧	-	
٢٧٢,٠٥٤,٤٣٠	٢٤٨,٠٩٨,٦٥١	

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

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

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

١٦- تكاليف تمويلية

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٤٤,١٣٤,٧٨٤	-	مصروفات فوائد
٢,٢٣٥,٦١٨	١,١٣٤,٠٣٩	فوائد علي التزامات عقود الايجار
-	٤٦,٠٩٥,١٩٠	فروق ترجمة العملات الأجنبية
٤٤٦,٣٧٠,٤٠٢	٤٧,٢٢٩,٢٢٩	

١٧- ضريبة الدخل

١-١٧ البند المعترف به في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦٥,٢٣٥,٠١٤	١,٤٧٦,٢٠٤,٣٥١	مصروف ضريبة الدخل الجارية
٤,٧١٠,٣٣٨	-	ضريبة على الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة
-	٨٩٢,٥٣٥	ضريبة علي توزيعات الارباح
(١٤,٤٦٥,٥٧١)	(٤٧١,٥٤٠,٨١٤)	منفعة ضريبة الدخل المؤجلة
٥٥,٤٧٩,٧٨١	١,٠٠٥,٥٥٦,٠٧٢	

الإيضاحات المتممة للتقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

١٧- ضريبة الدخل (تابع)

٢-١٧ حركة الأصول والالتزامات الضريبية الموقعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ / الأصل / (الالتزام)	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ / الأصل / (الالتزام)
صافي الضريبة الموقعة النتيجة في (الالتزام) / الأصل	الضريبة الموقعة النتيجة في (الالتزام)	الضريبة الموقعة النتيجة في الأصل	المحمل على الأرباح أو الخسائر
(٢١,٥٦٢,٥٨١) (٦٥,٠٢٩,٥٩٥) ٩٧٣,٢١٨,٣٤٠ ٨٨٦,٦٢٦,١٦٤	(٢١,٥٦٢,٥٨١) (٦٥,٠٢٩,٥٩٥) - (٨٦,٥٩٢,١٧٦)	- - ٩٧٣,٢١٨,٣٤٠ ٩٧٣,٢١٨,٣٤٠	(١٤,٥٣٦,٥٥٥) ٦,٩٨٨,٥٣٥ ٤٧٩,٠٨٨,٨٣٤ ٤٧١,٥٤٠,٨١٤
			(٩٢٤,٩٩٦) (٥٨,٩٤٥,٤٥٣) ٣١٤,٧١١,٦٤٨ ٢٥٤,٨٤١,١٩٩
			(٦,١٠١,٠٣٠) (١٣,٠٧٢,٦٧٧) ١٧٩,٤١٧,٨٥٨ ١٦٠,٢٤٤,١٥١
			الأصول الثابتة فروق صرف العملات الأجنبية المخصصات
صافي الضريبة الموقعة الناتجة في (الالتزام) / الأصل	الضريبة الموقعة النتيجة في (الالتزام)	الضريبة الموقعة النتيجة في الأصل	المحمل على الأرباح أو الخسائر
(٦,١٠١,٠٣٠) (١٣,٠٧٢,٦٧٧) ١٧٩,٤١٧,٨٥٨ ١٦٠,٢٤٤,١٥١	(٦,١٠١,٠٣٠) (١٣,٠٧٢,٦٧٧) - (١٩,١٧٣,٧٠٧)	- - ١٧٩,٤١٧,٨٥٨ ١٧٩,٤١٧,٨٥٨	(٣,٨٤٩,٣١٣) (٩,١١٧,٧٢١) ٢٧,٤٣٢,٦٠٥ ١٤,٤٦٥,٥٧١
			(٢,٧٥١,٧١٧) (٣,٩٥٤,٩٥٦) ١٥١,٩٨٥,٢٥٣ ١٤٥,٧٧٨,٥٨٠
			الأصول الثابتة فروق صرف العملات الأجنبية المخصصات

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

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

١٧- ضريبة الدخل (تابع)

٢-١٧ تسوية معدل ضريبة الدخل الفعلي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٤٢,٥٤٢,٥٩٢	٤,٤٧٤,٣٩٠,٠٨٢	ربح العام قبل ضريبة الدخل
٢٢,٥٠٪	٢٢,٥٠٪	معدل الضريبة
٣٢,٠٧٢,٠٨٣	١,٠٠٦,٧٣٧,٧٦٨	ضريبة الدخل المحسوبة طبقاً لقانون الضرائب
٤,٨٥٠,٦٧٠	-	الوعاء الضريبي الخاص (الاستثمار المالي بالتكلفة المستهلكة)
١٧,٨٤٢,١١٢	١,٣٢٢,٩٤٠	مصروفات غير قابلة للخصم
٣,٢٩٥,٧٠٥	٢,٢٠٧,٦١٥	الفروق المؤقتة القابلة للخصم غير المعترف بها كأصول ضريبية مؤجلة
(٢,٥٨٠,٧٨٩)	(٤,٧١٢,٢٥١)	تسويات ضريبية أخرى
٥٥,٤٧٩,٧٨١	١,٠٠٥,٥٥٦,٠٧٢	الضرائب وفقاً لقائمة الأرباح أو الخسائر
٣٨,٩٢٪	٢٢,٤٧٪	معدل الضريبة الفعلي

٣-١٧ أصول ضريبية مؤجلة غير معترف بها

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٥٢,٣٤٠,٥٣٤	١٧١,٦٥٣,٨٥٧	الفروق المؤقتة القابلة للخصم - الخسائر الانتمائية المتوقعة
١٥٢,٣٤٠,٥٣٤	١٧١,٦٥٣,٨٥٧	

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

١٨- نصيب السهم الأساسي/ المخفض في الأرباح

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٨٧,٠٦٢,٨١١	٣,٤٦٨,٨٣٤,٠١٠	ربح العام
-	-	حصة العاملين في الأرباح
٨٧,٠٦٢,٨١١	٣,٤٦٨,٨٣٤,٠١٠	
١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام *
٠.٠٧	٢,٦٩ (جنيه مصري / سهم)	نصيب السهم الأساسي / المخفض 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.

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

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

١٩- المخزون

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
-	٦٤,٧٥٩,٨٦٤	ادوات رياضية واغذية ومشروبات
-	١١,٥٠٢,٧٤٧	ادوات مطاعم
٢,٠٦٨,٧٩٥	٢,٠٦٨,٧٩٥	أجهزة الاتصال
٢,٠٦٨,٧٩٥	٧٨,٣٣١,٤٠٦	

٢٠- وحدات عقارية جاهزة

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦٠٠,٩٣١,١٥١	١٨٣,١٧٥,٤٩٣	مشروعات غرب القاهرة
-	١,٠١٧,٨٤٠,٠٠٧	مشروعات شرق القاهرة
-	١٢,١٩٦,٢٨٧	مشروعات الساحل الشمالي
٦٠٠,٩٣١,١٥١	١,٢١٣,٢١١,٧٨٧	

٢١- أعمال تحت التنفيذ

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١١,١٠٤,٨٢٤,٠٦٥	١٧,١٧٠,٨٠٤,٤٨٤	تكاليف مشروعات غرب القاهرة (١-٢١)
١,٧٦٧,٤٨٦,٣٧٩	١٨,٣٥١,٣٢٣,٣٣٠	تكاليف مشروعات شرق القاهرة (٢-٢١)
٨٦٩,٦٥٥,٥٨١	١٤,٩٣٩,٥٢٦,٧١٨	تكاليف مشروعات الساحل الشمالي (٣-٢١)
١٣,٧٤١,٩٦٦,٠٢٥	٥٠,٤٦١,٦٥٤,٥٣٢	

وتشمل أرصدة الأعمال تحت التنفيذ ما يلي:

تكلفة الأرض تبلغ ٢٥,٢ مليار جنيه مصري (٢٠٢٤: ٥,١٩٢ مليار جنيه مصري) ومبلغ ١٠,٣ مليار جنيه مصري يمثل قيمة فوائد مرسلة على الأعمال تحت التنفيذ وتشمل ٥,٧٦ مليار جنيه مصري يمثل قيمة فوائد مرسلة الأقساط المحصلة من العملاء قبل التسليم وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) (٣,٣ مليار جنيه مصري تشمل ١,٥ مليار جنيه مصري على التوالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

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

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

٢١ - أعمال تحت التنفيذ (تابع)

فيما يلي حركة الأعمال تحت التنفيذ خلال العام :

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩,٠٠٣,٢٧٢,٠٧٠	١٣,٧٤١,٩٦٦,٠٢٥	الرصيد الافتتاحي
-	١٤,٠٩٣,٤١٣,٣٧١	تسويات اثر الاندماج
٥,٩٥٣,٧٩٨,٧٦٦	٣٠,٥٣٦,٤١٦,٤٤٨	صافي الإضافات
(١,٢١٥,١٠٤,٨١١)	(٧,٧٥٥,١٤٧,١٨٨)	المحول إلى الوحدات العقارية الجاهزة
-	(١٦١,٥٥١,٣٥٩)	المحول إلى الاستثمارات العقارية / الاستثمارات العقارية تحت التطوير
-	٦,٥٥٧,٢٣٥	انخفاض في قيمة أعمال تحت التنفيذ
١٣,٧٤١,٩٦٦,٠٢٥	٥٠,٤٦١,٦٥٤,٥٣٢	

١-٢١ تكاليف مشروعات غرب القاهرة

(أ) مشروع ذا استيتس

يشمل الرصيد قيمة قطعتي أرض مشروع ذي استيتس وذا استيتس ريزيدنس تم التعاقد على قطعة الأرض الأمامية التي تبلغ مساحتها الإجمالية ١٥٠ فدان، وفقا للاتفاقية، في ١١ يوليو ٢٠١٩ بين الشركة 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 للشركة ٢٦٥,٣٤ فداناً.

(ب) مشروع فاي وكارميل

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

(ج) أرض سفنكس الجديدة

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

٢-٢١ تكاليف مشروعات شرق القاهرة

(أ) مشروع سوديك ايست

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

- اتفاق مشترك مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

في 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.

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

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

٢١- أعمال تحت التنفيذ (تابع)

٢٠٢١- تكاليف مشروعات شرق القاهرة (تابع)

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

استنتاج الشركة بشأن الترتيب المشترك يعتمد على المعلومات التالية:

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

ب) مشروع ايسفان

في ١٠ نوفمبر ٢٠٢٥، وقعت الشركة عقد مشاركة في الإيرادات مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية لتطوير مشروع عمراي متكامل داخل مدينة "مدي". بموجب هذا العقد تقوم الشركة 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 ويتم سداد باقي القيمة على ثماني دفعات وفق جدول زمني يبدأ من نوفمبر ٢٠٢٦ وينتهي في نوفمبر ٢٠٣٣ ويتم إعادة احتساب القيمة المستقبلية عند التسوية كل سنتين وفقاً لمعدل خصم متغير يعتمد على سعر الإقراض الليلة 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

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

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

٢١ - أعمال تحت التنفيذ (تابع)

٣-٢١ تكاليف مشروعات الساحل الشمالي

أ) مشروع جون

في ٢٥ أغسطس ٢٠٢١، تم إبرام عقد تطوير بين الشركة 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 الشركة 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 الشركة 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 الشركة محضر اجتماع التفاوض مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لاقتناء قطعة أرض تبلغ مساحتها حوالي ١٨٠ فدان، وهي امتداد لمشروع "سيزر" في الساحل الشمالي. وفي ١ أغسطس ٢٠٢٣، تم توقيع العقد مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وتم سداد المبلغ المتبقي، وسيتم سداد باقي السعر والفوائد على ١٠ أقساط نصف سنوية متتالية.

ج) مشروع أوجامي

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

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

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

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

٢٢- عملاء وأوراق القبض

١-٢٢ عملاء وأوراق القبض - متداولة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٢٧,١٦٥,٥١٨	٢٨٢,٩٥٥,٧٢٦	عملاء
١,٣٤٠,٧٩٠,٢٢٩	٥,٤٢٣,٥٠٤,٣٢٨	أوراق القبض - أقساط الوحدات*
١,٤٦٧,٩٥٥,٧٤٧	٥,٧٠٦,٤٦٠,٠٥٤	الفائدة غير المستهلكة - أوراق القبض
(٤٢,٩٦٨,١٨٠)	(٣٩٨,٩٨٣,٣٧٨)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,٤٢٤,٩٨٧,٥٦٧	٥,٣٠٧,٤٧٦,٦٧٦	
(١٠,٩٨٤,٤٩٢)	(٢٧,٤٩٢,٧٩٧)	
١,٤١٤,٠٠٣,٠٧٥	٥,٢٧٩,٩٨٣,٨٧٩	

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

٢-٢٢ عملاء وأوراق القبض - غير متداولة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
-	١٩,٢٢٩,٦٨٦	عملاء
٣,٤٧٦,٢٩٤,٨٥٨	١٣,٩٤١,٠٠٢,٣٧١	أوراق القبض - أقساط الوحدات*
٣,٤٧٦,٢٩٤,٨٥٨	١٣,٩٦٠,٢٣٢,٠٥٧	الفائدة غير المستهلكة - أوراق القبض
(١,٤٣٨,٦٧١,٩٩٢)	(٥,٨٦٦,٨٨٥,٠٨٦)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٢,٠٣٧,٦٢٢,٨٦٦	٨,٠٩٣,٣٤٦,٩٧١	
(٢٦,٠١٢,٥٩١)	(٣٣,٤٠٦,٢٠٣)	
٢,٠١١,٦١٠,٢٧٥	٨,٠٥٩,٩٤٠,٧٦٨	

* يتمثل رصيد أوراق قبض أقساط في قيمة أوراق قبض مستلمه من عملاء بيع العقارات المستلمين تستحق خلال 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 (٤٠).

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

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

تحليل الحساسية

إذا ارتفعت معدلات الخسارة بنسبة ١٠٪، فإن إجمالي الخسائر الائتمانية المتوقعة سيرتفع بمقدار ٥,٦ مليون جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣,٧ مليون جنيه مصري).

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

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

٢٣ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٦٧٣,٩٧٥,٣٥٢	٥,٨٣٠,٣٨٠,٤٨٤	المقاولون والموردون - دفعات مقدمة
١,٢٨١,١٤٦,٣٢٥	٢,٨٢٧,٨١٨,٨٩٧	عمولات المبيعات المدفوعة مسبقاً على الوحدات غير المسلمة
١٣,٥٨٢,٦٨٤	٣٦,٠٦٣,٣٢٥	تأمينات لدى الغير
٩٠,٢٢٤,٤٥٤	٦٩,٤٦٤,٩٢٥	مصلحة الضرائب
٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (١-٢٣)
١٦٣,٧٩٠,٢٧٠	٥٦٣,٢١٦,٤٥٥	حسابات ضمان بنكية - الترتيبات المشتركة (٢-٢٣)
١,٦٠٤,٨٣٠,٦٥٤	٥,٣٩١,٤٧٢,٩٢٧	الحسابات الجارية والودائع البنكية - الصيانة (٣-٢٣)
-	٥٣,٧٨٧,٤٣٤	إيرادات مستحقة
١٩٨,٧٨٨,٤٩٩	٤٤٣,٠١٣,٣٤٦	أرصدة صيانة مدينة
١٩,٣٩٦,٣٠٨	٢٤١,٦٦٧,٧٤٨	أرصدة مدينة أخرى
٥,٣٠٦,٥٣٧,٠١٨	١٥,٧١٧,٦٨٨,٠١٣	
(٦٠,٣٤٢,٧١٧)	(١٢٤,٩٩١,٩٦٠)	الخسائر الانتمانية المتوقعة
٥,٢٤٦,١٩٤,٣٠١	١٥,٥٩٢,٦٩٦,٠٥٣	

(١-٢٣) 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.

(٢-٢٣) يمثل هذا الرصيد حصة الشركة في المبالغ المحصلة من العملاء في الحسابات البنكية المشتركة التي تحتفظ بها البنوك ولا يمكن استخدامها إلا بموافقة كل من المطور والمالك وفقاً لشروط العقد الخاصة بالحسابات البنكية المشتركة بين الشركة كمطور والبنك والمالك.

(٣-٢٣) يمثل الرصيد ودائع الصيانة المحصلة من العملاء، والتي تم استثمارها في ودائع لأجل وحسابات جارية محملة بفائدة لغرض تمويل مصروفات الصيانة المنتظمة المتعلقة بالوحدات المسلمة ولا يمكن استخدامها لأي غرض آخر.

٢٤ - استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
-	١,٧٣٣,٥٧٥,٠٠٠	أذن خزانة بالقيمة الاسمية
-	(٥١,٥٦١,١٠٩)	عائد غير مستحق علي أذن الخزانة
-	١,٦٨٢,٠١٣,٨٩١	

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

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

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

٢٥ - النقدية وما في حكمها

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,١٢٧,٨٧٠,٧٠٠	٩٠٨,٦٠٨,١٥٩	بنوك - ودائع لأجل
٤٢٩,٦٦٢,٨٦٧	١,٣٤٧,٧٣٣,٨٥٧	بنوك - حسابات جارية
١٣,١١٠,٠٩٨	٣٦,٦٨٨,٥٣٥	شيكات تحت التحصيل
٣,٦٦١,٧٠٣	٣,٨١٢,٦٢٤	النقدية بالصندوق
١,٥٧٤,٣٠٥,٣٦٨	٢,٢٩٦,٨٤٣,١٧٥	
(٩,٩٩١,٨٦١)	(١٢,٠٨٩,٦٢٤)	الخسائر الائتمانية المتوقعة
١,٥٦٤,٣١٣,٥٠٧	٢,٢٨٤,٧٥٣,٥٥١	

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٥٧٤,٣٠٥,٣٦٨	٢,٢٩٦,٨٤٣,١٧٥	النقدية وما في حكمها قبل الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	-	ودائع محتجزة
١,٥٧٤,٣٠٥,٣٦٨	٢,٢٩٦,٨٤٣,١٧٥	النقدية وما في حكمها في قائمة التدفقات النقدية المستقلة

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

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

[illegible]

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

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

٢٦ - أصول ثابتة (تابع)

بلغت الأصول الثابتة بما في ذلك الأصول المهلكة بالكامل ٢٢٢,١٩٥,٩٢٤ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٤,٢٥٣,٥٧٢	٤٢,٧٧١,١١٥	تكلفة المبيعات
١,٣٠٥,٤٧٠	٢,٢٦٤,٩١٤	مصروفات بيعية وتسويقية
١٦,٦٧٣,٥٥١	٢٢,٧٦٥,١٠٨	مصروفات عمومية وإدارية
-	٩,٧٣٦,١٧٧	أعمال تحت التنفيذ
٦٢,٢٣٢,٥٩٣	٧٧,٥٣٧,٣١٤	

٢٧ - مشروعات تحت التنفيذ

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩١,٢٩٥,٣٤٨	١٢٠,٥٠٩,٢٦٧	مباني إدارية تحت الإنشاء
-	٦٣٢,٢١٧,٢٢٥	فنادق ومطاعم تحت الإنشاء
٩١,٢٩٥,٣٤٨	٧٥٢,٧٢٦,٤٩٢	

٢٨ - استثمارات عقارية تحت التطوير

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٠٦,٣٨٧,٥٥٧	٧٨,١٩١,٠٢٨	الرصيد الافتتاحي
-	١٦٦,٧٣٩,٨٠٨	تسويات اثر الاندماج
١٢,٤٢١,٦٣٣	٦٠,٨٣٣,٣٠٦	تكلفة التطوير المتكبدة
(٤٠,٦١٨,١٦٢)	(٢١٨,٤٢٦,٥٧٣)	التحويل إلى الاستثمارات العقارية الجاهزة (إيضاح ٣٠)
-	(٤٥,٤٧٢,٣١٤)	بيع استثمارات عقارية تحت التطوير
٧٨,١٩١,٠٢٨	٤١,٨٦٥,٢٥٥	
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٧٨,١٩١,٠٢٨	٤١,٨٦٥,٢٥٥	المشروعات في غرب القاهرة
٧٨,١٩١,٠٢٨	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٪.

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

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

٢٩ - استثمارات في شركات تابعة

الشكل القانوني	نسبة المساهمة %	نسبة المسدد من قيمة المساهمة %	القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشاريع العقارية (سوريل) ش.م.م	٩٩,٩٩	١٠٠	-	٨٠٧,٣٣٤,٥١٦
شركة سوريل للاستثمار العقاري ش.م.م	٩٩,٩٩	١٠٠	-	٤٩٩,٩٩٩,٩٧٠
شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م	٩٩,٩٩	١٠٠	-	٢٩٩,٩٩٩,٩٨٠
شركة طابرووك للتعمير ش.م.م	٩٩,٩٩	١٠٠	-	٩٩,٩٩٨,٠٠٠
شركة سوديك للأندية ش.م.م	٩٩,٩٩	١٠٠	٣٩,٩٩٩,٩٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠
شركة بفريلي هيلز لإدارة المدن ش.م.م	٤٣,٨١	١٠٠	٢٠,١٥٥,١٥٤	-
شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار ش.م.م	٥٠	١٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-
شركة فورتين للاستثمار العقاري ش.م.م	٩٩,٩٩	١٠٠	٦٩,٩٩٩,٩٧٠	-
شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات ش.م.م	٩٩,٩٩	١٠٠	٩,٩٩٩,٩٧٠	-
شركة رويال جاردنز للاستثمار العقاري ش.م.م	٢٠	١٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	-
			١٦٨,١٥٤,٩٩٤	١,٧٢٣,٣٣٢,٤٦٦
			(٧٢,٩٩٩,٩٧٠)	-
			٩٥,١٥٥,٠٢٤	١,٧٢٣,٣٣٢,٤٦٦

الإنخفاض في قيمة الاستثمارات

البيانات المالية للشركات التابعة كما يلي:

أصول	التزامات	حقوق ملكية
شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات	٦٤٦,٥٢٨,٣٦١	٢٤٥,١٦٨,٦٨١
شركة بفريلي هيلز لإدارة المدن	١٥٤,٧٠٦,٧٢٥	٦٣,٨٤١,٧٢٤
شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار	٨٧,٥٣٣,٥٧٧	٦٤,٩٨٨,٧٣٨
شركة فورتين للاستثمار العقاري	٩٢,١٩١,٨٢٠	٧٩,٦٨٨,٢٢١
شركة سوديك للأندية	١٢٩,٥٩٤,٦٦٧	٦٤,٣٧٢,٧٨٢

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

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

٣٠- استثمارات عقارية

تشمل الاستثمارات العقارية الوحدات التجارية والإدارية والسكنية المؤجرة للغير.

فيما يلي حركة الاستثمارات العقارية وإهلاكها: -

بيانات التكلفة	وحدات مؤجرة للغير
في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٩٤,٣٩٠,٢٠١
إضافات خلال العام	٤٠,٦١٨,١٦٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٣٥,٠٠٨,٣٦٣
في ١ يناير ٢٠٢٥	٣٣٥,٠٠٨,٣٦٣
تسويات اثر الاندماج	١,٣٠٣,٩٣٠,٠٢١
إضافات خلال العام	٢١٨,٤٢٦,٥٧٣
استبعادات خلال العام	(٢,٩٠٢,٠١٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,٨٥٤,٤٦٢,٩٣٩
يخصم	
مجمع الاهلاك	
في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٩,٤٦٩,٦٧٨
إهلاك العام	١٤,٣٢٥,٨٩٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٤٣,٧٩٥,٥٧٦
في ١ يناير ٢٠٢٥	٤٣,٧٩٥,٥٧٦
تسويات اثر الاندماج	١٣٧,٢٠٣,٩٣٠
اهلاك العام	٦٣,٦٧٤,٢٢١
استبعادات خلال العام	(١٢٣,١٦٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٤٤,٥٥٠,٥٥٩
صافي القيمة الدفترية في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٦٤,٩٢٠,٥٢٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٩١,٢١٢,٧٨٧
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,٦٠٩,٩١٢,٣٨٠

يتم تقييم الاستثمارات العقارية سنوياً في ٣١ ديسمبر بالقيمة العادلة، من قبل مقيم مستقل مؤهل مهنيًا وذو خبرة حديثة في تقييم العقارات المماثلة في مصر. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ٢,٩٤ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٨٩٨ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	المنهجية المستخدمة
١٠٪	١٠٪	معدل نمو
٢٣٪	٢٢٪	معدل خصم متوسط
٢٠٢٤	٢٠٢٥	المنهجية المستخدمة
٨١٤,٣٢٠,٠٠٠	٢,٣٠٧,٦٧٠,٠٠٠	منهج التدفقات النقدية المخصومة
٨٣,٤٠٠,٠٠٠	٦٣١,٣٣٥,٠٠٠	منهج السوق
٨٩٧,٧٢٠,٠٠٠	٢,٩٣٩,٠٠٥,٠٠٠	استثمارات عقارية استثمارات عقارية الإجمالي

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

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

٣١- رأس المال والاحتياطيات

١-٣١ رأس المال المصدر والمدفوع

يبلغ رأس المال المصرح به ٢,٨ مليار جنيه مصري، ويبلغ رأس مال الشركة 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

وقد قامت الشركة بدمج الشركات المذكورة في (إيضاح ٤٢) 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 المدمجة في السجل التجاري بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠٢٥. وقد تم الدمج بالقيمة الدفترية لصافي حقوق الملكية للشركات المدمجة والشركات الدامجة وفقاً للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

وبموجب قرار الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٢/٣٦٥ لسنة ٢٠٢٥ أصبح رأس مال شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار - سوديك المرخص به بعد الاندماج بمبلغ ٢٥ مليار جنيه مصري وأصبح 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"

هيكل رأس المال الحالي للشركة :

المساهم	عدد الأسهم	قيمة السهم بالجنيه المصري	نسبة الملكية %
شركة الدار فينتشرز انترناشيونال هولدينجز أرس سي ليميتد	٧٧١,٨٤٤,٩٦٤	٣,٠٨٧,٣٧٩,٨٥٦	٥٩,٨٧
شركة جاما فورج ليميتد	٣٣٠,٧٩٠,٧٠١	١,٣٢٣,١٦٢,٨٠٤	٢٥,٦٦
شركة إكوي تي القابضة للاستثمار	٦٢,٤٤٥,٥١٤	٢٤٩,٧٨٢,٠٥٦	٤,٨٤
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة	٣٣,٦٢٤,٦٠٥	١٣٤,٤٩٨,٤٢٠	٢,٦١
مساهمون آخرون	٩٠,٥٨٧,٨٠٢	٣٦٢,٣٥١,٢٠٨	٧,٠٢
	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	١٠٠

٢-٣١ احتياطي قانوني

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

فيما يلي الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:-

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

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

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

٣١- رأس المال والاحتياطيات (تابع)

٣-٣١ احتياطي خاص - علاوة إصدار أسهم

فيما يلي الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:-

البيان

جنيه مصري

١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٧)	الاقفال في حساب الاندماج
١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦	علاوة الإصدار وفقًا 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	



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

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

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

٣٢ - قروض بنكية ١ - ٣٢ القروض

في ١٣ أكتوبر ٢٠٢١ وقعت شركة السداس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" عقد قرض مشترك متوسط الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولي "وكيل التمويل" والبنك "ويناك مصر (بصفته بنك الممول عن الحساب) بإجمالي مبلغ ١٥٧٠ مليون جنيه مصري وفقاً لعقد القرض المشترك المشار إليه الموقع في ٤ أبريل ٢٠١٧ على شريحتين: الشريحة الأولى لتمويل إجمالي الديون المستحقة والشريحة الثانية لتمويل مشروعات "سوديك ويست".

تعهدات الدين:

- تتعهد الشركة بإدراج جميع المتحصلات الناتجة عن بيع المشروع.
في ٨ سبتمبر ٢٠٢٤، وقعت سوديك على تسهيلات مشتركة طويلة الأجل مع بنك مصر والبنك التجاري الدولي بإجمالي مبلغ ٤١٤ مليار جنيه مصري، وذلك بغرض تمويل جزء من تكاليف التطوير المتبقية إلى جانب المصروفات الأخرى المتعلقة بمشروع سوديك البالغ ٤٦٤ فدان. وسيتم سداد القرض على ١٢ قسط ربع سنوي غير مقسلي

تعهدات الدين:

تخصيص سياسات نسبة كفاية رأس المال
رهن حسابات المشروعات
سندات إئتمية (سعر العائد هو كوربيور + هامش).

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		معل القائدة
الجزء	الجزء	الجزء	الجزء	
غير المتداول	المتداول	المتداول	المتداول	
إجمالي رصيد القرض	إجمالي رصيد القرض	إجمالي رصيد القرض	إجمالي رصيد القرض	

١,٠٧٩,٣٠٤,٤٦٤ ١١٢,٧٦٣,١٥٣ ١,١٩٢,٠٦٧,٦١٧ ٩٤٣,٩٨٨,٦٨١ ١٣٥,٣١٥,٧٨٤ ١,٠٧٩,٣٠٤,٤٦٥ متغير

٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠ - ٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ٢,٧٣٠,٠٠٠,٠٠٠ - ٢,٧٣٠,٠٠٠,٠٠٠ متغير

الإيضاحات المنعومة للقوائم المالية المستقلة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

٣٢- قروض بنكية (تابع)

١-٣٢ القروض (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		معدل الفائدة
الجزء	الجزء	الجزء	الجزء	
غير المتداول	المتداول	غير المتداول	المتداول	
إجمالي رصيد القرض	إجمالي رصيد القرض	إجمالي رصيد القرض	إجمالي رصيد القرض	
-	-	١,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	متغير

في ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٥، وقعت سوديك على تسهيل ائتماني دوار مع بنك مصر بقيمة إجمالية حتى مبلغ ٣ مليار جنيه بمدة تصل الي اربعة سنوات ، وذلك بغرض تمويل الأنشطة التشغيلية للشركة بشكل عام

تعهدات الدين:

رهن حسابات التمويل لصالح البنك
إصدار توكيل لصالح البنك بمنحه الصلاحية في تنظيم الأوراق التجارية المقدمة كغطاء لصالح البنك

(سعر العائد هو كوريدور + هامش).
مندات اذنية (سعر العائد هو كوريدور + هامش).

تلتزم الشركة بنسبة تغطية ١١١٪ من حصيلته بيع وحدات مشروع فليت أو مشاريع أخرى

تكلفة الاقتراض غير المستهدفة

متغير		١,٧١٨,٩٦٤,٢١٠		٨٣٢,٥٣٦,٦٠٤	٢,٥٥١,٥٠٠,٨١٤
(٩,٢٥٨,٩٧٤)	(١,٦١٠,٢٥٦)	(١٠,٨٦٩,٢٣٠)	(٧,٦٤٨,٧١٨)	(١,٦١٠,٢٥٦)	(٩,٢٥٨,٩٧٤)
١,٩٧٠,٠٤٥,٤٩٠	١١١,١٥٢,٨٩٧	٢,٠٨١,١٩٨,٣٨٧	٢,٥٤٥,٣٠٤,١٧٣	٩٦٦,٢٤٢,١٣٢	٧,٥١١,٥٤٦,٣٠٥

٣٢- قروض بنكية (تابع)

- معاملة بيع مع إعادة الاستئجار وسداد كامل الالتزامات

بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٥، نفذت الشركة معاملة بيع مع إعادة الاستئجار 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 الشركة 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.

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

٢-٣٢ تسهيلات بنكية

معدل الفائدة الاسمي	٢٠٢٥	٢٠٢٤
متغير	٤٨٩,٥٩٢,١٥٢	٨٠٠,٣٠٣,٢٧٤
متغير	٤٤,٨١٤,٩٢٨	-
متغير	١,٧٣٥,٨٨١,٥٥٧	-
	٢,٢٧٠,٢٨٨,٦٣٧	٨٠٠,٣٠٣,٢٧٤

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

في ١٣ يونيو ٢٠٢٢ وقعت الشركة عقد تسهيلات مع البنك الأهلي المتحد، وذلك لخصم شيكات بعض الوحدات المسلمة في مشروع إيست تاون الصادرة من مالكي الوحدات لصالح الشركة، على ألا يتجاوز مبلغ التسهيل ٦٠٠ مليون جنيه مصري من صافي القيمة الحالية بعد احتساب سعر الخصم وتقبيد 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 قامت الشركة بتوقيع عقد تسهيل معبري بمبلغ ٢,٤٥ مليار جنيه مصري مع البنك التجاري الدولي لتمويل التكلفة الاستثمارية لمشروع جون بالساحل الشمالي ويستحق التسهيل بعد ثمانية عشر شهراً من تاريخ أول سحب (سعر العائد هو كوريدور + هامش).

٣٣- التزامات الأراضي

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٦,١٤٩,٨٩٨,٤٩٢	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (إيضاح ٣٣-١)
-	١,٠٣١,٦٣٦,٠٨٨	اتحاد الملاك - شاهين (إيضاح ٣٣-٢)
-	١٢,١٢٥,٤١٢,٦٤٠	شركة ميدار (إيضاح ٣٣-٣)
٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	١٩,٣٠٦,٩٤٧,٢٢٠	
٥٣٢,٢٩٤,٢٠١	١,٧٧٢,٦١٥,٠٥٧	الجزء المتداول
٤,٧١٣,٦٢٢,٢٥٦	١٧,٥٣٤,٣٣٢,١٦٣	الجزء غير المتداول
٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	١٩,٣٠٦,٩٤٧,٢٢٠	

٣٣-١ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٤٦٤ فدان (فأى وكارميل)	١٨٠ فدان (مشروع سيزار)	٤٦٤ فدان (فأى وكارميل)
الإجمالي	الإجمالي	ذا استيتس
١٠,٣٤٣,٨٥٥,٦٠٨ (٥,٠٩٧,٩٣٩,١٥١)	١٠,٥٣٥,٢٠٤,٧٦٣ (٤,٣٨٥,٣٠٦,٢٧١)	٣٩١,٦٦٤,٢١٥ (٣٨,٢٧٤,٤٧٥)
٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٦,١٤٩,٨٩٨,٤٩٢	٣٥٣,٣٨٩,٧٤٠
٥٣٢,٢٩٤,٢٠١	١,١٤١,٢٥٤,٨٣٨	١٧٦,٣٧٨,٧٩٤
٤,٧١٣,٦٢٢,٢٥٦	٥,٠٠٨,٦٤٣,٦٥٤	١٧٧,٠١٠,٩٤٦
٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٦,١٤٩,٨٩٨,٤٩٢	٣٥٣,٣٨٩,٧٤٠

١) ذا استيتس ريزيدنس

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

ب) قطعة أرض بمساحة ٤٦٤ فدانًا

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

ج) قطعة أرض بمساحة ١٨٠ فدانًا

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

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

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

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

٣٣- التزامات الأراضي (تابع)

٢-٣٣ اتحاد الملاك - شاهين

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
-	١,٦٦٢,١٩٣,١٢٥	اتحاد الملاك - شاهين
-	(٦٣٠,٥٥٧,٠٣٧)	الفائدة غير المستهلكة
-	١,٠٣١,٦٣٦,٠٨٨	
-	٨٦,٤٥٢,٥٦٣	الجزء المتداول
-	٩٤٥,١٨٣,٥٢٥	الجزء غير المتداول
-	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 (٢١-٣١).

٣-٣٣ شركة ميدار

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
-	٤٠,٦٥٥,٥٥٩,٢٢١	شركة ميدار
-	(٢٨,٥٣٠,١٤٦,٥٨١)	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 (٢١-٣١).

٣٤- عملاء - دفعات مقدمة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥,٩٦٢,٣٩٩,٥٤٦	٨,٧٣٤,٦٣٧,٩٨٢	دفعات مقدمة - المشروعات في غرب القاهرة
١,٤٧٩,٧٥٤,١٧٥	٢,٩٣٣,٤٣٥,٦٦١	دفعات مقدمة - المشروعات في شرق القاهرة
١,٧٣١,٨٢٨,٩٨٧	١٦,٥٣٧,٨٠٢,٢٢٨	دفعات مقدمة - مشروعات في الساحل الشمالي
٦٠٦,٦٤٧,٠٦٧	٩٤٧,٩٨٤,٤٥٨	دفعات مقدمة - عضويات الأندية
٩,٧٨٠,٦٢٩,٧٧٥	٢٩,١٥٣,٨٦٠,٣٢٩	

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

- الأوراق القبض غير المحصلة للوحدات غير المسلمة والتي تبلغ ٧٩,٦ مليار جنيه مصري ولم يتم إدراجها في القوائم المالية وتم الإفصاح في الإيضاح رقم (٤٠)

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

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

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

٣٥- مقاولون وموردون وأوراق دفع

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦٥,١٢٨,١١٢	١٩٧,٥٩٤,٥٠٢	مقاولون
١٠٠,٦٨٧,٩٥٥	١٥٠,٣٨٣,٥٨٢	موردون
١٣٧,٩٠٩,٣٢٣	٤٦٤,٠١٤,٣٢٧	أوراق الدفع
٣٠٣,٧٢٥,٣٩٠	٨١١,٩٩٢,٤١١	

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

٣٦- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٦٠٢,٢١١,٤٣٢	٥,٣١٧,٨٨٤,٣٧٨	المبالغ المحصلة لحساب إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات *
٤٢٦,٣١٧,٢٦٣	٨٠٣,٩٠٨,٦٠٠	مصرفات مستحقة
٢٥٢,٩٧٩,٣٨٥	١,٠٧٢,٢٠٠,٣٤٧	ضمان أعمال محتجز
٣٧,٧٨٧,٩١٠	٧١٦,٥٠٥,٨٥٩	عملاء - إلغاءات
١١٣,٤٢٨,٨٧٨	٨٠,٥٦٨,٤١٠	مصلحة الضرائب
٣٤,٦٠٢,٠٧٤	٧١,٠٤٩,٣٥٥	دائنو أقساط غاز وكهرباء
٣٨٩,٢٩٠	١٤,٢٥١,٩٧٧	بدل اجازات مستحقة
٢٨,٨٨٨,٦٣٦	٢٤,٣٨٣,٠٧٠	تأمينات محصلة من العملاء - مقابل تعديلات
١٠,٧٥٨,١٦٩	١٤٦,٦٠٤,٣١٠	مقاولون - تأمينات اجتماعية
-	١٢٢,٥٥٦,٦٨٤	تأمينات من الغير
١,٥٠٧,١٠٩	٥,٠٥٢,٥٧٨	عملاء إيجارات
٥٢,٤٥٧,٢٣٩	١٩٦,٤٠١,٣٢٨	دائنون متنوعون
٢,٥٦١,٣٢٧,٣٨٥	٨,٥٧١,٣٦٦,٨٩٦	

* 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 (٤٠).

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

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

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

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

٣٧- المخصصات

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٥٩٥,٤١٢,٧٠٤	٣,٩٤٢,٣٢٥,٤٥٠	مخصص إستكمال الأعمال (١-٣٧)
٢٤٢,٣٠٠,٠٠٠	٣٢٨,٢٣١,٢٨٨	مخصص المطالبات المتوقعة (٢-٣٧)
٨٣٧,٧١٢,٧٠٤	٤,٢٧٠,٥٥٦,٧٣٨	

١-٣٧ مخصص إستكمال 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	تسويات اثر الاندماج	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٥٩٥,٤١٢,٧٠٤	١,١٩٧,٩٩٣,٨٤٥	٢,٦٣١,٥٦٦,٦٢٨	(٤٨٢,٦٤٧,٧٢٧)	٣,٩٤٢,٣٢٥,٤٥٠
٥٩٥,٤١٢,٧٠٤	١,١٩٧,٩٩٣,٨٤٥	٢,٦٣١,٥٦٦,٦٢٨	(٤٨٢,٦٤٧,٧٢٧)	٣,٩٤٢,٣٢٥,٤٥٠

مخصص إستكمال الأعمال

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

مخصص إستكمال الأعمال

٢-٣٧ مخصص المطالبات المتوقعة

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	تسويات اثر الاندماج	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٩٢,٣٠٠,٠٠٠	٣٤,٦٨٢,٥٤٣	١٢٢,٦٠٩,٢٢٠	(٧١,٣٦٠,٤٧٥)	١٧٨,٢٣١,٢٨٨
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٢,٣٩٠,٧٨٠	(١٢,٣٩٠,٧٨٠)	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٢٤٢,٣٠٠,٠٠٠	٣٤,٦٨٢,٥٤٣	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	(٨٣,٧٥١,٢٥٥)	٣٢٨,٢٣١,٢٨٨

مخصص المطالبات المتوقعة

مخصص التعويضات

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٣٣,٢٥٠,٠٠٠	٩٥,٠٩٣,٥٨٥	(٣٦,٠٤٣,٥٨٥)	٩٢,٣٠٠,٠٠٠
-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٣,٢٥٠,٠٠٠	٢٤٥,٠٩٣,٥٨٥	(٣٦,٠٤٣,٥٨٥)	٢٤٢,٣٠٠,٠٠٠

مخصص المطالبات المتوقعة

مخصص التعويضات

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

٣٨ - معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في مساهمي الشركة ومجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يمتلكون فيها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أسهم تمنحهم حق السيطرة أو ممارسة نفوذ جوهري على تلك الشركات. قامت الشركة بعدة معاملات خلال العام مع الأطراف ذات العلاقة، وقد تمت هذه المعاملات وفقاً للشروط التي تحددها إدارة الشركة وتمت الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية للشركة. وفيما يلي ملخص للمعاملات الجوهرية التي أبرمت خلال العام في تاريخ المركز المالي المستقل:

معاملات مع أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ قيمة المعاملة	طبيعة العلاقة	الأطراف:
٣,٢٧٢,٩١٩	شركة تابعة	شركة بيفرلي هيلز لإدارة المدن والمنتجات
٨٥٧,٢٩٦	شركة تابعة	شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار
٨٤٠,١٧١,٩٤٤	شركة تابعة	شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات
١,٧٧٤,١٨٦	شركة تابعة	شركة فورتين للاستثمار العقاري
١٣٤,١٦٧,١٩١	شركة تابعة	شركة سوديك للأندية
٩,٠٢٨,٨٠٠		
٧٦٨,٧٨٧	شركة تابعة للشركة الأم	شركة الدار إيجيبت لتنمية المشروعات
٤٠,١٧٤,٥٢٩	الهيئة التنفيذية	المديرين التنفيذيين
١٦,٠٠٠,٠٠٠	مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة

طبيعة المعاملات مع الأطراف ذات علاقة عبارة عن مدفوعات بالنيابة عن الشركة ما عدا شركة سوديك للأندية طبيعة علاقتها عبارة عن إيرادات / مصروفات وأتعاب إدارية.

فيما يلي أرصدة الأطراف ذات العلاقة في تاريخ القوائم المالية.

١ - مستحق من أطراف ذات العلاقة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٣,٦٥١,٦٦٨	٣,٦٥١,٦٦٨	شركة جرين سكيب للزراعة والاستصلاح (تحت التصفية)
٢٢,٤١١,١٢٨	٢٢,٤١١,١٢٨	شركة موف إن للمقاولات المتطورة
٤٣٤,١٤٥,٩٨٥	٤٣٤,١٤٥,٩٨٥	شركة سوديك سوريا
٣٥,١٩١,٦٢٠	٣٥,١٩١,٦٢٠	شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري المحدودة - مشروع مشترك
٣,٣٦٢,١٤٢	٤,٢١٩,٤٣٨	شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار
١,٠٤٢,١٤١	٢٧٣,٣٥٤	شركة الدار العقارية - مصر
٥١,٠٣٥,٥١٠	-	شركة طابروك للتعمير
-	١٢,٤٣١,٤٢٠	شركة فورتين للاستثمار العقاري
-	٣٨,٩٥٤,٩٤٠	شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات
١٠,٥١١,٢٣٨	١٨,٣٩١,٥٢٩	شركة بيفرلي هيلز لإدارة المدن والمنتجات
٥٦١,٣٥١,٤٣٢	٥٦٩,٦٧١,٠٨٢	
(٤٩٥,٤٢٤,٨٧٠)	(٤٩٥,٥٠٦,٥١٥)	الخسائر الانتمائية المتوقعة *
٦٥,٩٢٦,٥٦٢	٧٤,١٦٤,٥٦٧	

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

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

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

٣٨ - معاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

١ - مستحق من أطراف ذات العلاقة (تابع)

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

وبناء على ذلك، رأت مجلس إدارة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" أن أصول الشركة المستثمر فيها أصبحت جميعها محل نزاع مع حكومة البلد المذكور، الأمر الذي يتطلب الاعتراف بالخسارة الناجمة عن عدم القدرة على استرداد استثماراتها، وبالتالي، قرر مجلس الإدارة في ١٦ أبريل ٢٠١٤ اضمحلال قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة فيما يتعلق بالاستثمارات التي تم ضخها في مشاريع الجمهورية العربية السورية بالإضافة إلى اضمحلال قيمة المستحق من بعض الشركات التابعة فيما يتعلق بالديون غير المتوقع تحصيلها، والتي بلغت ٤٩٥,٥٠٦,٥١٥ جنيه مصري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢ - المستحق إلي أطراف ذات علاقة

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٨٢١,٧٣٨,١٤٦	-	شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل)
٢٩٣,٥٢٥,٦٨٠	-	شركة سوريل للاستثمار العقاري
١٢٦,٢٧٦,٨٦١	-	شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية
٧٣,٦٢٧,٨٩٧	١٠٣,٠٠٨,٩٥٩	شركة سوديك للأندية
٢١٤,٥٣٠,٦٧٥	-	شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري
٢١,٠١٦,٣٨١	-	شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات
<u>٢,٥٥٠,٧١٥,٦٤٠</u>	<u>١٠٣,٠٠٨,٩٥٩</u>	

٣٩- الموقف الضريبي

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

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 المستقلة – عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

٣٩- الموقف الضريبي (تابع)

ملخص للمواقف الضريبية للشركات المندمجة في تاريخ القوائم المالية المستقلة:

شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري

ضريبة الشركات

- السنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠٢٠: تم الفحص الضريبي والربط وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل عدا سنة ٢٠١٦ جاري إنهاء النزاع مع المصلحة.
- السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص ولم 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 ولانحته التنفيذية وتعديلاته وسداد الضريبة المستحقة.

ضريبة المرتبات

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

ضريبة الدمغة

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

شركة سوديك بوليجون للاستثمار العقاري

ضريبة الشركات

- السنوات منذ بداية النشاط حتى ٢٠١٩: تم الفحص الضريبي والربط وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص ولم 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 ولانحته التنفيذية وتعديلاته وسداد الضريبة المستحقة.

٣٩- الموقف الضريبي (تابع)

ضريبة المرتبات

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

ضريبة الدمغة

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

شركة سورييل للاستثمار العقاري

ضريبة الشركات

- السنوات منذ بداية النشاط وحتى ٢٠١٩: تم الفحص الضريبي والربط وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٢: تم الفحص ولم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- السنوات ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص ولم 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 ولائحته التنفيذية وتعديلاته وسداد الضريبة المستحقة.

ضريبة المرتبات

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

ضريبة الدمغة

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

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

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

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

٣٩- الموقف الضريبي (تابع)

ضريبة القيمة المضافة

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

ضريبة الخصم والإضافة

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

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية – سوريل

ضريبة الشركات

- السنوات من ١٩٩٨ حتى ٢٠١٩:
تم الفحص والربط وتم تسوية الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٠ - ٢٠٢٥:
لم يتم الفحص ولم 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 ولم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

ضريبة الدمغة

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

ضريبة القيمة المضافة

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

ضريبة الخصم والإضافة

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

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

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

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

٣٩- الموقف الضريبي (تابع)

ضريبة عقارية

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

شركة طابروك للتعمير

ضريبة الشركات

- السنوات منذ بداية النشاط وحتى ٢٠١٩: تم الفحص الضريبي والربط وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٥: لم يتم الفحص ولم 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 ولائحته التنفيذية وتعديلاته وسداد الضريبة المستحقة.

ضريبة المرتبات

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

ضريبة الدمغة

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

ضريبة القيمة المضافة

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

ضريبة الخصم والإضافة

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

٣٩ - الموقف الضريبي (تابع)

شركة لاميرون للاستثمار العقاري

ضريبة الشركات

- السنوات من بداية النشاط حتى ٢٠٢٥:
- لم يتم الفحص ولم 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 ولانحته التنفيذية وتعديلاته وسداد الضريبة المستحقة.

ضريبة المرتبات

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

ضريبة الدمغة

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

ضريبة القيمة المضافة

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

ضريبة عقارية

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

شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية

ضريبة الشركات

- السنوات منذ بداية النشاط وحتى ٢٠٠٤:
- تم الفحص والربط عن تلك السنوات.
- السنوات ٢٠٠٥ - ٢٠٠٩:
- لم ترد الشركة في العينة عن تلك السنوات (ربط ذاتي).
- السنوات ٢٠١٠ - ٢٠٢١:
- تم الفحص والربط وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات من ٢٠٢٢ حتى ٢٠٢٥:
- لم يتم الفحص ولم 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 ولانحته التنفيذية وتعديلاته وسداد الضريبة المستحقة.

٣٩ - الموقف الضريبي (تابع)

ضريبة المرتبات

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

ضريبة الدمغة

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

ضريبة القيمة المضافة

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

٤٠ - شيكات مؤجلة الدفع (خارج قائمة المركز المالي)

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

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٠,٩٧٨,٢٠٨,٨٩٦	٧٩,٥٨٧,٢٩٢,٩٢٨	عملاء الشيكات مؤجلة الدفع وأقساط الوحدة
٧,٨٧٠,٩٥٢	٢٧,٦٣٧,٥٠٥	إلغاءات عملاء الشيكات مؤجلة الدفع
٣,٢٢٢,٠٠٩,٨٤٥	٧,١٤١,٥٩٦,١٥٧	عملاء الشيكات مؤجلة الدفع وأقساط الصيانة
٤٤,٢٠٨,٠٨٩,٦٩٣	٨٦,٧٥٦,٥٢٦,٥٩٠	
٧,٢٨٠,٦٠٠,٤٣٧	١٤,٢٥١,١٨٧,٨١٠	مستحقة
٣٦,٩٢٧,٤٨٩,٢٥٦	٧٢,٥٠٥,٣٣٨,٧٨٠	شيكات مستحقة على المدى القصير
٤٤,٢٠٨,٠٨٩,٦٩٣	٨٦,٧٥٦,٥٢٦,٥٩٠	شيكات مستحقة على المدى الطويل

٤١ - المعاملات غير النقدية

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

جنيه مصري

الفوائد المستهلكة على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ودائني شراء الأراضي، المرسلة على الأعمال تحت التنفيذ	١٢,٢٢٠,٣٣٧,١٤٦
المكون المالي المرسل على الأقساط المحصلة من العملاء	٤,٢٥٥,٢٦٩,٥٠٣
تحويل بين استثمارات عقارية تحت التطوير إلى استثمارات عقارية	١٦٦,٧٣٩,٨٠٨

٤٢ - الاندماج

قامت الشركة بدمج الشركات المذكورة أدناه 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 المدمجة في السجل التجاري بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠٢٥. وقد تم الدمج بالقيمة الدفترية لصافي حقوق الملكية للشركات المدمجة والشركات الدامجة وفقاً للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

و بموجب 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 وأصبح 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 تحويل 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"

يوضح الجدول التالي صافي حقوق الملكية وفقاً لتقرير لجنة تقييم وإعادة النظر والنهائي من اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمعتد 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 (مدمجة ١)	١١٨,٠٦٥,٨٠٠
شركة سوديك بوليجون للاستثمار العقاري (مدمجة ٢)	١٥٢,١٢٨,٩٠٠
شركة سوريل للاستثمار العقاري (مدمجة ٣)	١,٤٠٥,٤٠٩,٢٠٠
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية - سوريل (مدمجة ٤)	٢,٩٩١,٧٨٣,٥٠٠
شركة طابروك للتعمير (مدمجة ٥)	٤٦٣,٨٥٨,١٠٠
شركة لاميرون للاستثمار العقاري (مدمجة ٦)	١٢٠,٢٤٠,٨٠٠
شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية (مدمجة 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