



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

تقرير فحص محدود
والقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

صفحة	الفهرس
١	تقرير فحص محدود
٢	قائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة المختصرة
٤	قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة المختصرة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة المختصرة
٦	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة المختصرة
٣١ - ٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

السادة مجلس إدارة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك "شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة المرفقة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك "شركة مساهمة مصرية" ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم الدورية المجمعة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، وتتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفى ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة المرفقة ليست معدة في جميع جوانبها الهامة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".



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

القاهرة في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٥

قائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة - في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
			الأصول الثابتة
			مشروعات تحت التنفيذ
		(٢١)	استثمارات عقارية تحت التطوير
		(٢٢)	استثمارات في شركات شقيقة ومشاريع مشتركة
		(٢٣)	استثمارات عقارية
			أصول حق الانقراض
		(٢-١٧)	عملاء وأوراق القبض
		(١٤)	الأصول الضريبية المؤجلة
			إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
			المخزون
			وحدات عقارية جاهزة
		(١٦)	أعمال تحت التنفيذ
		(١٧-١)	عملاء وأوراق القبض
		(١٨)	مدينون وأرصدة المدينة الأخرى
		(١٩)	قروض لمشاريع مشتركة
		(٢٠)	الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة
			النقدية وما في حكمها
			الأصول المتداولة باستثناء الأصول المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
			الأصول المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
			إجمالي الأصول المتداولة
			إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
			رأس المال المصدر والمدفوع
			الاحتياطي القانوني
			الاحتياطي الخاص - علاوة إصدار
			الأرباح المؤجلة
			حقوق ملكية أخرى
			أرباح من بيع أسهم خزينة
			حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
			الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
		(٢٤)	القروض
		(٢٥)	التزامات الأراضي
			التزامات عقود التأجير
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
			التسهيلات البنكية
		(٢٤)	القروض
		(٢٦)	دفعات مقدمة - من العملاء
		(٢٧)	مقاولون وموردون وأوراق الدفع
			التزامات ضريبة الدخل
		(٢٥)	التزامات الأراضي
		(٢٨)	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
			التزامات عقود الإيجار
			المخصصات
			الالتزامات المتداولة باستثناء الالتزامات المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
			التزامات مصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
			إجمالي الالتزامات المتداولة
			إجمالي الالتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الإيضاحات المرفقة من إيضاح ١ إلى إيضاح ٣٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها



أيمن غانم
المدير العام



أحمد حجازي
المراقب المالي للمجموعة



محمد سمير
المدير المالي



أشرف عبد المقصود
المدير المالي

القاهرة في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٥

تقرير الفحص المحدود مرفق

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		
إيرادات النشاط					
٧,٧٨٩,٧٢٩,٩٥٣	٤,٧٣٦,٩٤٦,٢٩٣	٤,٤٦٦,٣٨٤,٧١٤	١,٧٨٢,٨٤٠,٤٤٨	(٦)	مبيعات العقارات
١,٢٢٦,٨٠٩,٤٣٤	٨٩١,٠٣٠,٢٦٦	٤٠٦,٤٢٩,٠٣٣	٣٣٠,٤٢٤,١٥٥	(٦)	قوائد أقساط خلال الفترة
٩,٠١٦,٥٣٩,٣٨٧	٥,٦٢٧,٩٧٦,٥٥٩	٤,٨٧٢,٨١٣,٧٤٧	٢,١١٣,٢٦٤,٦٠٣	(٦)	إجمالي الإيرادات المتعلقة بمبيعات العقارات
٥٣٤,٦٣٨,٧٠٢	٤٥٩,٥٥٨,٥٩٩	١٤٣,٠١٢,٢٤٨	١٦٦,٤٤١,٥٦٣		إيرادات نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجات
١٧٢,٩١٤,٩٤٣	٥٥,٩٦٤,٠٨٤	٦٧,٦٦٩,٤٥٥	١٩,٤٥١,٣٦٤		إيرادات نشاط استثمار عقاري
٨٩٩,٧٣٣,٦٩٠	١٣٩,٤٦٣,٨٩٢	٧٦١,٢٦٦,٩٦٠	٤٨,٦٠٤,٧٦٧		إيرادات الأندية والجولف
١٠,٦٢٣,٨٢٦,٧٢٢	٦,٢٨٢,٩٦٣,١٣٤	٥,٨٤٤,٧٦٢,٤١٠	٢,٣٤٧,٧٦٢,٢٩٧		إجمالي إيرادات النشاط
تكلفة النشاط					
(٤,٣٩٩,٨٢٣,٥٠٧)	(٣,٢٨٣,١٩٧,٨٦٩)	(٢,٩٦٢,٦٥٠,٥٥٥)	(١,١٦٤,٤٥٣,٥٣٥)	(٧)	تكلفة مبيعات العقارات
(٤٣٨,٣٨٥,٥٣٨)	(٤٠٦,٩٧١,٠٠٨)	(١١٠,٧٣١,٧٨٦)	(١٤٩,٢٣٧,٨٤١)		تكاليف نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجات
(١١٠,٧٨٩,٣٣٤)	(٢٩,٣٣١,٧٠٠)	(٤٨,٤٣٤,٧٠٠)	(٩,٨٤٠,٣٢٨)		تكاليف نشاط استثمار عقاري
(١,٠٥٩,٨٠١,٣٧٩)	(١٩٤,٨٠٧,١٠٤)	(٨٧٨,٧٤٧,٦٥٥)	(٦٨,٢٧٣,٨٩٤)		تكاليف الأندية والجولف
(٦,٠٠٨,٧٩٩,٧٥٨)	(٣,٩١٤,٣٠٧,٦٨١)	(٤,٠٠٠,٥٦٤,٦٩٦)	(١,٣٩١,٨٠٥,٥٩٨)		إجمالي تكاليف النشاط
٤,٦١٥,٠٢٦,٩٦٤	٢,٣٦٨,٦٥٥,٤٥٣	١,٨٤٤,١٩٧,٧١٤	٩٥٥,٩٥٦,٦٩٩		مجمّل الربح
٥٦٣,٨٤٧,٠٦٧	٧٩,٧٨٠,١٧٨	٤٦٦,٥١٤,٥٦٨	٣٠,٧١١,٨٨٧	(٨)	إيرادات تشغيل أخرى
(٨٠٩,١٤٧,٨٦٠)	(٥٤٧,٩٠٢,١١٢)	(٤٣٩,٣٦٩,٣٢٧)	(٢٥٥,٢٠٥,٣٩٦)	(٩)	مصرفات بيعيه وتسويقية
(٩٨٩,٨٨٦,٠٦١)	(٦٤٢,٧٣٥,١٧٣)	(٣٤٠,٦٨٦,٠٩١)	(٢١٧,٧٤٧,٢٧١)	(١٠)	مصرفات إدارية وعمومية
(١٤٠,٠٨٩,٤٩٦)	(٤٠,١٤٥,٠٠٦)	(٨٠,٠١٣,٦٦١)	(٨٦,١٦٢)		مصرفات تشغيل أخرى
٢٥,٦٥٠,٠٧٦	٣,٨٢٠,٠٣٠	(٦,٩٣١,٦٢٧)	(٦,١٨٢,٨٧٨)	(١١)	رد/ (خسائر) ائتمانية متوقعة
٣,٢٦٥,٤٠٠,٦٩٠	١,٢٢١,٤٧٣,٣٧٠	١,٤٤٣,٧١١,٥٧٦	٥٠٧,٤٤٦,٨٧٩		أرباح التشغيل
٢٣٧,٦١٧,٨٤٠	٤٩١,٩٥٠,٢٣٥	٦٦,٠٤١,٤٤٣	٦٥,١٤٦,٠٣٧	(١٢)	إيرادات تمويلية
(٤٢٨,٥٧٣,٣٧٢)	(٤٦٩,٣١٣,٨٥٠)	(١٤٠,٤٢٧,٠٠٧)	(١٥٧,٢١٠,٠٨٠)	(١٣)	تكاليف تمويلية
(١٩٠,٩٥٥,٥٣٢)	٢٢,٦٣٦,٣٨٥	(٧٤,٣٨٥,٥٦٤)	(٩٢,٠٦٤,٠٤٣)		صافي الإيرادات / (التكاليف) التمويلية
٣,٠٧٤,٤٤٥,١٥٨	١,٢٤٤,١٠٩,٧٥٥	١,٣٦٩,٣٢٦,٠١٢	٤١٥,٣٨٢,٨٣٦		الأرباح قبل الضرائب
(٧٢١,٣٧٧,٦٩٨)	(٣٠٢,٤٣٣,٠٧١)	(٣١٩,٣٢٠,١٥٨)	(١٠٣,٢٧٣,٥٥٤)	(١٤)	ضريبة الدخل
٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠	٩٤١,٦٧٦,٦٨٤	١,٠٥٠,٠٠٥,٨٥٤	٣١٢,١٠٩,٢٨٢		ربح الفترة
الربح العائد إلى:					
٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥	٩٣٤,٥٥٣,٦٩٤	١,٠٤٧,١٧٩,٠٠٩	٣٠٩,٠١٨,٨٣٩		مالكي الشركة الأم
٨,٠١٧,٩٨٥	٧,١٢٢,٩٩٠	٢,٨٢٦,٨٤٥	٣,٠٩٠,٤٤٣		الحقوق غير المسيطرة
٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠	٩٤١,٦٧٦,٦٨٤	١,٠٥٠,٠٠٥,٨٥٤	٣١٢,١٠٩,٢٨٢		ربح الفترة
١,٨٢	٠,٧٢	٠,٨١	٠,٢٤	(١٥)	نصيب السهم الأساسي / المخفض في ربح الفترة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح ١ إلى إيضاح ٣٧ تمثل جزءاً متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠	٩٤١,٦٧٦,٦٨٤	١,٠٥٠,٠٠٥,٨٥٤	٣١٢,١٠٩,٢٨٢
-	-	-	-
٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠	٩٤١,٦٧٦,٦٨٤	١,٠٥٠,٠٠٥,٨٥٤	٣١٢,١٠٩,٢٨٢
٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥	٩٣٤,٥٥٣,٦٩٤	١,٠٤٧,١٧٩,٠٠٩	٣٠٩,٠١٨,٨٣٩
٨,٠١٧,٩٨٥	٧,١٢٢,٩٩٠	٢,٨٢٦,٨٤٥	٣,٠٩٠,٤٤٣
٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠	٩٤١,٦٧٦,٦٨٤	١,٠٥٠,٠٠٥,٨٥٤	٣١٢,١٠٩,٢٨٢

ربح الفترة

الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

إجمالي الدخل الشامل الخاص بكل من:

مالكي الشركة الأم

الحقوق غير المسيطرة

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح ١ إلى إيضاح ٣٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

رأس المال المصدر والمدفوع	احتياطي قانوني	احتياطي خاص علاوة إصدار أسهم	الأرباح المرحلة	حقوق ملكية أخرى	أرباح بيع أسهم خزينة	إجمالي حقوق مالكي الشركة الأم	الحقوق غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
(جميع المبالغ بالجنه المصري)								
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤	١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٢٤,٨٤٠,٧٧١	١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٧	٥,٤٨٨,٠٢١,٥١٦	-	١,٧٢٥,٤٥٦	٨,٦٢٢,٥٣١,٢٧٢	٨,٦٨٣,٦٩٩,٤٧١
ربح الفترة	-	-	-	٩٣٤,٥٥٣,٦٩٤	-	-	٧,١٢٢,٩٩٠	٩٤١,٦٧٦,٦٨٤
بنود الدخل الشامل الاخر	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل الاخر للفترة	-	-	-	٩٣٤,٥٥٣,٦٩٤	-	-	٧,١٢٢,٩٩٠	٩٤١,٦٧٦,٦٨٤
معاملات مع مالكي الشركة الام	-	-	-	-	-	-	-	-
المحول للاحتياطي القانوني	٢٢,٨١٨,٠٠٣	-	-	(٢٢,٨١٨,٠٠٣)	-	-	-	-
شراء / بيع حقوق غير ذوي السيطرة بدون تغير في السيطرة	-	-	-	-	-	-	٢٩,٨١٧	٢٩,٨١٧
بيع أسهم نظام الإثابة بعلاوة إصدار	-	-	١٥٤,٨٤٨,١٤٠	-	-	-	-	١٥٤,٨٤٨,١٤٠
إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة الام	٢٢,٨١٨,٠٠٣	١٥٤,٨٤٨,١٤٠	-	(٢٢,٨١٨,٠٠٣)	-	-	٢٩,٨١٧	١٥٤,٨٧٧,٩٥٧
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	١,٦٣٨,٠٠٢,١٩٧	٦,٣٩٩,٧٥٧,٢٠٧	-	١,٧٢٥,٤٥٦	٩,٧١١,٩٣٣,١٠٦	٩,٧٨٠,٢٥٤,١١٢
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ قبل تسويات الدمج								
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٧,٩٩٢,٤١٥,٩٦١	-	١,٧٢٥,٤٥٦	١١,٣٥٦,٦٥٩,٣٧١	٦٢,٨٤٦,٣٧٧	١١,٤١٩,٥٠٥,٧٤٨
أقفال صافي حقوق الملكية للشركة الدامجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	(١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢)	(٢٢٤,٨٤٠,٧٧١)	(١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦)	٧٣,٤٩٦,٢٨٢	-	(١,٧٢٥,٤٥٦)	(٣,٠٦١,٠١٣,٤٧٣)	(٣,٠٦١,٠١٣,٤٧٣)
صافي حقوق الملكية للشركات الدامجة والمندمجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	-	-	-	٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠	-	٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠	٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠
توزيع ناتج الاندماج	-	-	-	-	(٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠)	-	-	-
تسويات على ناتج الاندماج	-	-	١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦	(٤,٢٦٨,٤٠٢,٠٨١)	-	-	-	-
المحول للاحتياطي القانوني من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٩٥,٥٣٢,١٦٦	-	-	(٩٥,٥٣٢,١٦٦)	-	-	-	-
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ بعد تسويات الدمج	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	١١٨,٣٥٠,١٦٩	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٣,٧٠١,٩٧٧,٩٩٦	-	١١,٣٥٦,٦٥٩,٣٧٠	٦٢,٨٤٦,٣٧٧	١١,٤١٩,٥٠٥,٧٤٧
ربح الفترة	-	-	-	٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥	-	-	٨,٠١٧,٩٨٥	٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠
بنود الدخل الشامل الاخر	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل الاخر للفترة	-	-	-	٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥	-	-	٨,٠١٧,٩٨٥	٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠
معاملات مع مالكي الشركة الام	-	-	-	-	-	-	-	-
المحول للاحتياطي القانوني	١٢٠,٦٣٥,٢٤٧	-	-	(١٢٠,٦٣٥,٢٤٧)	-	-	-	-
شراء / بيع حقوق غير ذوي السيطرة بدون تغير في السيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة الام	١٢٠,٦٣٥,٢٤٧	-	-	(١٢٠,٦٣٥,٢٤٧)	-	-	-	-
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	٢٣٨,٩٨٥,٤١٦	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٥,٩٢٦,٣٩٢,٢٢٤	-	١٣,٧٠١,٧٠٨,٨٤٥	٧٠,٥٧٠,٠٨٠	١٣,٧٧٢,٢٧٨,٩٢٥

الإيضاحات المرفقة من إيضاح ١ إلى إيضاح ٣٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
١,٢٤٤,١٠٩,٧٥٥	٣,٠٧٤,٤٤٥,١٥٨		ربح الفترة قبل الضرائب
١٠٥,٨٧٨,٢٥٥	١٦٧,٩٩٨,٨٤٦		يتم تسويته بما يلي:
(٩٥,٩٠٤)	(٢,١٣١,٤٤٥)		إهلاك أصول ثابتة واستثمارات عقارية واستهلاك أصول حق انتفاع
٧,٠٩٤,٣٤٢	(٣٤٢,٣١٧,١٦٧)		أرباح / خسائر بيع أصول ثابتة
(٥٧,٠١٦,٦٩٦)	٣,٤٣٤,٥٢٨		أرباح / خسائر بيع استثمارات عقارية
٩,٠٥٢,٨٤٠	(٦,٤٧١,٧٣٦)		فوائد عقود التأجير
٦,٠١١,٦٣٢	(١٦,٤٦٢,٨٥٦)		صافي عائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(١,٣٦٦,٩٤٢)	(١,٣٦٦,٩٤٢)	(٨)	خسائر ائتمان استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٦٦٩,٣١٩,٥٣٩	٣١٤,٦٠٢,٤٣٠		خسائر ائتمان عملاء وأوراق قبض
-	(٦,٥٥٧,٢٣٥)		رد خسائر الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة
(٢٠٦,٢٤٦,٤٣٣)	(٢٣١,١٤٦,١٠٤)	(١٢)	مخصصات مكونة
٤٦٢,٢١٩,٥٠٨	٣٧٨,٦٦٤,٥٦١	(١٣)	الانخفاض في قيمة أعمال تحت التنفيذ
(٦,٨٥٣)	(٤٣٣,٨١١)		فوائد دائنة
(٣,٦٨٣)	(٤,١٨٢,٧١٣)		فوائد مدينة
-	(١,٧١٦,٨١٠)		خسائر من بيع أو اقتناء حقوق غير المسيطرة بدون فقد السيطرة
٢,٢٣٨,٩٤٩,٣٦٠	٣,٣٢٧,٩٢٦,٢٨٣		أرباح استبعاد أصول حق انتفاع
			أرباح من بيع أصول مبيعة لغرض البيع
			الربح التشغيلي قبل التغير في رأس المال العامل
التغير في رأس المال العامل			
(٦,٠٨٣,٤٥٠)	(١٢,٩٢٧,٠٧٤)		مخزون
٣١٢,٦٧٦,٧٨٦	١,٠١٠,٦٢٩,٧٠١		وحدات تامة جاهزة للبيع
(٣,٧٦٢,٦١٤,٦٤٥)	(٥,٣٧٧,٠٤٦,٦٦٤)		أعمال تحت التنفيذ
(٩٨٠,١١٨,٤٥٩)	(٢,٠٣٨,٣٥٩,٠٢٠)		عملاء وأوراق قبض
(١,٨٨٩,٨٢١,٧٥٤)	(٤,٤٣٣,٥٠٠,٠٤٩)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٦٢٠,٤٧٥,٨٨٧)	(٥٩٣,٥٥٥,١٩٦)		المستخدم من المخصصات
٥,٦٧٩,٨٣٠,٩٥١	٥,٣٤٤,١٥٥,٤٤٤		عملاء - دفعات حجز
٧٥,٤٥٣,٧٢١	٣٢٠,٠٦٨,٥٦٥		مقاولون وموردون وأوراق دفع
١,٢٥٤,٩٤١,٣٥٥	١,٣٣٣,٢٣٤,٠٤٣		التزامات الاراضي والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
(٥٣٤,٥٦٧,٠٥٨)	(٨٣٧,٦٥٩,١٣٣)		ضرائب الدخل المدفوعة
(٦,٠٠٠,٠٠٠)	٦,٠٠٠,٠٠٠		نقدية مجنبة وودائع بنكية تستحق بعد ثلاث أشهر
١,٧٦٢,١٧٠,٩٢٠	(١,٩٥٠,٠٣٣,١٠٠)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
(٦٤,٩٦٩,٣٦٤)	(٣٨٣,٧٨٥,٤٣٤)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
-	٩٣٣,٥٦٥		المحصل من بيع أصول مبيعة لغرض البيع
(٨٦,٣٢٢,٨٩٤)	(١٣,١٠٣,٩٦٧)		مدفوعات لاقتناء استثمارات عقارية تحت التطوير
٢١٣,٦٦١,١٣٥	٢١٤,٤٢٧,٩٠٣		فوائد محصلة
-	٣٨٧,٧٨٩,٤٨١		المحصل من بيع استثمارات عقارية
(٨٠٣,٧٩٨,٨٤٤)	(١,٥٨٤,٠٧٨,٤٩١)		مدفوعات لاقتناء استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١,٥٨٧,٩٦٠,٧٢٥	٨٤١,٣٢٩,٢٣٢		المحصل من استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٢٥٥,١٢٦	٢,٤٢٦,٣٣٠		المحصل من بيع أصول ثابتة
٨٤٦,٧٨٥,٨٨٤	(٥٣٤,٠٦١,٣٨١)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
٤٢٩,٤٧٦,٥٠٢	٢,٩٣٩,٠٠٢,٧١٢		متحصلات من قروض بنكية وتسهيلات ائتمانية
(٦٥٥,٩٢٦,٤٩٠)	(٧٤٦,٧٩٥,٦٦٤)		المسدد لقروض بنكية وتسهيلات ائتمانية
(٦٠٩,٣٤٣,٠٩٨)	(١٩٦,٩٦٢,١٣٢)		تكاليف تمويلية مدفوعة
(١٨,٣٤٩,٠٢٥)	(٢١,٧٩٣,٤٧٦)		المسدد من التزامات عقود التأجير
١٥٤,٨٤٨,١٤١	-		بيع أسهم نظام الإثابة بعلاوة إصدار
(٦٩٩,٢٩٣,٩٧٠)	١,٩٧٣,٤٥١,٤٤٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
١,٩٠٩,٦٦٢,٨٣٤	(٥١٠,٦٤٣,٠٤١)		صافي التغير في النقدية وما في حكمها
١,٨٦٨,١٦٧,٢٥٩	٣,٣٥٥,٣٢٣,٧٤٢		النقدية وما في حكمها أول الفترة
١٠,٣٦٣,٨٤٨	(٧,٨٢٤,٣٦٦)	(١١)	تأثير الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة على النقدية وما في حكمها
٣,٧٨٨,١٩٣,٩٤١	٢,٨٣٦,٨٥٦,٣٣٥		النقدية وما في حكمها آخر الفترة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح ١ إلى إيضاح ٣٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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

٢-١ يتمثل غرض المجموعة فى الآتى:-

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

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

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

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

٦-١ تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٥

٧-١ تتضمن القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ القوائم المالية لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (والتي يشار إليهم "بالمجموعة") كما تتضمن نصيب المجموعة فى أرباح وخسائر الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة.

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها (تابع)

وتتمثل الشركات التابعة في الأتي:-

نسبة المساهمة في (بطريقة مباشرة او غير مباشرة)					
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	بلد	الطبيعة والنشاط	التأسيس	أسم الشركة التابعة
%	%				
٤٤,٤٦%	٤٤,١٨%	مصر	إدارة المنشآت		١- شركة بفري هيلز لإدارة المدن والمنتجات ش.م.م
١٠٠%	١٠٠%	مصر	إدارة المنشآت		٢- شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات ش.م.م
٥٠%	٥٠%	مصر	إدارة مولات (Strip I)		٣- شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار ش.م.م
١٠٠%	١٠٠%	مصر	إداره النوادي تطوير		٤- شركة سوديك للأندية ش.م.م
١٠٠%	١٠٠%	مصر	عقاري(مشروع Palmyra)		٥- شركة فورتين للاستثمار العقاري ش.م.م
١٠٠%	١٠٠%	سوريا	عقاري(مشروع Palmyra)		٦- شركة سوديك سوريا ذات مسئولية محدودة (*)
١٠٠%	-	مصر	توريق		٧- شركة سوديك للتوريق (**)
٩٩,٩٩%	-	مصر	تم التصفية		٨- شركة تجارة للمراكز التجارية ش.م.م (***)

الشركات المندمجة في ١٤ يوليو ٢٠٢٥ (إيضاح ٣٧)

١-	شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل) ش.م.م (١,٩)	تطوير عقاري (مشروع East Town) مصر	-	١٠٠٪
٢-	شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية ش.م.م (١,٩)	تطوير عقاري (مشروع Estates) مصر	-	١٠٠٪
٣-	شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري ش.م.م	تطوير عقاري مصر	-	١٠٠٪
٤-	شركة سوديك بوليجون للاستثمار العقاري ش.م.م	تطوير عقاري (مشروع Polygon) مصر	-	١٠٠٪
٥-	شركة لاميرون للاستثمار العقاري ش.م.م	مول Hub لإدارة مصر	-	١٠٠٪
٦-	شركة سوريل للاستثمار العقاري	تطوير عقاري (مشروع Vilette) مصر	-	١٠٠٪
٧-	شركة طابروك للتعمير ش.م.م	تطوير عقاري (مشروع June) مصر	-	١٠٠٪

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

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

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

٩-١ قامت المجموعة بدمج الشركات التابعة المذكورة اعلاه (الشركات المندمجة) في الشركة الأم شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار – سوديك (الشركة الدامجة) وذلك بناء علي موافقة الجمعية العامة الغير عادية المنعقدة في ٢٥ مارس ٢٠٢٥، والمعتمدة في ١٩ مايو ٢٠٢٥، وبموجب قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٢/٣٦٥ لسنة ٢٠٢٥، الصادر بتاريخ ١٤ مايو ٢٠٢٥، وقد تم شطب الشركات المدمجة في السجل التجاري بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠٢٥. وقد تم الدمج بالقيمة الدفترية لصافي حقوق الملكية للشركات المدمجة والشركات الدامجة وفقا للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (ايضاح ٣٧).

٢- السياسات المحاسبية

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

الاتفاق مع معايير المحاسبة المصرية

تم إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".

لا تحتوي هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة على جميع المعلومات المطلوبة لإعداد القوائم المالية المجمعة السنوية الكاملة ويجب قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية المجمعة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة متوافقة مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية المجمعة السنوية للسنة المالية المنتهية والفترة المالية المقارنة بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٣- التقديرات والفروض المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة، كانت الأحكام الهامة التي استخدمتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفسها التي تم تطبيقها على القوائم المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٤- إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة المجموعة إلى مجموعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة ومخاطر سعر الفائدة) ومخاطر السيولة ومخاطر الائتمان. ولا تشمل القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة على جميع المعلومات والإفصاحات المتعلقة بإدارة المخاطر والمطلوبة في القوائم المالية السنوية؛ ويتعين قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ولم تطرأ أي تغييرات في سياسات إدارة المخاطر منذ نهاية السنة الماضية.

١-٤ مخاطر السيولة

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

٢-٤ خطر الائتمان

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٦,٠٣١,٥٦٤,٦٦٣	٥,٣٠٥,٠٦٢,٠١٤
٤,٦٧٢,٨٣٥,٦٣٧	٣,٣٦٠,٩٧٩,٢٦٥
٦,٩٨٢,٠٨٢,٨٩١	٤,٩٦٦,٥٩٧,٣٩٦
٨٠٣,٢٠٠,٣٢٠	٥٧,١١٤,٤٨٤
٢١٢,٨٧٠,٦٢٤	٢١١,٨٨٦,١٨١
٢,٨٥١,٧٢٢,٨١٢	٣,٣٦٨,٣١٩,٨٠٠
٢١,٥٥٤,٢٧٦,٩٤٧	١٧,٢٦٩,٩٥٩,١٤٠

عملاء وأوراق قبض - غير متداولة (إيضاح ١٧-٢)

عملاء وأوراق قبض - متداولة (إيضاح ١٧-١)

مدينون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح ١٨)

استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

قروض لمشاريع مشتركة (إيضاح ١٩)

النقدية وما في حكمها (إيضاح ٢٠)

٤- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٤ خطر السوق

١-٣-٤ خطر العملة

البيان التالي يوضح تعرض المجموعة بالعملات الأساسية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

بيان	دولار أمريكي	يورو	جنيه أسترليني
نقدية بالبنوك	١٩,٥٤٩,٣٣٥	١٠٢,٨٧١	٣٦,٨٨٦
فائض العملات الأجنبية	١٩,٥٤٩,٣٣٥	١٠٢,٨٧١	٣٦,٨٨٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

بيان	دولار أمريكي	يورو	جنيه أسترليني
نقدية بالبنوك	٢٠,٢١٨,٦٨٣	٢٢,٧٣٩	٣٦,٨٩٩
فائض العملات الأجنبية	٢٠,٢١٨,٦٨٣	٢٢,٧٣٩	٣٦,٨٩٩

وفيما يلي متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال الفترة:

بيان	متوسط سعر الصرف	سعر الأقفال في تاريخ القوائم المالية
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
دولار أمريكي	٤٩,٨١	٥٠,٧٩
يورو	٥٤,٥٨	٥٢,٨٧
جنيه أسترليني	٦٤,٤٢	٦٣,٨٠

٢-٣-٤ تحليل الحساسية

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ١٠٪ في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنية المصري في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ كان سيؤثر على قياس الأدوات المالية بالعملة الأجنبية وسيؤثر على حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتتجاهل أي تأثير للمبيعات والمشتريات المتوقعة.

بيان	الأرباح أو الخسائر (جنية مصري)	ارتفاع	انخفاض
دولار أمريكي	٩٣,٩٩٣,٢٠٢	(٩٣,٩٩٣,٢٠٢)	
يورو	٥٧٨,١٣٦	(٥٧٨,١٣٦)	
جنيه أسترليني	٢٣٧,١٣٨	(٢٣٧,١٣٨)	
	٩٤,٨٠٨,٤٧٦	(٩٤,٨٠٨,٤٧٦)	

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ١٠٪ في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنية المصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ كان سيؤثر على قياس الأدوات المالية بالعملة الأجنبية وسيؤثر على حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتتجاهل أي تأثير للمبيعات والمشتريات المتوقعة.

٤- إدارة المخاطر المالية (تابع)

بيان	الأرباح أو الخسائر (جنية مصري)	ارتفاع	انخفاض
دولار أمريكي	١٠٥,٠٧٩,٠٠٣	(١٠٥,٠٧٩,٠٠٣)	
يورو	١١٩,٨٣٤	(١١٩,٨٣٤)	
جنيه أسترليني	١٩٤,٥٣٢	(١٩٤,٥٣٢)	
	١٠٥,٣٩٣,٣٦٩	(١٠٥,٣٩٣,٣٦٩)	

٤-٤ خطر سعر الفائدة

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

القيمة الدفترية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
أدوات مالية بسعر فائدة ثابت		
أصول مالية	١٢,٣٤٥,٢٣٢,١٣٤	١٠,٦٧٧,٧٧٥,٠٧٥
إلتزامات مالية	(٧,٧٧٢,٦٢١,١٨٧)	(٧,٥٠٢,٨٣٦,٥٣٤)
	٤,٥٧٢,٦١٠,٩٤٧	٣,١٧٤,٩٣٨,٥٤١
أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة		
إلتزامات مالية	(٦,٣٢٥,٤٣٩,٨١٠)	(٣,٧٨٩,٢٠٩,٦٦٠)
	(٦,٣٢٥,٤٣٩,٨١٠)	(٣,٧٨٩,٢٠٩,٦٦٠)

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

٥- عملة التعامل وعملة العرض

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

٦- مبيعات العقارات

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	٢٠٢٥	٢٠٢٤
مبيعات مشروعات بغرب القاهرة	٦,٠٠٩,١٢٤,٩٦٤	٢,٦٢٢,٨٠٢,١٩٧
مبيعات مشروعات بشرق القاهرة	١,٧٤٠,٨٥٢,٢١٦	٢,٣٧١,١٤٩,٨٤٠
مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي	٤٤٥,٨١٦,٣٠٠	-
خصم تعجيل السداد	٨,١٩٥,٧٩٣,٤٨٠	٤,٩٩٣,٩٥٢,٠٣٧
	(٤٠٦,٠٦٣,٥٢٧)	(٢٥٧,٠٠٥,٧٤٤)
	٧,٧٨٩,٧٢٩,٩٥٣	٤,٧٣٦,٩٤٦,٢٩٣
فوائد أقساط خلال الفترة	١,٢٢٦,٨٠٩,٤٣٤	٨٩١,٠٣٠,٢٦٦
	٩,٠١٦,٥٣٩,٣٨٧	٥,٦٢٧,٩٧٦,٥٥٩

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

تتضمن إجمالي مبيعات الوحدات عن الفترة مبلغ ٧٦٦,٨ مليون جنية مصري (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: ٣٥٢,٧١٤,٥٤٨ جنية مصري) تمثل قيمة المكون التمويلي للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

٧- تكلفة مبيعات العقارات

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٣٧٤,٥٤٠,٧١٣	٣,١٦٥,٩٤٣,٨٩٧	تكلفة مبيعات مشروعات بغرب القاهرة
١,٩٠٨,٦٥٧,١٥٦	٩٩٦,٧٢٥,٢٦٤	تكلفة مبيعات مشروعات بشرق القاهرة
-	٢٣٧,١٥٤,٣٤٦	تكلفة مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي
٣,٢٨٣,١٩٧,٨٦٩	٤,٣٩٩,٨٢٣,٥٠٧	

تتضمن إجمالي تكلفة الوحدات عن الفترة مبلغ ٧٥٢ مليون جنيه مصري (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: ٢٠٢,٧١٤,٥٤٨ جنيه مصري) تمثل قيمة المكون التمويلي للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

٨- إيرادات تشغيل أخرى

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٦,٩٠٥,٠٧٤	١٣٢,١٠٥,١٤٢	إلغاءات وغرامات تأخير
١,٣٦٦,٩٤٢	١,٣٦٦,٩٤٢	رد خسائر الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة
٧,٧١٦,٣٨٠	٤,٢٦٢,٣٤٣	رسوم إشتراكات
-	٣٢,٠٠٠,٠٠٠	مخصصات أنقضى الغرض منها
٩٥,٩٠٤	٢,١٣١,٤٤٥	أرباح بيع أصول ثابتة
-	٣٤٢,٣١٧,١٦٧	أرباح بيع استثمارات عقارية تحت التطوير (*)
٢٩,٠٢٣	٢,١٨٠,٢٧١	أرباح بيع وتصفية شركات تابعة
٢٣,٦٦٦,٨٥٥	٤٧,٤٨٣,٧٥٧	إيرادات أخرى
٧٩,٧٨٠,١٧٨	٥٦٣,٨٤٧,٠٦٧	

* تمثل أرباح بيع استثمارات عقارية تحت التطوير صافي الربح الناتج عن بيع وحدات تجارية في مبنين إداريين بمشروع (Six West) حيث أن إجمالي تكلفة بلغت ٤٥,٤٧٢,٣١٤ جنيه مصري والمتحصلات بلغت ٣٨٧,٧٨٩,٤٨١ جنيه مصري

٩- مصروفات بيعية وتسويقية

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٦١,٧٣٢,١٤٠	٥٧,٧٠٣,٦٣٣	أجور ومرتبوات
٢٢١,٨١٨,٨٤١	٣٣١,١٢٠,٣٤٣	عمولات بيع
١٩٢,٤٨٢,٥١٥	٣٦٦,٣٠٢,٧٣٥	الإعلانات والمؤتمرات ومعارض
٩,٢٦٤,٤٨٧	٩,٨٠٢,٣٦٨	مصروفات الإيجار للعقود قصيرة الأجل / منخفضة القيمة
١٤,١٤٩,٦٠٣	٨,٤٤٣,٨٧٠	اهلاك أصول ثابتة واستهلاك أصول حق أنقاع
٤,٥٤١,٦٨٣	٢,٢٧٣,٧٢٥	اتصالات وكهرباء وتليفون ومياه
٦,٠٦٥,٦٢٤	٦,٦١٥,١٦١	رسوم ودفعات وترخيص
١,٤٩٥,٨٧٥	٢,٩٩٠,٥٠٦	صيانة وأمن ونظافة وزراعة
٧٦٤,٨٠٥	٤٤٦,٨١٦	إكراميات وهدايا
٢,٧١٥,٠١٩	٦,٤٢٩,٨٨٣	سفر وانتقال ونقل وسيارات
١,٤٢٨,٤٠٤	١,٨٥٢,٤٤٠	مطبوعات وتصوير
٢٧٢,٥٣٨	٦١٩,٧٢٧	إجازات عاملين
١,٣٠٥,٧٨٨	٤,٨٦٦,٣٢٤	أنعاب مهنية واستشارات
٢٩,٨٦٤,٧٩٠	٩,٦٨٠,٣٢٩	أخرى
٥٤٧,٩٠٢,١١٢	٨٠٩,١٤٧,٨٦٠	

١٠- مصروفات إدارية وعمومية

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٤٨,٤٧٥,٦٠٩	٤١٠,٣٢٢,٠٧١	أجور ومرتببات ومكافآت
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	رواتب ومكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
٣١,٥١٣,١٦٠	٤٦,١٩٤,٩٧٠	علاج طبي وتدريب ووجبات وزى عاملين
٣٢٨,٧٦٥	٤٢٦,٦٢٠	مزايا عاملين محددة
١٠٥,٦٥٦,٨٢٩	١٧٠,٠٥٧,٩٢٤	صيانة وأمن ونظافة وزراعة
٦٩,٦٨٨,٢٢٣	٨٢,٣٢٩,٢٤٩	اتعاب مهنية واستشارات
٧٥٥,٠٣٨	١,٠٢١,٠٧٠	معارض ومؤتمرات
٥,٢٤٢,٠٠٠	٥,٢٨٠,٠٠٠	تبرعات
٣,٧٣٧,٣٨١	٦,٤٦٠,٦١٦	هدايا وإكراميات
١٩,٥١٢,٨٧٨	٢١,٠٥٢,٩٥٠	إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك أصول حق أنتفاع
١٥,٧٧٩,٣٢١	٢٦,٦٤٣,٣٤٧	المساهمة التكافلية
٦٢,٢٦٩,٦٠٣	١٠٢,٤٣٢,١٩١	برامج ومستلزمات حاسب الى
١,٥٧٥,٤٩٣	١,٥٦٧,٣٧٨	أدوات كتابية ومطبوعات
٨,٧٥٢,٥٤٢	١٤,٥٦٠,٦٠٨	رسوم حكومية واشتراكات
٣,٥٤٦,٣٣٦	٤,٧٧٧,٠٤٢	إيجارات
١٠,٦٨٩,٨٠٦	١٤,٥٩٢,٨٢٦	مصروفات بنكية
٧,٨٧٧,٦١٣	١٠,٢٤٥,٠٥٠	ضيافة واستقبال
٧,١٢٧,٠٠٢	١٧,٠٦٦,٩٩٧	اتصالات وكهرباء وتليفون ومياه
٦,٨٨٠,٠٣٢	٧,٩٦٠,٧٦٦	سفر وانتقال ونقل وسيارات
٨,٠٨٥,٩٩٢	٥,٧٩٥,٧٩١	إجازات عاملين
٢,٨٠٨,٤٧٩	٣,٧٧٢,٠٦٨	اقساط تأمين
١٠,٤٣٣,٠٧١	١٩,٣٢٦,٥٢٧	أخرى
٦٤٢,٧٣٥,١٧٣	٩٨٩,٨٨٦,٠٦١	

١١- رد / (خسائر) انتمائية متوقعة

الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	الحركة خلال الفترة	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢١٢,٨٧٠,٦٢٤	٩٨٤,٤٤٣	٢١١,٨٨٦,١٨١	قروض لمشاريع مشتركة (إيضاح ١٩)
١١,٥٢١,٥٠١	(٧,٨٢٤,٣٦٦)	١٩,٣٤٥,٨٦٧	النقدية وما في حكمها (إيضاح ٢٠)
-	(١,٥٦٧,٥٧٩)	١,٥٦٧,٥٧٩	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٥٩,٨٨٤,٣٩١	(١٦,٤٦٢,٨٥٦)	٧٦,٣٤٧,٢٤٧	عملاء وأوراق القبض (إيضاح ١٧)
٢١٥,١٥٢,٢٤٨	(٧٧٩,٧١٨)	٢١٥,٩٣١,٩٦٦	مدينون وأرصده مدينه أخرى (إيضاح ١٨)
٤٩٩,٤٢٨,٧٦٤	(٢٥,٦٥٠,٠٧٦)	٥٢٥,٠٧٨,٨٤٠	

١١ - رد / (خسائر) انتمائية متوقعة (تابع)

الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	الحركة خلال الفترة	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٢١١,٦٨٢,٢٥٢	١,٦١٣,١٤٤	٢١٠,٠٦٩,١٠٨	قروض لمشاريع مشتركة (إيضاح ١٩)
١٨,٣٢٣,٤٧٨	١٠,٣٦٣,٨٤٨	٧,٩٥٩,٦٣٠	النقدية وما في حكمها (إيضاح ٢٠)
٩,٠٥٢,٨٤٠	٩,٠٥٢,٨٤٠	-	استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٧٠,٣٦٤,٨٤٢	٦,٠١١,٦٣٢	٦٤,٣٥٣,٢١٠	عملاء وأوراق القبض (إيضاح ١٧)
١٢٧,٣٥٢,٠٥٩	(٣٠,٨٦١,٤٩٤)	١٥٨,٢١٣,٥٥٣	مدينون وأرصده مدينه أخرى (إيضاح ١٨)
٤٣٦,٧٧٥,٤٧١	(٣,٨٢٠,٠٣٠)	٤٤٠,٥٩٥,٥٠١	

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

١٢ - إيرادات تمويلية

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٠٦,٢٤٦,٤٣٣	٢٣١,١٤٦,١٠٤	فوائد دائنة
٥٧,٠١٦,٦٩٦	٦,٤٧١,٧٣٦	عائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٢٢٨,٦٨٧,١٠٦	-	أرباح صرف العملات من الأرصدة المقومة بالعملات الأجنبية
٤٩١,٩٥٠,٢٣٥	٢٣٧,٦١٧,٨٤٠	

١٣ - تكاليف تمويلية

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٦٢,٢١٩,٥٠٨	٣٧٨,٦٦٤,٥٦١	فوائد مدينة
٧,٠٩٤,٣٤٢	٣,٤٣٤,٥٢٨	فوائد عقود التزامات التأجير
-	٤٦,٤٧٤,٢٨٣	خسائر صرف العملات الأجنبية من الأرصدة المقومة بالعملات الأجنبية
٤٦٩,٣١٣,٨٥٠	٤٢٨,٥٧٣,٣٧٢	

١٤ - ضريبة الدخل

١٤-١ البنود التي يعترف بها في الأرباح أو الخسائر

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٢٧٤,٣١٨,١٩٧	٦٥٨,٩٥١,١١٥	مصروف ضريبة الدخل الجارية
٨,٩٩٠,٦٠٦	١,١١٤,١٩٢	ضريبة أدون خزانة
٧,٧٦٥	-	ضريبة توزيع أرباح
١٩,١١٦,٥٠٣	٦١,٣١٢,٣٩١	مصروف ضريبة الدخل المؤجلة
٣٠٢,٤٣٣,٠٧١	٧٢١,٣٧٧,٦٩٨	

١٤ - ضريبة الدخل (تابع)

٢-١٤ حركة الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة

الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥					
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ أصل / (التزام)	المثبت في الأرباح أو الخسائر	الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها أصل (التزام)	الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها أصل (التزام)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل / (التزام)
الأصول الثابتة	(٦,١٩١,٢٩٧)	٢,١٤٩,٣٠٩	-	(٤,٠٤١,٩٨٨)	(٤,٠٤١,٩٨٨)
فروق ترجمة الأرصدة بالعملة الأجنبية	(٧٤,٢٢٣,٦٩٨)	٥,٧٠٩,١١١	-	(٦٨,٥١٤,٥٨٧)	(٦٨,٥١٤,٥٨٧)
مخصصات	٥٩٥,٧٦٠,٠٤٥	(٦٨,٩٩٥,٩٥٩)	٥٢٦,٧٦٤,٠٨٦	-	٥٢٦,٧٦٤,٠٨٦
فروق تطبيق معايير المحاسبة	(١,٢٦٧,٠٣٤)	(١٧٤,٨٥٢)	-	(١,٤٤١,٨٨٦)	(١,٤٤١,٨٨٦)
	٥١٤,٠٧٨,٠١٦	(٦١,٣١٢,٣٩١)	٥٢٦,٧٦٤,٠٨٦	(٧٣,٩٩٨,٤٦١)	٤٥٢,٧٦٥,٦٢٥

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ أصل / (التزام)	المثبت في الأرباح أو الخسائر	الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها أصل (التزام)	الضريبة المؤجلة التي ينشأ عنها أصل (التزام)	صافي الضريبة التي ينشأ عنها أصل / (التزام)
الأصول الثابتة	(١,٧٩٧,٩٠٠)	(٤,٣٩٣,٣٩٧)	-	(٦,١٩١,٢٩٧)	(٦,١٩١,٢٩٧)
فروق ترجمة الأرصدة بالعملة الأجنبية	(٢٨,٩٢٠,٩٦٧)	(٤٥,٣٠٢,٧٣١)	-	(٧٤,٢٢٣,٦٩٨)	(٧٤,٢٢٣,٦٩٨)
مخصصات	٥٢٩,٣٨٣,١٤٢	٦٦,٣٧٦,٩٠٣	٥٩٥,٧٦٠,٠٤٥	-	٥٩٥,٧٦٠,٠٤٥
فروق تطبيق معايير المحاسبة	(٩٤١,٦٩٦)	(٣٢٥,٣٣٨)	-	(١,٢٦٧,٠٣٤)	(١,٢٦٧,٠٣٤)
	٤٩٧,٧٢٢,٥٧٩	١٦,٣٥٥,٤٣٧	٥٩٥,٧٦٠,٠٤٥	(٨١,٦٨٢,٠٢٩)	٥١٤,٠٧٨,٠١٦

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

٣-١٤ الأصول الضريبية المؤجلة الغير مثبتة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الفروق المؤجلة القابلة للخصم
١٩٢,٧٩٥,٦٢٧	٢٠٨,٤٦٩,٢٥٩	خسائر ضريبية
-	-	
١٩٢,٧٩٥,٦٢٧	٢٠٨,٤٦٩,٢٥٩	

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

١٥- نصيب السهم الأساسي / المخفض في ربح الفترة

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

يتم احتساب نصيب السهم في صافي الأرباح في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ على أساس نصيب مساهمي الشركة الأم في صافي أرباح الفترة المجمعة وكذلك المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٩٣٤,٥٥٣,٦٩٤	٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥	ربح الفترة (نصيب الشركة الأم)
٩٣٤,٥٥٣,٦٩٤	٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥	
١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (*)
٠,٧٢	١,٨٢	نصيب السهم الأساسي / المخفض في ربح الفترة (جنيه مصرى / للسهم)

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

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

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٥٦,٧٧٩,٢١٩	١,٣٢٠,٢١٨,٧٤٣	ربح الفترة
-	-	نصيب العاملين في الأرباح
١٥٦,٧٧٩,٢١٩	١,٣٢٠,٢١٨,٧٤٣	
١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	مقسوماً على:
٠,١٢	١,٠٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (*)
		نصيب السهم الأساسي / المخفض في ربح الفترة (جنيه مصرى / للسهم)

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

١٦- أعمال تحت التنفيذ

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٨,٢٥٥,٥٧٨,٨٣١	١٤,٧٧١,١٣٦,٤٤٧	تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بغرب القاهرة (١-١٦)
٢,٧٢٣,٠٦٢,٣٠٠	٢,٢٤٥,١١٨,٧٥٠	تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بشرق القاهرة (٢-١٦)
١٢,٨٢٣,٠٥٠,٠٦٠	٨,١٩٣,٣٤٢,٥٨١	تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بالساحل الشمالى (٣-١٦)
٣٣,٨٠١,٦٩١,١٩١	٢٥,٢٠٩,٥٩٧,٧٧٨	

- يتضمن الرصيد فوائد مرسلة عن أقساط محصلة من العملاء ٩,٧ مليار جنيه مصري (مبلغ ٦,١ مليار جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

١٦- أعمال تحت التنفيذ (تابع)

١-١٦ تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بغرب القاهرة

(أ) مشروع ذا استيتس

يشمل الرصيد قيمة قطعتي أرض مملوكتين للمجموعة، حيث تم تطوير مشروع ذي استيتس وذا استيتس ريزيدنس عليهما.

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

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

(ب) مشروع فاي وكارميل

في ٢١ مارس ٢٠١٩ تم توقيع اتفاقية تطوير بين سوديك 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 الواقع ضمن مدينة سفنكس الجديدة، حيث وقعت سوديك (كمطور عقاري) بتاريخ ١١ مايو ٢٠٢٥ عقد مشاركة في تطوير قطعه أرض مع شركة رلي لاستصلاح الأراضي فريجي وشركاه وبتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٢٥ تم التسليم الجزئي لمساحه ١٠٠١,٨١٢ فداناً من إجمالي مساحة الأرض لشركة سوديك.

٢-١٦ تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بشرق القاهرة

(أ) مشروع سوديك ايست

- اتفاق مشترك مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

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

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

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

يشمل الرصيد في الإيضاح رقم (١٨) مبلغ ٩٨,٦ مليون جنية مصري، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ : مبلغ ٤٧,٧ مليون جنية مصري) والذي يمثل حصة الشركة من المبالغ التي تم تحصيلها من العملاء في الحسابات المشتركة - حساب الضمان البنكي الذي تحتفظ به البنوك لمشروع سوديك إيست. إن هذه الأرصدة محتجزة ولا يمكن استخدامها إلا بموافقة كل من المطور والمالك وفقاً لشروط العقد الخاصة بالحسابات البنكية المشتركة بين الشركة بصفتها المطور والبنك والمالك (٧٠٪ للمطور و ٣٠٪ للمالك).

وبالنسبة للمبلغ المدفوع كدفعة مقدمة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، الذي يبلغ ٢٦١ مليون جنيه مصري إيضاح رقم (١٨)، سيتم تسوية هذا المبلغ مع حصة إيرادات شركة مصر الجديدة للإسكان والتنمية في عقد التطوير المشترك.

١٦- أعمال تحت التنفيذ (تابع)

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

(أ) مشروع سوديك ايس (تابع)

استنتاج المجموعة بأن العقد ترتيب مشترك يعتمد على المعلومات التالية:

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

(ب) مشروع فيليب

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

٣-١٦ تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بالساحل الشمالي

(أ) مشروع جون

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

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

إن تكلفة الأرض وفقاً لعقد التطوير هي كما يلي:

- (١) مدفوعات ثابتة إجمالية مبلغ ٢,٦٥٩,٥٠٩,٠٠٠ جنيه مصري يتم دفعها على ٢٤ قسط نصف سنوي متساوي بمبلغ ١١٠,٨١٢,٨٧٥ جنيه مصري لكل قسط.
- (٢) تكلفة متغيرة تمثل نسبة اتحاد الملاك - شاهين من إيرادات المشروع وفقاً لشروط العقد.

(ب) مشروع سيزر القطعة الخلفية

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

١٦- أعمال تحت التنفيذ (تابع)

٣-١٦ تكاليف مشروعات الساحل الشمالي (تابع)

(ج) مشروع أوجامي

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

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

١٧- عملاء وأوراق قبض

١-١٧ عملاء وأوراق قبض - متداولة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٣٧٧,٨٤٢,٨٧٨	٣٤١,٨٤٦,٠١٠	عملاء
٤,٦١١,٤١٨,٠٧٦	٣,٤٣٨,٩٣٦,٤٨٦	أوراق قبض - وحدات (*)
٥١,٦٤٧,٨٣٣	١٣,٥٣٢,٧٨٠	أوراق قبض - أخرى
٥,٠٤٠,٩٠٨,٧٨٧	٣,٧٩٤,٣١٥,٢٧٦	فوائد غير مستهلكة - أوراق قبض
(٣٦٨,٠٧٣,١٥٠)	(٤٣٣,٣٣٦,٠١١)	خسائر الأئتمان المتوقعة
٤,٦٧٢,٨٣٥,٦٣٧	٣,٣٦٠,٩٧٩,٢٦٥	
(٢٩,٦٧٥,٨٤٤)	(٣٣,٠٢٢,١٠٨)	
٤,٦٤٣,١٥٩,٧٩٣	٣,٣٢٧,٩٥٧,١٥٧	

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

٢-١٧ عملاء وأوراق قبض - غير متداولة

يتمثل هذا البند في القيمة الحالية لأرصدة العملاء والمدينون وأوراق القبض غير المتداولة كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٨,٥٢٨,٩٦٤	١٦,٢٣٩,٥٦٩	عملاء
١٠,١٢٧,٠٦٦,٨٩٤	٨,٣٩٩,٤١٥,٧١٠	أوراق قبض - وحدات (*)
١٠,١٤٥,٥٩٥,٨٥٨	٨,٤١٥,٦٥٥,٢٧٩	فوائد غير مستهلكة - أوراق قبض
(٤,١١٤,٠٣١,١٩٥)	(٣,١١٠,٥٩٣,٢٦٥)	خسائر الأئتمان المتوقعة
٦,٠٣١,٥٦٤,٦٦٣	٥,٣٠٥,٠٦٢,٠١٤	
(٣٠,٢٠٨,٥٤٧)	(٤٣,٣٢٥,١٣٩)	
٦,٠٠١,٣٥٦,١١٦	٥,٢٦١,٧٣٦,٨٧٥	

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

تم الإفصاح عن عملاء وأوراق القبض غير المدرجة بالقوائم المالية والبالغ اجماليها ٧٦,٤٧ مليار جنيه مصري بالإيضاح رقم (٣٣).

١٨- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥,٨٧٢,٠٣٩,٩٠٣	٤,٠٤٠,٤٦٨,٧٥٧	مقاولون وموردون - دفعات مقدمة
٣٥,١٩١,٦٢٠	٣٥,١٩١,٦٢٠	المستحق من أطراف ذات علاقة - مشروع مشترك
٣٠٦,٥٨٨,٨٥٢	٨٠,٦٤٣,٦٠٥	إيرادات مستحقة
٥٦٧,٧٤٧	١,٠٤٢,١٤١	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢,٨٢٢,٧٣١,٤٧٥	٢,٢٢٠,٢١٠,٠٥٧	مصرفات وعمولات بيع مدفوعة مقدماً على الممتلكات العقارية غير المسلمة
٣٩,٤٢٠,٨١٢	٢٨,٠٤٨,٠٠٧	ودائع لدى الغير
١٠٧,٤٧٧,٢٦٨	-	خطابات ضمان
٢٢٨,٤٧٩,٦٦٣	٢٠٦,٢٦٥,٧٣٦	مصلحة الضرائب بخلاف ضريبة الدخل
٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (١-١٨)
٣٨٢,٨٩٩,٩٩٤	٢٠٢,٥١٨,١٩٢	حسابات الضمان بنكية - الترتيبات المشتركة (٢-١٨)
٥,٠٧٢,٤٧٢,٧٠٥	٣,٦٦٦,١٥٨,٤٢٧	الحسابات الجارية والودائع البنكية - الصيانة (٣-١٨)
٣٧٠,٣٩٠,٧٦٨	٤٠٢,٩٨٠,٠٩٩	أرصدة صيانة مدينة
١٧٧,٧٩٠,٩٩٠	٨٢,٩٤٧,٠٩٧	أرصدة مدينة أخرى
١٥,٦٧٦,٨٥٤,٢٦٩	١١,٢٢٧,٢٧٦,٢١٠	الخسائر الإئتمانية المتوقعة
(٢١٥,١٥٢,٢٤٨)	(٢١٥,٩٣١,٩٦٦)	
١٥,٤٦١,٧٠٢,٠٢١	١١,٠١١,٣٤٤,٢٤٤	

١-١٨ يتمثل المبلغ في قيمة المدفوع لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير كدفعة يتم تسويتها من حصة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير في إيرادات المشروع عن عقد المشاركة والخاص بمدينة هليوبوليس الجديدة والذي ينص على أن تقوم المجموعة كمطور عقاري لقطعة الأرض المملوكة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والبالغة ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مقابل حصول شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير على نسبة من الإيرادات التي ستتحقق من المشروع ويحد أدنى مضمون يبلغ ٥,٩ مليار جنيه مصري واعتبرت المجموعة أن سداد الحد الأدنى المضمون غير متوقع على أساس أن الإيرادات المدرجة في الموازنة المعتمدة تتجاوز حصة إيرادات شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير. ستقوم المجموعة فقط بالاعتراف بالالتزام الذي تتوقع سداده مقابل العجز المتوقع على مدى عمر العقد وهو أمر ليس من المرجح أن يحدث، حيث أن جميع القرارات الهامة بالنسبة الي التصميم والتسوير للمشروع تتم بموافقة الطرفين.

٢-١٨ يتمثل الرصيد في قيمة المحصل من العملاء بالحسابات المشتركة لدى البنوك والخاصة بمشروع سوديك إيست، مشروع أرض الشيخ زايد الجديدة، و June ولا يمكن التصرف في تلك الارصدة إلا بعد اتفاق الطرفين وذلك وفقاً لعقود حسابات البنوك بين المجموعة كمطور عقارى والبنك والمالك.

٣-١٨ يتمثل الرصيد في ودائع الصيانة المحصلة من العملاء، والتي تم استثمارها في ودائع لأجل وحسابات جارية ذات فائدة بغرض تمويل ادارة المصاريف الخدمية للوحدات بدء من تاريخ تسليمها ولا تستطيع المجموعة استخدامها في غير هذا الغرض.

١٩- قروض لمشاريع مشتركة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١٣٥,٤٨٥,٩٦١	١٣٥,٤٨٥,٩٦١
يتمثل في قيمة القرض الممنوح للمشروع المشترك بواسطة المجموعة البالغ إجماليه ١٩,٥ مليون دولار أمريكي بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٠ بمعدل فائدة قدرها ٨,٥٪ سنوياً على أن يتم سداد أصل القرض وفائدته معاً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠١١ هذا وقد تم التجديد بمعدل فائدة قدرها ١٢,٥٪ سنوياً.	
٧٧,٣٨٤,٦٦٣	٧٦,٤٠٠,٢٢٠
يتمثل في قيمة المستخدم من القرض المعبرى Bridge Loan الممنوح للمشروع المشترك ٨,٤٤٥,٦٧٤ دولار أمريكي بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠١٠ بفائدة قدرها ٨,٥٪ سنوياً.	
٢١٢,٨٧٠,٦٢٤	٢١١,٨٨٦,١٨١
(٢١٢,٨٧٠,٦٢٤)	(٢١١,٨٨٦,١٨١)
-	-

خسائر الائتمان المتوقعة

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

٢٠- النقدية وما في حكمها

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٨٩٧,٥١٥,٩٠٥	٢,٠٣٢,٥٣٤,١٣٧
١,٨٨٨,٢٣٣,٩٨٦	١,٣٠١,٥١٤,٤٨٨
٥٥,٣٧٩,٥٥٤	٢٨,٦٦٧,٢٢٣
١٠,٥٩٣,٣٦٧	٥,٦٠٣,٩٥٢
٢,٨٥١,٧٢٢,٨١٢	٣,٣٦٨,٣١٩,٨٠٠
(١١,٥٢١,٥٠١)	(١٩,٣٤٥,٨٦٧)
٢,٨٤٠,٢٠١,٣١١	٣,٣٤٨,٩٧٣,٩٣٣

بنوك - ودائع لأجل (*)
بنوك - حسابات جارية
شيكات تحت التحصيل
نقدية بالصندوق

خسائر الائتمان المتوقعة

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢,٨٥١,٧٢٢,٨١٢	٣,٣٦٨,٣١٩,٨٠٠
-	٨,٣٧٠,٤١٩
(٥٠٠,٠٠٠)	(٧,٠٠٠,٠٠٠)
(١٤,٣٦٦,٤٧٧)	(١٤,٣٦٦,٤٧٧)
٢,٨٣٦,٨٥٦,٣٣٥	٣,٣٥٥,٣٢٣,٧٤٢

النقدية وما في حكمها قبل خسائر الائتمان المتوقعة
النقدية وما في حكمها المصنفة كمحتفظ بها بغرض البيع
بنوك - ودائع لأجل تستحق بعد ثلاثة أشهر
ودائع مجانية
النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية المجمعة

* تشمل الودائع مبلغ ١٤,٤ مليون جنيه مصري مقيد كضمان للتسهيل الائتماني الممنوح للشركة الأم وإحدى شركاتها التابعة من البنوك التجارية.

٢١- استثمارات عقارية تحت التطوير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٤٠,٥٧٣,٣٣١	٧٨,٥٧٤,٦٧٢	مشروعات بغرب القاهرة
١٦١,٥٥١,٣٥٩	-	مشروعات بالساحل الشمالي
٢٠٢,١٢٤,٦٩٠	٧٨,٥٧٤,٦٧٢	

٢٢- إستثمارات في شركات شقيقة ومشاريع مشتركة

تمتلك المجموعة الإستثمارات الآتية في الشركات الشقيقة:

نسبة الملكية		القيمة الدفترية		الشكل القانوني	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
٢٠	٢٠	-	-	شركة رويال جاردنز للإستثمار العقاري	شركة مساهمة مصرية
٥٠	٥٠	-	-	شركة بالميرا سوديك للتطوير العقاري (*)	شركة ذات مسؤولية محدودة سورية
-	-	-	-		

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

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

٢٣- استثمارات عقارية

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

بيان		وحدات مؤجرة للغير	
التكلفة			
في أول يناير ٢٠٢٤		٤٧٠,٦٨٢,٧٨٩	
إضافات خلال العام		١,٢٠٠,٩٠٧,٦٤٥	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		١,٦٧١,٥٩٠,٤٣٤	
في أول يناير ٢٠٢٥		١,٦٧١,٥٩٠,٤٣٤	
إضافات خلال الفترة		٥,٦٣٢,٩٩٦	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		١,٦٧٧,٢٢٣,٤٣٠	
يخصم			
مجمع الاهلاك			
في أول يناير ٢٠٢٤		٨٣,١٩٧,٢١٣	
إهلاك العام		٦٠,٤٥٩,٩٢٧	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		١٤٣,٦٥٧,١٤٠	
في أول يناير ٢٠٢٥		١٤٣,٦٥٧,١٤٠	
إهلاك الفترة		٨٣,٨٤٩,٩٠٤	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		٢٢٧,٥٠٧,٠٤٤	
صافي القيمة الدفترية			
كما في ١ يناير ٢٠٢٤		٣٨٧,٤٨٥,٥٧٦	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		١,٥٢٧,٩٣٣,٢٩٤	
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		١,٤٤٩,٧١٦,٣٨٦	

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مئمن عقاري خارجي مستقل يتمتع بمؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها وخبرة في موقع وفئة العقارات التي يتم تقييمها. بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ٢,٩ مليار جنيه مصري وفقاً لآخر تقييم تم اعداده من قبل المقيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

٢٤- القروض

٣٠ ديسمبر ٢٠٢٤			٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		
الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	إجمالي رصيد القرض	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	إجمالي رصيد القرض
١,٠٧٩,٣٠٤,٤٦٤	١١٢,٧٦٣,١٥٣	١,١٩٢,٠٦٧,٦١٧	١٢٥,٦٥٠,٣٧٠	٩٨٢,٦٥٠,٣٣٣	١,١٠٨,٣٠٠,٧٠٣
في ١٣ أكتوبر ٢٠٢١ وقعت شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" عقد قرض مشترك متوسط الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولي "وكيل التسهيلات والضمان" وبنك مصر (بصفته بنك المسؤول عن الحساب) بإجمالي مبلغ ١ ٥٧٠ مليون جنيه مصري وفقاً لعقد القرض المشترك السابق الموقع في ٤ أبريل ٢٠١٧ على شريحتين: الشريحة الأولى لتمويل إجمالي الديون المستحقة والشريحة الثانية لتمويل مشروعات "سوديك ويست". (سعر العائد هو كوريدور + هامش) تعهدات الدين: - تتعهد الشركة بإيداع جميع المتحصلات الناتجة عن بيع المشروع. - تلتزم الشركة بإبرام وثيقة تأمين على أعمال بناء المشروع لصالح البنك بنسبة تغطية ١٢٠٪. لم يتم الإخلال بشروط الدين كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ في ٢٦ ديسمبر ٢٠١٩، وقعت إحدى الشركات التابعة عقد قرض متوسط الأجل مع البنك التجاري الدولي بإجمالي مبلغ مليار جنيه مصري لتمويل تكلفة الاستثمار الفني لمشروع "EDNC" باستثناء أي مدفوعات تتعلق بأرض المشروع. (سعر العائد هو كوريدور + هامش) تعهدات الدين: - تلتزم الشركة بإيداع جميع الإيرادات الناتجة عن بيع المشروع. - تلتزم الشركة بالحصول على تغطية تأمينية بنسبة ١١٠٪ من تكاليف بناء المشروع لصالح البنك. لم يتم الإخلال بشروط الدين كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ في ٢٢ يناير ٢٠٢٣، وقعت شركة تابعة للمجموعة اتفاقية تسهيلات متوسطة الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولي لغرض الحصول على قرض بمبلغ ٢,٧٥ مليار جنيه مصري، لتمويل تكلفة استكمال وتطوير مشروع ذا استينيس بما في ذلك تكلفة الأرض. (سعر العائد هو كوريدور + هامش). تعهدات الدين: - رهن حسابات المشروع لصالح الوكيل الضامن. - صدار توكيل لصالح الوكيل الضامن يمنحه الصلاحية في رهن وحدات المشروع غير المبيعة والمستردة من المشروع فوراً بعد بدء المشروع. لم يتم الإخلال بشروط الدين كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥					
١,٥٣٩,٣٠٤,٤٦٤	٤٦٢,٧٦٣,١٥٣	٢,٠٠٢,٠٦٧,٦١٧	٢١٣,١٥٠,٣٧٠	٢,٠٤٢,٦٥٠,٣٣٣	٢,٢٥٥,٨٠٠,٧٠٣

٢٤ - القروض (تابع)

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
إجمالي رصيد القرض		الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	إجمالي رصيد القرض	الجزء المتداول
			الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول
٢,٢٥٥,٨٠٠,٧٠٣		٢١٣,١٥٠,٣٧٠	٢,٠٤٢,٦٥٠,٣٣٣	٢,٠٠٢,٠٦٧,٦١٧	٤٦٢,٧٦٣,١٥٣
- ٢,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠		٢,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠
قبل في ٨ سبتمبر ٢٠٢٤، وقعت سوديك على تسهيلات مشتركة طويلة الأجل مع بنك مصر والبنك التجاري الدولي بإجمالي مبلغ ٤,١٤ مليار جنيه مصري، وذلك بغرض تمويل جزء من تكاليف التطوير المتبقية إلى جانب المصروفات الأخرى المتعلقة بمشروع سوديك البالغ ٤٦٤ فدان. وسيتم سداد القرض على ١٢ قسط ربع سنوي غير متساوي (سعر العائد هو كوريدور + هامش). تعهدات الدين: رهن حسابات المشروع لصالح الوكيل المضمون - كافة وثائق التأمين لصالح الوكيل المضمون. لم يتم الإخلال بشروط الدين كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ تكلفة الاقتراض غير المستهلكة					
(٩,٦٦١,٥٣٨)		(١,٦١٠,٢٥٦)	(٨,٠٥١,٢٨٢)	(١٠,٨٦٩,٢٣٠)	(١,٦١٠,٢٥٦)
٤,٣٢٦,١٣٩,١٦٥		٢١١,٥٤٠,١١٤	٤,١١٤,٥٩٩,٠٥١	٢,٨٩١,١٩٨,٣٨٧	٤٦١,١٥٢,٨٩٧
				٢,٤٣٠,٠٤٥,٤٩٠	(٩,٢٥٨,٩٧٤)

٢٥ - التزامات الأراضي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٦,٣٣١,٥٤٥,٩٥٢		٦,١٣٦,٥١٨,٨٣٠	
١,١٠٦,٠٤٦,٥٤٨		١,١٩١,٥٨٠,١٩٢	
٧,٤٣٧,٥٩٢,٥٠٠		٧,٣٢٨,٠٩٩,٠٢٢	
٧٥٧,٠٩٦,٤٦٣		٨٨١,٠٩٦,٩٠١	
٦,٦٨٠,٤٩٦,٠٣٧		٦,٤٤٧,٠٠٢,١٢١	
٧,٤٣٧,٥٩٢,٥٠٠		٧,٣٢٨,٠٩٩,٠٢٢	

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

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

٢٥- التزامات الأراضي (تابع)

١-٢٥ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤				٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥				
الإجمالي	١٨٠ فدان (ج) مشروع سيزار	٤٦٤ فدان (ب) (فاي وكارميل)	ذا استيتس (أ)	الإجمالي	١٨٠ فدان (ج) مشروع سيزار	٤٦٤ فدان (ب) (فاي وكارميل)	ذا استيتس (أ)	
١١,٤٧٨,٨٩٦,٤٨٥	٥١٦,٣٣٨,٧٩٢	١٠,٣٤٣,٨٥٥,٦٠٨	٦١٨,٧٠٢,٠٨٥	١٠,٩٦٤,٤٩٣,١٠٢	٤٢٥,٥٣٩,٢٢٤	١٠,١٤٧,٢٨٩,٦٦٣	٣٩١,٦٦٤,٢١٥	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الفائدة غير المستهلكة
(٥,٣٤٢,٣٧٧,٦٥٥)	(١٥٥,٥٠٤,٩٤٤)	(٥,٠٩٧,٩٣٩,١٥١)	(٨٨,٩٣٣,٥٦٠)	(٤,٦٣٢,٩٤٧,١٥٠)	(٩٦,٩١٤,٧٢٨)	(٤,٤٨٧,١٨٣,٦١٧)	(٤٨,٨٤٨,٨٠٥)	
٦,١٣٦,٥١٨,٨٣٠	٣٦٠,٨٣٣,٨٤٨	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٥٢٩,٧٦٨,٥٢٥	٦,٣٣١,٥٤٥,٩٥٢	٣٢٨,٦٢٤,٤٩٦	٥,٦٦٠,١٠٦,٠٤٦	٣٤٢,٨١٥,٤١٠	
٨٠٩,٥٩٢,١٧٨	١٠٠,٩١٩,١٨٣	٥٣٢,٢٩٤,٢٠١	١٧٦,٣٧٨,٧٩٤	٦٧٣,٤٦٠,٥٧٧	١٠٩,٢٩٣,٢٣٨	٣٩٣,٠٧٥,٧١٠	١٧١,٠٩١,٦٢٩	الجزء المتداول الجزء غير المتداول
٥,٣٢٦,٩٢٦,٦٥٢	٢٥٩,٩١٤,٦٦٥	٤,٧١٣,٦٢٢,٢٥٦	٣٥٣,٣٨٩,٧٣١	٥,٦٥٨,٠٨٥,٣٧٥	٢١٩,٣٣١,٢٥٨	٥,٢٦٧,٠٣٠,٣٣٦	١٧١,٧٢٣,٧٨١	
٦,١٣٦,٥١٨,٨٣٠	٣٦٠,٨٣٣,٨٤٨	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٥٢٩,٧٦٨,٥٢٥	٦,٣٣١,٥٤٥,٩٥٢	٣٢٨,٦٢٤,٤٩٦	٥,٦٦٠,١٠٦,٠٤٦	٣٤٢,٨١٥,٤١٠	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

(أ) ذا استيتس ريزيدنس

في مايو ٢٠٢٢، تم توقيع اتفاقية بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمجموعة بشكل غير مباشر لشراء قطعة أرض بمساحة ١١٥,٣٤ 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 المجموعة 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 المجموعة 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.

٢٥- التزامات الأراضي (تابع)

٢٥-٢ اتحاد الملاك - شاهين

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١,٧٧٣,٠٠٦,٠٠٠	١,٨٨٣,٨١٨,٨٧٥	اتحاد الملاك - شاهين الفائدة غير المستهلكة
(٦٦٦,٩٥٩,٤٥٢)	(٦٩٢,٢٣٨,٦٨٣)	
١,١٠٦,٠٤٦,٥٤٨	١,١٩١,٥٨٠,١٩٢	
٨٣,٦٣٥,٨٨٦	٧١,٥٠٤,٧٢٣	الجزء المتداول الجزء الغير المتداول
١,٠٢٢,٤١٠,٦٦٢	١,١٢٠,٠٧٥,٤٦٩	
١,١٠٦,٠٤٦,٥٤٨	١,١٩١,٥٨٠,١٩٢	

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

٢٦- دفعات مقدمة - من العملاء

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٠,٩٠٣,٩٩٦,٤٤٤	٩,٠٥١,٢٤٠,٢٣٣	دفعات حجز مشروعات بغرب القاهرة
٢,٧٢٤,٩٦٥,٥٢٤	٢,٢٨٤,٧٤٥,٦٧١	
١٥,١٣٢,٣٢٢,٧٨٨	٩,٠٩٩,٧٠٥,٨٤٩	دفعات حجز مشروعات بشرق القاهرة
٨٣٤,٦٩٢,٥٨٥	١,١٨٧,١٥١,٧٥٣	
٨١,٧٣٢,٦١١	٥٦,٤٥٥,٩٦٦	دفعات حجز مشروعات بالساحل الشمالى
٢٩,٦٧٧,٧٠٩,٩٥٢	٢١,٦٧٩,٢٩٩,٤٧٢	
		دفعات اشتراكات الأندية
		دفعات مقدمة عن أنشطة أخرى

- يتضمن الرصيد فوائد المكون التمويل المستحقة على الأقساط المحصلة من العملاء الغير مستلمين بمبلغ جنيه ٥,٧٧ مليار جنيه مصري (مبلغ ١,٥٢٧ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

- تم الإفصاح عن أوراق القبض الغير محصلة للعملاء غير المستلمين البالغ قيمتها ٧٠,٥ مليار جنيه مصري والغير مدرجة بالقوائم المالية بالإيضاح رقم (٣٣).

٢٧- مقاولون وموردون وأوراق دفع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٣٠,٥٠٨,٦٦٢	١٢٩,١١٤,٢٣٧	مقاولون
١٩٠,٨٤١,٠٢٥	١٤٨,٢٣٥,٥٩٢	
٦٧٧,٨٤٤,٠٩٧	٤٠١,٧٧٥,٣٩٠	موردون
٩٩٩,١٩٣,٧٨٤	٦٧٩,١٢٥,٢١٩	
		أوراق دفع

٢٨- دانون وأرصدة دائنة أخرى		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٤,٩٠٥,٤٧٣,١٠٥	٣,٦٧٢,٣١٢,٢٦١	المبالغ المحصلة لحساب إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات (*)
٩٠٩,٩٣٢,٩٥٢	٥٧٦,٩١١,٦٥٩	مصرفات مستحقة
٢٥٣,١٤٣,١٦٨	١٥٤,١٥٢,٠٠٤	عملاء - أرصدة دائنة
٢١١,٧٥٤,٠٧٦	٢٥٨,٦٣٠,٤١٨	مصلحة الضرائب - بخلاف ضرائب الدخل
١٠,٥٠٩,٠٤٠	٣٨٩,٢٩٠	الإجازات المدفوعة المستحقة
٢٥,١٧١,٦٩٦	٢٨,٨٨٨,٦٣٦	ودائع تأمين محصلة من العملاء
١٣٧,٩٢٩,٨٥٠	٧٠,٤١٧,٣٩٠	تأمين اجتماعي - مقاولون
٤,٧١٩,٠٢٤	٣,٣١٣,٩٤٤	إيرادات غير محقة
٩٦٦,٢٧٦,٠٠٩	٦٥٤,٠٢٣,٦٢٤	المبالغ المحتجزة
٣٧٨,٤٩٦,٦٣١	٣٤١,٦٩١,٣٩٩	تأمينات مستردة - تجهيزات
٢٨٨,٥١٨,٩٣٣	١٩١,٠٤١,١٤٠	أرصدة دائنة أخرى قصيرة الأجل
٨,٠٩١,٩٢٤,٤٨٤	٥,٩٥١,٧٧١,٧٦٥	

* تم الإفصاح عن الشيكات الأجلة الغير محصلة أقساط صيانة وحدات والبالغ قيمتها ٥,٩٤ مليار جنيه مصري بالإيضاح رقم (٣٣).

٢٩- المعاملات غير النقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ تم استبعاد أثر كلاً من المعاملات التالية من أنشطة الاستثمار حيث أنها تمثل معاملات غير نقدية.

٩٩٣,٦٠٨	أضافات استثمارات العقارية من استثمارات العقارية تحت التطوير
١,٢٠٧,٦٨٠	تكلفة القروض المستهلكة
٦٩٤,٦٢٤,٩٨١	الفوائد المستهلكة من جاري الهيئة ودائنا شراء أراضي والمرسلة على رصيد الاعمال تحت التنفيذ
٢,٦٥٤,٢٥٥,٠٣٦	فوائد أقساط محصلة مرسلة من عملاء
٦,٥٥٧,٢٣٥	رد الانخفاض في قيمة اعمال تحت التنفيذ
١٦١,٥٥١,٣٥٩	التحويل بين استثمارات عقارية تحت التطوير واعمال تحت التنفيذ
٢٠,١٣١,٥٧٩	التحويل بين مخزون وحدات تامة جاهزة للبيع واعمال تحت التنفيذ
١٣٩,٥٣٠	شراء / بيع حقوق غير ذوي السيطرة بدون تغيير في السيطرة

٣٠- الأطراف ذات العلاقة

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

الطرف	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	حجم التعامل ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
المديرين التنفيذيين وأعضاء مجلس الإدارة	الهيئة التنفيذية		٣٣,٤٤٢,٢٧٠
شركة الدار العقارية- مصر	مجلس الإدارة	مرتبات وبدلات	١٨,٠٠٠,٠٠٠
	تحت السيطرة المشتركة	مدفوعات بالنيابة عن	(٤٧٤,٣٩٤)

٣٠- الأطراف ذات العلاقة (تابع)

١-٣٠ الأرصدة الناتجة من المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

الطرف	أسم البند بقائمة المركز المالي المجمعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري المحدودة (*)	قروض لمشروعات مشتركة فوائد قرض مستحقة ضمن بند مدينون وارصدة مدينة أخرى المستحق على أطراف ذات علاقة - المشروع المشترك ضمن بند مدينون وارصدة مدينة أخرى مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٢١٢,٨٧٠,٦٢٤	٢١١,٨٨٦,١٨١
شركة الدار العقارية- مصر		٦٥,٤٨٢,١٣٠	٦٥,٤٨٢,١٣٠
خسائر الائتمان المتوقعة		٣٥,١٩١,٦٢٠	٣٥,١٩١,٦٢٠
الإجمالي		٥٦٧,٧٤٧	١,٠٤٢,١٤١
		٣١٤,١١٢,١٢١	٣١٣,٦٠٢,٠٧٢
		(٣١٣,٥٤٤,٣٧٤)	(٣١٢,٥٥٩,٩٣١)
		٥٦٧,٧٤٧	١,٠٤٢,١٤١

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

٣١- الارتباطات الرأس مالية

تبلغ قيمة العقود المبرمة مع الغير والخاصة بالمخزون العقاري تحت التطوير والاستثمارات العقارية تحت التطوير مبلغ وقدره ٣٣ مليار جنيه مصري (مبلغ ٢٧,٢٥ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤) ويبلغ الجزء المنفذ منها حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٥,٧ مليار جنيه مصري (مبلغ ١٣,٤ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤).

٣٢- الالتزامات المحتملة

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

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

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

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٧٠,٥٠٢,٦١٥,٥٤٠	٦٩,١٠٨,٠٧٤,٦٢٣	شيكات آجلة وعملاء أقساط وحدات
٣١,٤٨٠,٧٨٥	٧,٨٧٠,٩٥٢	شيكات آجلة عملاء الغاءات
٥,٩٤٤,٦٨٨,٠٤٧	٥,٤٣٩,٧٧٢,٥٢١	شيكات آجلة وعملاء أقساط صيانة
<u>٧٦,٤٧٨,٧٨٤,٣٧٢</u>	<u>٧٤,٥٥٥,٧١٨,٠٩٦</u>	
١٤,٥٤١,٦٥١,٠٨٤	١٣,٠٩٥,٧٤٧,١٩٠	تستحق على النحو التالي
٦١,٩٣٧,١٣٣,٢٨٨	٦١,٤٥٩,٩٧٠,٩٠٦	شيكات آجلة قصيرة الاجل
<u>٧٦,٤٧٨,٧٨٤,٣٧٢</u>	<u>٧٤,٥٥٥,٧١٨,٠٩٦</u>	شيكات آجلة طويلة الاجل

٣٤- القطاعات

قطاع الأعمال الرئيسي للمجموعة هو تطوير المشاريع وبيع الوحدات العقارية. الإيرادات والأرباح والاستثمارات في قطاعات الأعمال الأخرى غير جوهرية حالياً. وبناءً على ذلك، لا تستوفي قطاعات أعمال التأجير والخدمات وإدارة المدن والأندية معايير القطاعات الواجب الإبلاغ عنها بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤١) وبالتالي لا يتم الإفصاح عنها بشكل منفصل في البيانات المالية المجمعة المختصرة. وقد تم إدراج جميع إيرادات الشركة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ ضمن قطاع واحد في البيانات المالية المجمعة المختصرة. ويتم تجميع المعلومات المالية المتعلقة بالمشاريع والإفصاح عنها بناءً على مواقعها الجغرافية في الإيضاحات ذات الصلة بالإيرادات، وتكلفة المبيعات، والاستثمارات العقارية تحت التطوير، ووحدات عقارية جاهزة، وأعمال تحت التنفيذ، ودفعات مقدمة من العملاء، والتزامات الأراضي.

٣٥- أحداث هامة خلال الفترة

تم دمج الشركات التالية من المجموعة في الشركة الأم (شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك) بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠٢٥ كما هو موضح بالتفصيل في (إيضاح ٣٧).

في ١٠ مارس ٢٠٢٥، دخلت المجموعة في اتفاقية تسهيلات ائتمانية مؤقتة مع البنك التجاري الدولي بمبلغ ٢,٤٥ مليار جنيه مصري، بهدف تمويل جزئي لتكلفة مشروع جون.

في ١٧ أبريل ٢٠٢٥، قررت لجنة السياسات النقدية التابعة للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٢٥ نقطة أساس إلى ٢٥٪ و ٢٦٪ و ٢٥٪ على الترتيب. كما قررت خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٪.

في ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥، قررت لجنة السياسة النقدية التابعة للبنك المركزي المصري خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة، وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس، ليصلا إلى ٢٢٪ و ٢٣٪ و ٢٢,٥٪ على التوالي. كما قررت اللجنة خفض سعر الخصم إلى ٢٢,٥٪.

٣٦- أحداث لاحقة

في ٢ أكتوبر ٢٠٢٥، تم تخفيض سعرا الإيداع والإقراض لليلة واحدة، وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي، بمقدار ١٠٠ نقطة أساس إلى ٢١,٠٪ و ٢٢,٠٪ و ٢١,٥٪ على التوالي. وتم تخفيض سعرا الائتمان والخصم بمقدار ١٠٠ نقطة أساس إلى ٢١,٥٪.

في ١٢ أكتوبر ٢٠٢٥، وقعت المجموعة عقد مشاركة في الإيرادات مع شركة ميدار للاستثمار والتنمية العمرانية لتطوير مشروع عمراني متكامل داخل مدينة "مدي". بموجب هذا العقد تقوم المجموعة بتنمية وتطوير قطعة أرض بمساحة ٥٠٠ فدان.

٣٧- الاندماج

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

وبموجب قرار الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٢/٣٦٥ لسنة ٢٠٢٥ أصبح رأس مال شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار - سوديك المرخص به بعد الاندماج بمبلغ ٢٥ مليار جنيه مصري وأصبح رأس المال المصدر بعد الاندماج بمبلغ 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 اسميه ٤ جنيه مصري للسهم، وذلك بعد ترحيل مبلغ قدره ١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦ جنيه مصري (فقط مليار وأربعمائة وثلاثة وثمانون مليون ومائة وأربعة وخمسون ألف وستة وخمسون جنيه مصري) إلى "حساب احتياطي خاص - علاوة إصدار الأسهم"

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

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