



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

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

صفحة	الفهرس
١	تقرير فحص محدود
٢	قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة المختصرة
٤	قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة المختصرة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة المختصرة
٦	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة المختصرة
٣٠ - ٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة المرفقة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك "شركة مساهمة مصرية" ("الشركة") في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم الدورية المستقلة 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 المستقلة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة 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 بمعرفة 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 المستقلة المختصرة.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة 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 ٣٩٥٢٢

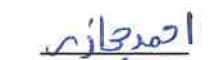
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٤١٩

القاهرة في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
٥٩٣,٧٩٥,٢٢٦	٥٨٨,٩١٥,٩٣١		أصول ثابتة (بالصافي)
٩١,٢٩٥,٣٤٨	٧٨٧,٠١٧,٦٤٥		مشتريات تحت التنفيذ
٢٩١,٢١٢,٧٨٧	١,٤٢٢,٨٣١,٧٣٥	(٢٠)	استثمارات عقارية
٧٨,١٩١,٠٢٨	٢٠٢,١٢٤,٦٩٠	(٢١)	استثمارات عقارية تحت التطوير
١,٧٢٣,٣٣٢,٤٦٦	٩٥,١٥٥,٠٢٤	(٢٨)	استثمارات في شركات تابعة
٧,٢٣٨,٤٤٦	٣,٦١٩,٢٢٢		أصول حق انتفاع
٢,٠١١,٦١٠,٢٧٥	٦,٠٠١,٣٥٦,١١٦	(١٧-١)	عملاء وأوراق قبض
١٦٠,٢٤٤,١٥١	٤٥٦,٤٩٥,٧٠٥		أصول ضريبية مؤجلة
٢٦,١٥٢	-		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٤,٩٥٦,٩٤٥,٨٧٩	٩,٥٥٧,٥١٦,٠٦٨		إجمالي الأصول غير المتداولة
الأصول المتداولة			
٢,٠٦٨,٧٩٥	٨,٧٧٥,٢٨٢		المخزون
٦٠,٩٣١,١٥١	١,٨٢٦,٣٣٨,١٦١		وحدات تامة جاهزة للبيع
١٣,٧٤١,٩٦٦,٠٢٥	٣٣,٨٠١,٦٩١,١٩٠	(١٦)	أعمال تحت التنفيذ
١,٤١٤,٠٠٣,٠٧٥	٤,٤٨٢,١٢٦,٧٤٤	(٢-١٧)	عملاء وأوراق قبض
٦٥,٩٢٦,٥٦٢	٣٢,٩٨٨,٣٢٦	(١٣-٢٠)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٥,٢٤٦,١٩٤,٣٠١	١٥,١١٤,٨٦١,٤١٤	(١٨)	مدينون وأرصدة مبنية أخرى
-	٧٧٦,٥٤٠,٣٢٨		استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١,٥٦٤,٣١٣,٥٠٧	٢,٦٨٥,٥٢٤,١٩١	(١٩)	التقديرات وما في حكمها
٢٢,٦٣٥,٤٠٣,٤١٦	٥٨,٧٢٨,٨٤٥,٦٣٦		إجمالي الأصول المتداولة
٢٧,٥٩٢,٣٤٩,٢٩٥	٦٨,٢٨٦,٣٦١,٧٠٤		إجمالي الأصول
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤		رأس المال المصدر والمدفوع
٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	٢٣٨,٩٨٥,٤١٦		احتياطي قانوني
١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨		احتياطي خاص - علاوة إصدار أسهم
(٣٠,٥٨٠,٤٢٧)	٥,٦٧٠,٤٤٠,٧٩١		أرباح مرحلة / (خسائر مترجمة)
-	٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦		حقوق ملكية أخرى
١,٧٢٥,٤٥٦	-		أرباح بيع أسهم خزينة
٣,٣٣٣,٦٦٢,٩٨٣	١٣,٤٤٥,٧٥٣,١٦٥		إجمالي حقوق الملكية
الالتزامات غير المتداولة			
١,٩٧٠,٠٤٥,٤٩٠	٤,١١٤,٥٩٩,٠٥١	(٢٢)	قروض بنكية
٤,٧١٣,٦٢٢,٢٥٦	٦,٦٨٠,٤٩٦,٠٣٧	(٢٤)	التزامات الأراضي
٦,٠٧٩,٢٣٠	-		التزامات عقود التأجير
٦,٦٨٩,٧٤٦,٩٧٦	١٠,٧٩٥,٠٩٥,٠٨٨		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
الالتزامات المتداولة			
٨٠٠,٣٠٣,٢٧٤	١,٦٥٦,٤٨٥,٢٣٥		بنوك - تسهيلات ائتمانية
١١١,١٥٢,٨٩٧	٢١١,٥٤٠,١١٤	(٢٢)	قروض بنكية
٣٠٣,٧٢٥,٣٩٠	٩٦٨,٧٦٦,٩٢٨	(٢٥)	مقاولون وموردون وأوراق دفع
٢,٥٥٠,٧١٥,٦٤٠	٨٩,٤٥٨,٢٦٩	(٢٠-٢٣)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩,٧٨٠,٦٢٩,٧٧٥	٢٩,٥٩٥,٩٧٧,٣٤١	(٢٦)	عملاء - دفعات حجز
٢,٥٦١,٣٢٧,٣٨٥	٧,٨٣٠,٩٦٨,٣٦٧	(٢٧)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥٣٢,٢٩٤,٢٠١	٧٥٧,٠٩٦,٤٦٣	(٢٤)	التزامات الأراضي
٨٣٧,٧١٢,٧٠٤	٢,٢٧٩,١٢٦,٧٠٩		مخصصات
٣,٧٧٠,٣٤٣	٦,٩٥٨,١٠٣		التزامات عقود التأجير
٨٧,٣٠٧,٧٢٧	٦٤٩,١٣٥,٩٢٢		التزامات ضريبية الدخل
١٧,٥٦٨,٩٣٩,٣٣٦	٤٤,٠٤٥,٥١٣,٤٥١		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢٤,٢٥٨,٦٨٦,٣١٢	٥٤,٨٤٠,٦٠٨,٥٣٩		إجمالي الالتزامات
٢٧,٥٩٢,٣٤٩,٢٩٥	٦٨,٢٨٦,٣٦١,٧٠٤		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

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


أيمن عامر
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

جميع المبالغ بالجنيه المصري		إيضاح		التسعة أشهر المنتهية في	الثلاثة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
إيرادات النشاط					
(٦)	٦,١٨٥,٣١٢,٣٨٠	٢,٠٤٦,٩٧٠,٥٠٩	٤,٤٢١,١٧٥,٦٢١	٨١٨,٧٥٩,١٧٨	١٥١,٧٨٢,٩٤٤
(٦)	٧٢٥,٨٥٣,١٩٧	٣٨٤,٣٤٦,٠٩٦	٣٧٢,٢٥٨,٦٤٠	٩٧٠,٥٤٢,١٢٢	١٦,٤١٠,٧٥٢
(٦)	٦,٩١١,١٦٥,٥٧٧	٢,٤٣١,٣١٦,٦٠٥	٤,٧٩٣,٤٣٤,٢٦١	٣,٨٢٥,٨٣٩	٩٩٠,٧٧٨,٧١٣
إجمالي الإيرادات المتعلقة بمبيعات العقارات					
	٧٧٢,٧١٨,٦٧٩	٤٢,٣٠٥,٧٠٤	٧١٨,٥٢٥,٩٩١	٥٥,٢٤١,٠٨٩	٥,٥٦٧,٢٠١,٣٤١
إيرادات نشاط استثمار عقاري					
	٦٠,٩٤٢,٣٣٩	١١,٤٢٣,٦٣٧	١١,٤٢٣,٦٣٧	٢,٤٨٥,٠٤٥,٩٤٦	٧,٧٤٤,٨٢٦,٥٩٥
إجمالي إيرادات النشاط					
التكلفة					
(٧)	(٣,٦٣٧,٢٨١,٤١١)	(١,١٨٨,٩٢١,١٥٠)	(٢,٩٦٣,٣٠٣,٩٣٧)	(٤٢٠,١٥٥,١٩٥)	(٣٣,٩٦٢,٩٥٤)
	(٩٠٢,٧٩٤,٣٠٢)	(٩٦,٤٢٩,٨٩٤)	(٨٢٥,٥١٣,٧٨٧)	(٤٥,٩٤٠,٢٥٧)	(٣,٥٨٠,١٤٤)
	(٥٤,٠٩٠,١٠٥)	(١٠,٧٤٠,٤٣٣)	(٤٥,٩٤٠,٢٥٧)	(٤٥٧,٦٩٨,٢٩٣)	(٣,٨٣٤,٧٥٧,٩٨١)
إجمالي تكاليف النشاط					
مجموع الربح					
(٨)	٣,١٥٠,٦٦٠,٧٧٧	١,١٨٨,٩٥٤,٤٦٩	١,٧٣٢,٤٤٣,٣٦٠	٥٣٣,٠٨٠,٤٢٠	١٢,٢٨٥,٦٤١
(٩)	٤٧٥,٢٧٥,٢٥٢	٣٤,٩٧٣,١٨٨	٤٤٨,٩٦١,٨٠٧	(١٢٤,١٩١,١٠٦)	(١٨٦,١٨٤,٠٩٩)
(١٠)	(٦٨٦,٥٨٧,٥٢٨)	(٢٩٠,٢٠٨,٧٤٧)	(٤٣٩,٩٠١,٦٤٠)	(٣٣٨,٦٨٤,٧٣٣)	(٧٩,٩٩٤,٤٨٩)
(١١)	(٨٦٣,٥٤٣,٨٣٥)	(٥٢٧,٠٧٥,٨٥٠)	(٣٣٨,٦٨٤,٧٣٣)	(٧٩,٩٩٤,٤٨٩)	(٧,٤٠٢,٢٨٨)
(١١)	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٩,٩٩٤,٤٨٩)	(٧,٤٠٢,٢٨٨)	(٢٢٧,٥٨٨,٥٦٨)
(١١)	١٥,٤٨١,٨٤٣	(٧٤٦,٢٩٣)	(٧,٤٢٧,٩٦٩)	(١,٣١٥,٣٩٦,٣٣٦)	٣٦٥,٨٩٦,٧٦٧
أرباح التشغيل					
(١٢)	١٤٠,٦٦٠,٤٤٠	١٧٦,٠٢٣,٥٠٧	٤٩,٤٩٥,٣٢٦	٣٥,٤٣٤,٧٨٠	(١١٦,٣٩١,٦٥٠)
(١٣)	(٣٦٤,٠٢٦,٧٦٦)	(٣٣٣,٦٩٩,٢٨٣)	(١٣٦,٨٦٨,٣٤٣)	(٨٠,٩٥٦,٨٧٠)	(٨٧,٣٧٣,٠١٧)
صافي التكاليف التمويلية					
ربح الفترة قبل الضريبة					
(١٤)	١,٧٢٧,٩٢٠,١٨٣	٢٠٨,٢٢٠,٩٩١	١,٢٢٨,٠٢٣,٣١٩	١٤٦,٦٣١,٦٩٨	(٣٥,٧٣٧,٣٣٦)
(١٤)	(٤٠٧,٧٠١,٤٤٠)	(٥١,٤٤١,٧٧٢)	(٢٩٧,٩٠٦,٣٩٥)	٩٣٠,١١٦,٩٢٤	١١٠,٨٩٤,٣٦٢
ربح الفترة					
(١٥)	١,٠٢	٠,١٢	٠,٧٢	٠,٠٩	٠,٠٩

نصيب السهم الأساسي والمخفض في ربح الفترة (جنيه مصري / للسهم)

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

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
١,٣٢٠,٢١٨,٧٤٣	١٥٦,٧٧٩,٢١٩	٩٣٠,١١٦,٩٢٤	١١٠,٨٩٤,٣٦٢	ربح الفترة
-	-	-	-	بنود الدخل الشامل
١,٣٢٠,٢١٨,٧٤٣	١٥٦,٧٧٩,٢١٩	٩٣٠,١١٦,٩٢٤	١١٠,٨٩٤,٣٦٢	إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

إجمالي حقوق الملكية	أرباح بيع أسهم خزينة	الأرباح المرحلة / (الخسائر المتراكمة)	احتياطات أخرى	احتياطي خاص علاوة إصدار أسهم	احتياطي قانوني	رأس المال المصدر والمدفوع	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣,٠٣٩,٦٨٤,٥٢١	١,٧٢٥,٤٥٦	(٩٤,٨٢٥,٢٣٥)	-	١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٧	٢٢٤,٨٤٠,٧٧١	١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤
١٥٦,٧٧٩,٢١٩	-	١٥٦,٧٧٩,٢١٩	-	-	-	-	الدخل الشامل للفترة
-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
١٥٦,٧٧٩,٢١٩	-	١٥٦,٧٧٩,٢١٩	-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
-	-	(٢٢,٨١٨,٠٠٣)	-	-	٢٢,٨١٨,٠٠٣	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١٥٤,٨٤٨,١٤٠	-	-	-	١٥٤,٨٤٨,١٤٠	-	-	المحول لاحتياطي القانوني
٣,٣٥١,٣١١,٨٨٠	١,٧٢٥,٤٥٦	٣٩,١٣٥,٩٨١	-	١,٦٣٨,٠٠٢,١٩٧	٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	بيع أسهم نظام الإثابة بعلاوة إصدار الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٣,٣٣٣,٦٦٢,٩٨٣	١,٧٢٥,٤٥٦	(٣٠,٥٨٠,٤٢٧)	-	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥
(٣,٠٦١,٠١٣,٤٧٢)	(١,٧٢٥,٤٥٦)	٧٣,٤٩٦,٢٨٣	-	(١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦)	(٢٢٤,٨٤٠,٧٧١)	(١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢)	تسويات ناتجة عن عملية الاندماج (إيضاح ٣٧)
٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠	-	-	-	١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦	-	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	أقفال حقوق الملكية للشركة الدامجة وفقا لأرصدة للقوائم المالية في ٣١-١٢-٢٠٢١
٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦	-	-	٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦	-	-	-	اثر ناتج الاندماج
٤,٥٢٣,٤٧٣,٦٠٥	-	٤,٥٢٣,٤٧٣,٦٠٥	-	-	-	-	تسويات علي ناتج الاندماج
-	-	(٩٥,٥٣٢,١٦٦)	-	-	٩٥,٥٣٢,١٦٦	-	الأرباح المرحلة للشركات المندمجة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ١٤ يوليو ٢٠٢٥
٨,٧٩١,٨٧١,٤٣٩	(١,٧٢٥,٤٥٦)	٤,٥٠١,٤٣٧,٧٢٢	٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦	-	(١٢٩,٣٠٨,٦٠٥)	٣,٧٣٢,٣٨٤,٨٧٢	الاحتياطي القانوني للشركات المندمجة من ١ يناير ٢٠٢٢ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٣٢٠,٢١٨,٧٤٣	-	١,٣٢٠,٢١٨,٧٤٣	-	-	-	-	إجمالي التسويات الناتجة عن الاندماج الدخل الشامل للفترة
-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة
١,٣٢٠,٢١٨,٧٤٣	-	١,٣٢٠,٢١٨,٧٤٣	-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
-	-	(١٢٠,٦٣٥,٢٤٧)	-	-	١٢٠,٦٣٥,٢٤٧	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
١٣,٤٤٥,٧٥٣,١٦٥	-	٥,٦٧٠,٤٤٠,٧٩١	٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٢٣٨,٩٨٥,٤١٦	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	المحول لاحتياطي القانوني الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	إيضاح
٢٠٨,٢٢٠,٩٩١	١,٧٢٧,٩٢٠,١٨٣	(جميع المبالغ بالجنيه المصري) التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٥٧,٢٩٣,١٩٩	٨٥,٧٤٣,٧٧٢	ربح الفترة قبل الضريبة
(١٥,٣٣٤)	(٢,١٢٦,٠٠٣)	يتم تسويته بما يلي:
-	(٣٤٢,٣١٧,١٦٦)	إهلاك أصول ثابتة واستثمارات عقارية
٥,٢٧٢,٩٨٠	(٣,٦١٩,٢٢٤)	أرباح بيع أصول ثابتة
١,٧٧٢,١٩٩	٩٦٥,٢١٧	أرباح بيع استثمارات عقارية تحت التطوير
١١,٧١٩,٤٦٥	١١,١٧٥,٢١٧	استهلاك أصول حق الانتفاع
(٦,٢٥٢,٢٥٠)	١١,٢٥٤,١٤٥	فوائد التزامات عقود التأجير
٣٣١,٩٢٧,٠٨٤	٣٢٤,٩٠٦,٨٥٣	مخصص الاجازات المكون
(١٠٦,٣٤٧,٣٨٢)	(١٤٠,٦٦٠,٤٤٠)	مخصص الخسائر الائتمان المتوقعة
-	١,٢٠٧,٦٩٢	مصرفات فوائد
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	إيراد فوائد
١٢٨,٣٥١,١٥٩	٢٤٦,٥٨٨,٣٢٥	تكلفة اقتراض مستهلكة
(١,٣٦٦,٩٤٢)	(١,٣٦٦,٩٤٢)	مخصص المطالبات
(٢٣,٥٥١,٦٩٢)	-	مخصص استكمال اعمال المكون
٦٤٧,٠٢٣,٤٧٧	٢,٠٥٩,٦٧١,٦٢٩	رد الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة
٢٢٦,٥٤٥,١٦٥	٤٥١,٣٦٦,٣٨٥	صافي عائد استثمارات بالتكلفة المستهلكة
(١,٨٩٧,٧٤٧,٩٧٧)	(٤,٧٤٩,٧٩٩,٦٩٤)	أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٥٠٥,٨٠٦,٩٠٩)	(١,٨٨٤,٨٤٨,٧٧٨)	التغيرات في رأس المال العامل:
١٤,٩١٥,٧١٩	٩٥,٧٨١,٢٦٣	المخزون و وحدات تامة جاهزة للبيع
(٨١٦,١٥٤,٣٩٩)	(٣,٠١٣,٥٣٦,٥٤٣)	أعمال تحت التنفيذ
(١٨٧,٨٢١,٩٧٢)	(١٥٨,٣١٠,٩٣٧)	عملاء وأوراق قبض
(١٧,٥٢٦,١٠٠)	(١٩,٥٣٩,٧٧١)	المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢,٢٤٣,٢٠١)	(١,٠٥٥,٤٦٨)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢,٩١٩,١٢٨,٠٨٠	٥,٠٤٥,٩١٥,٩٤٤	المستخدم من مخصص استكمال الاعمال
١٢٥,٤٥٨,٩٢١	٤٢٤,١٢٦,٤٨٥	المستخدم من مخصص مطالبات
٥٢٧,٩٦٨,٨٤٧	١٣٣,٢١٥,٠٧٨	المستخدم من مخصص الاجازات
٣٦٩,٢٠٦,٦٨٦	١,٢٨٢,٨٠٦,١٥٥	عملاء - دفعات حجز
-	(٧٠,٦٩٤,٧٥٨)	مقاولون وموردون وأوراق دفع
١,٤٠٢,٩٤٦,٣٣٧	(٤٠٤,٩٠٣,٠١٠)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٣٣,٣٩٣,٧٤٧)	(٢٤٣,٣٣٨,١٠٧)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(٨٤,٢٦٦)	-	ضرائب الدخل المدفوعة
-	٣٨٥,١٢٣,٣١٢	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة التشغيل
(٤,٨٠٠,٠٠٠)	-	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(١٩٠,٣٤٩,٦٠٣)	(١,٣٨٧,١٢٥,٠٠٠)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
٤٦٨,٩٢٥,٠٠٠	٥٧٠,٠٥٠,٠٠٠	مدفوعات لإستثمارات عقارية تحت التطوير
٤٣,٠١٦	٢,٤٠٥,٦٨٠	المحصل من بيع استثمارات عقارية تحت التطوير
١٠٥,٣٤٢,٣٥	١٣٣,٤٤٥,٠١٨	مدفوعات لإستثمارات مالية في شركات تابعة
٣٤٥,٦٨٢,٤٣٥	(٥٣٩,٤٣٩,٠٩٧)	مدفوعات لإستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٤٤٢,٥١٣,٣٩٩	١,٩١٤,٤٠٠,٨٩٦	المحصل من استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٤١,٢٤٠,٥٠١)	(٥٤٥,٢٦٠,٣٤٧)	المحصل من بيع أصول ثابتة
(٢١٩,٢٩٢,٦٦١)	(٢٢٤,٥١٥,٢٢٢)	فوائد محصلة
(٥,٧٨٥,٠٣١)	(٣,٨٥٦,٦٨٧)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة الاستثمار
١٥٤,٨٤٨,١٤٠	-	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
٢٣١,٠٤٣,٣٤٦	١,١٤٠,٧٦٨,٦٤٠	المحصل من القروض وتسهيلات ائتمانية
١,٩٧٩,٦٧٢,١١٨	١٩٦,٤٢٦,٥٣٣	المسدد من القروض وتسهيلات ائتمانية
٣٦١,١٨٣,٩٦٨	١,٥٧٤,٣٠٥,٣٦٨	فوائد مدفوعة
-	٩٢٢,٠٤٣,٨٤٢	المسدد من التزامات عقود التأجير
١,٠٠٠,٠٠٠	-	المحصل من بيع اسهم الإثابة والتحفيز
٦,٩٩٨,٥٤٣	٤,٢٢٧,٦٩٨	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٢,٣٤٨,٨٥٤,٦٢٩	٢,٦٩٧,٠٠٣,٤٤١	صافي التغير في النقدية وما في حكمها
		النقدية وما في حكمها أول الفترة
		النقدية الناتجة من اثر الاندماج
		نقدية مجنية
		تأثير الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة على النقدية وما في حكمها
		النقدية وما في حكمها آخر الفترة

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

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

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 التجاري بالجيزة برقم ٦٢٥ بتاريخ ٢٥ مايو ١٩٩٦.

١-١ يتمثل غرض الشركة فيما يلي:

- العمل في مجال شراء الأراضي بغرض مدها بالمرافق وتجهيزها للبناء وتقسيم تلك الأراضي وبيعها أو تأجيرها.
- العمل في مجال المقاولات والإنشاءات المتكاملة والأعمال المكملة لها.
- تخطيط وتقسيم الأراضي وإعدادها للبناء وفقاً لأساليب البناء الحديثة.
- بناء العقارات بأنواعها المختلفة وبيعها وتأجيرها.
- تعمير واستصلاح الأراضي في المجتمعات الجديدة.
- العمل في مجال التنمية السياحية وفي 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 في مجال تنسيق وزراعة الحدائق والطرق والميادين وكذلك تقديم خدمات الأمن، والحراسة، والصيانة، والنظافة.
- العمل في 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 التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

٢-١ مدة الشركة ٥٠ عام تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجاري.

٣-١ الشركة مقيدة بالجدول الرسمي ببورصة الأوراق المالية بجمهورية مصر العربية.

٤-١ يقع مقر الشركة في مدينة الشيخ زايد طريق القاهرة / الإسكندرية الصحراوي الكيلو ٣٨.

السيد الأستاذ/ طلال الذبيبي هو رئيس مجلس إدارة الشركة والسيد الأستاذ/ أيمن عامر المدير العام للشركة.

- 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.

٥-١ تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٥.

- ٦-١ قامت الشركة بدمج الشركات التابعة (الشركات المندمجة) في 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 كما هم بالإيضاح (٣٧)

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

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

٢- أسس إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

١-٢ الاتفاق مع معايير المحاسبة المصرية

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

لا تحتوي هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة على جميع المعلومات المطلوبة لإعداد القوائم المالية الدورية المستقلة السنوية الكاملة ويجب قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية المستقلة السنوية للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. ونقرأ هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة للشركة مع قوائمها المالية الدورية المجمعة المختصرة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ حتى يمكن الحصول على معلومات كاملة عن المركز للمجموعة للشركة وعن نتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية والتغيرات في حقوق ملكيتها.

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة متوافقة مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية المستقلة السنوية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ والفترات 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 المستقلة المختصرة، كانت الأحكام الهامة التي استخدمتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفسها التي تم تطبيقها على القوائم المالية المستقلة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٤- إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الشركة إلى مجموعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة ومخاطر سعر الفائدة) ومخاطر السيولة ومخاطر الائتمان. ولا تشمل القوائم المالية الدورية المستقلة 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 المخصصة بالنسبة للالتزامات المالية.

٤- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-٤ خطر الائتمان

التعرض لخطر الائتمان

تتمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى لخطر الائتمان الذي تتعرض له الشركة، ويبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان في تاريخ المركز المالي الدوري المستقل المختصر كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٦,٠٣١,٥٦٤,٦٦٣	٢,٠٣٧,٦٢٢,٨٦٦	اوراق قبض - غير متداولة
٤,٥٠٧,٤٣٠,٠٢٨	١,٤٢٤,٩٨٧,٥٦٧	عملاء واوراق قبض - متداولة
٥٢٨,٥٠٢,٦٠٩	٥٦١,٣٥١,٤٣٢	المستحق من أطراف ذات علاقة
٦,٤٩٩,٥٤٥,٨٢٢	٢,٣٥١,٤١٥,٣٤١	مدينون وأرصده مدينه أخرى *
٧٧٦,٥٤٠,٣٢٨	-	إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٢,٦٩٧,٠٠٣,٤٤١	١,٠٦٣,٤٦١,٨١٠	النقدية بالبنوك
٢١,٠٤٠,٥٨٦,٨٩١	٧,٤٣٨,٨٣٩,٠١٦	

* لا تشمل قيمة المدينون والارصدة المدينة الاخرى دفعات مقدمة وعمولات ومصرفات مدفوعة مقدما.

٣-٤ خطر العملة

التعرض لخطر العملة

البيان التالي يوضح تعرض الشركة لخطر صرف العملات الأجنبية المقومة بالجنيه المصري:

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	٩,٩١٣,٧٣٦	٣,٥٨٨	-
فائض العملات الأجنبية	٩,٩١٣,٧٣٦	٣,٥٨٨	-

وفيما يلي متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال الفترة:

متوسط سعر الصرف خلال الفترة	سعر الإقفال في تاريخ القوائم المالية		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٤٩,٨١	٤٨,٦٥	٤٨,٠٨	٥٠,٧٩
٥٤,٥٨	٥١,٥٨	٥٦,٢	٥٢,٨٧
٦٤,٤٢	٦٢,١٢	٦٤,٢٩	٦٣,٨٠
دولار أمريكي			
يورو			
جنيه أسترليني			

٤- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٤ خطر العملة (تابع)

تحليل الحساسية

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ١٠٪ في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنيه 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.

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

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ١٠٪ في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنيه 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.

الأرباح أو الخسائر (جنية مصري)		
ارتفاع	انخفاض	
٥٠,٣٥١,٨٦٤	(٥٠,٣٥١,٨٦٤)	دولار أمريكي
١٨,٩٧٠	(١٨,٩٧٠)	يورو

٤-٤ خطر سعر الفائدة

يظهر الشكل العام لسعر الفائدة الخاص بالأدوات المالية للشركة في تاريخ القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة كما يلي:

القيمة الدفترية		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٠,٤٨٣,٤٨٢,٨٦٠	٣,٤٢٥,٦١٣,٣٥٠	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت
(٨,١١١,٢٣٨,٣٨٦)	(٥,٣٨٣,٨٢٥,٧٨١)	أصول مالية
٢,٣٧٢,٢٤٤,٤٧٤	(١,٩٥٨,٢١٢,٤٣١)	إلتزامات مالية
(٥,٩٨٢,٦٢٤,٤٠٠)	(٢,٨٨١,٥٠١,٦٦٠)	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة
(٥,٩٨٢,٦٢٤,٤٠٠)	(٢,٨٨١,٥٠١,٦٦٠)	إلتزامات مالية

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

٥- عملة التعامل وعملة العرض

العملة المستخدمة في عرض القوائم الدورية المالية المستقلة المختصرة هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

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

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

٦- المبيعات العقارية

تتمثل المبيعات في القيمة الحالية للوحدات المسلمة في تاريخ التسليم للعملاء خلال الفترة.

التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٤٥٨,٨٦٢,٩٢٦	٥,٥٠٧,٠٨٩,٦٦٨	مبيعات مشروعات بغرب القاهرة
٦٨٢,٧٤٧,٠٤٧	٥٧٦,١١٢,٧٨٤	مبيعات مشروعات بشرق القاهرة
-	٤٤٥,٨١٦,٣٠٠	مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي
(٩٤,٦٣٩,٤٦٤)	(٣٤٣,٧٠٦,٣٧٢)	خصم تعجيل سداد
٢,٠٤٦,٩٧٠,٥٠٩	٦,١٨٥,٣١٢,٣٨٠	
٣٨٤,٣٤٦,٠٩٦	٧٢٥,٨٥٣,١٩٧	فوائد أقساط محققة خلال الفترة
٢,٤٣١,٣١٦,٦٠٥	٦,٩١١,١٦٥,٥٧٧	

تتضمن إجمالي مبيعات الوحدات عن الفترة مبلغ ٦٣٣,٠٠٢,٦٢٩ جنيه مصري (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: ١٣٤,٤١٢,١١٨ جنيه مصري) تمثل قيمة المكون التمويلي للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

٧- تكلفة المبيعات العقارية

التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
٥٥٨,٤١٧,٣٣٥	٢,٩٣٥,٨٢٧,٠٥٥	تكلفة مبيعات مشروعات بغرب القاهرة
٦٣٠,٥٠٣,٨١٥	٤٦٤,٣٠٠,٠١١	تكلفة مبيعات مشروعات بشرق القاهرة
-	٢٣٧,١٥٤,٣٤٥	تكلفة مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي
١,١٨٨,٩٢١,١٥٠	٣,٦٣٧,٢٨١,٤١١	

- تتضمن إجمالي تكلفة المبيعات الوحدات عن الفترة مبلغ ٦٢٨,٥١٠,٥٨٤ جنيه مصري (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: ١٣٤,٤١٢,١١٨ جنيه مصري) تمثل قيمة المكون التمويلي للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

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

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

٨- إيرادات تشغيل أخرى

التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
١٨,٢١٤,٠٩٨	٩٦,٦٥٢,٦٠٩	الغاءات و غرامات تأخير
-	٢,٧٦٦,٤٨٥	إيرادات استثمارات
-	٣٤٢,٣١٧,١٦٧	أرباح بيع استثمارات عقارية تحت التطوير*
٧,٦٦٠,٤٣٤	٢٥,٧٨٣,٧٠٣	إيرادات متنوعة
٧,٧١٦,٣٨٠	٤,٢٦٢,٣٤٣	إيرادات جو سمارت
١,٣٦٦,٩٤٢	١,٣٦٦,٩٤٢	رد الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة
١٥,٣٣٤	٢,١٢٦,٠٠٣	أرباح بيع أصول ثابتة
٣٤,٩٧٣,١٨٨	٤٧٥,٢٧٥,٢٥٢	

* تمثل أرباح بيع استثمارات عقارية تحت التطوير 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	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
٦١,٧٣٢,١٤٠	٥٧,٧٠٣,٦٣٣	أجور ومرتبآت
١٠٥,٧٨٢,٧١٤	٢٦٢,٧٣٩,٦٥٣	عمولات بيع
٧١,٥٩٤,٨٨٣	١٨٨,٩٠٦,١٩٨	إعلانات
١٩,٧٤٤,٣٩٣	١٢٩,١٨٥,٩٠٧	مؤتمرات ومعارض وحفلات
٦,٤٠٦,٥٢٨	٩,٦١٤,٢٦٨	إيجارات
٢,٤٧٠,٦٢٨	٦,٤١٢,٧١٨	سفر وانتقال ونقل وسيارات
١,٤٨٥,٦١٥	٢,٩٩٠,٥٠٦	صيانة وأمن ونظافة وزراعة
١,٢٦١,٥٦٨	٤,٨٦٦,٣٢٤	أتعاب مهنية واستشارات
٩١٧,٠٩٠	٤٤٦,٨١٦	إكراميات وهدايا
١,٣٩٣,٧٤٨	١,٨٢٢,٤٤٠	مطبوعات وتصوير
٥,٨٩٤,٦٦٩	٦,٥٤٦,٢٨٢	رسوم ودمغات وترخيص
٤,٥٤١,٦٨٣	٢,٢٧٣,٧٢٥	اتصالات وكهرباء
٩٧١,٦٢٢	١,٣٩٦,٣١٤	إهلاكات الأصول الثابتة
٢٧٢,٥٣٨	٦١٩,٧٢٧	إجازات
١,٣٢٥,٢٣٤	-	استهلاك أصول حق الانتفاع
٤,٤١٣,٦٩٤	١١,٠٦٣,٠١٧	أخرى
٢٩٠,٢٠٨,٧٤٧	٦٨٦,٥٨٧,٥٢٨	

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

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

١٠ - مصروفات إدارية وعمومية

التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
٢١٧,٢٨٣,٤٢٩	٣٧٠,٣٩٧,٨١١	أجور ومرتببات ومكافآت
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠	رواتب ومكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
٣١,٠٦٤,٢٩٠	٤٥,٦٠٩,٢٠٩	علاج طبي وتدريب عاملين
٥٨,٦٧٩,٦٤٦	٦٥,٦٧٨,٩٥١	اتعاب مهنية واستشارات
٦٩٣,٧٨٨	١,٠٢١,٠٧٠	إعلانات
٢٤٢,٠٠٠	٥,٢٨٠,٠٠٠	تبرعات
٨٠,٤١٠,٧١٩	١٥٦,٣٢٤,٢٨٢	صيانة ونظافة وزراعة وأمن وحراسة
١٢,٤٦١,٢٦٥	١٤,٩٥٧,٩٢٣	إهلاكات إدارية للأصول الثابتة
٣,٩٤٧,٧٤٦	٣,٦١٩,٢٢٤	استهلاك أصول حق الانتفاع
٦,٦٦٥,٨٨٩	٨,١٩٦,١٥٤	رسوم حكومية واشتراكات
٣,٥٤٣,١٧٨	٤,٧٧٧,٠٤٢	إيجارات
٥,٥٦١,٥٦٦	٥,١٣٢,٧٦٧	سفر وانتقال ونقل وسيارات
٢,٨٠١,٥٨٢	٦,٨٢٦,٣٨٢	اتصالات وكهرباء
٦١,٥٤٠,٤١٤	١٠٢,٢٤٢,٧٠٤	برامج ومستلزمات حاسب الى
٣,١٤٥,٧٥٢	٤,٥٧٠,٦٩٠	بوفيه وضيافة واستقبال
٤,٩٨٧,٣٥٠	٩,٧٠٧,٠٤١	مصروفات بنكية
٣٢٨,٧٦٥	٤٢٦,٦٢٠	مزايا عاملين محددة
٨,٠٨٥,٩٩٢	٥,٧٩٥,٧٩١	اجازات
٣,٧٠٥,٢٦١	٦,٣٦٧,٥٠٩	اكراميات وهدايا
٢,٦٥٧,٩٠٤	٣,٤٨٢,٢٣٤	أقساط تأمين
٦,٧٤٠,١٠٧	٢٠,٨٠١,٧٧٥	المساهمة التكافليه
٥٢٩,٢٠٧	٤,٣٢٨,٦٥٦	أخرى
٥٢٧,٠٧٥,٨٥٠	٨٦٣,٥٤٣,٨٣٥	

١١ - رد / (خسائر) إئتمانية متوقعة

الرصيد في	الحركة خلال الفترة	تسويات اثر الاندماج	الرصيد في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٣٠,٢٠٨,٥٤٧	(٢,٦٤٦,٣٧٦)	٦,٨٤٢,٣٣٢	٢٦,٠١٢,٥٩١	عملاء واوراق القبض - غير متداولة
٢٥,٣٠٣,٢٨٤	(٨,٤٠٠,٧٦١)	٢٢,٧١٩,٥٥٣	١٠,٩٨٤,٤٩٢	عملاء واوراق القبض - متداولة
١٠٦,٩٠١,١٢٠	(٢٩٦,٤٢١)	٤٦,٨٥٤,٨٢٤	٦٠,٣٤٢,٧١٧	المدينون وأرصده مدينه أخرى
١١,٤٧٩,٢٥٠	(٤,٢٢٧,٦٩٨)	٥,٧١٥,٠٨٧	٩,٩٩١,٨٦١	النقديه وما في حكمها
٤٩٥,٥١٤,٢٨٣	٨٩,٤١٣	-	٤٩٥,٤٢٤,٨٧٠	المستحق من أطراف ذات علاقة
٦٦٩,٤٠٦,٤٨٤	(١٥,٤٨١,٨٤٣)	٨٢,١٣١,٧٩٦	٦٠٢,٧٥٦,٥٣١	

الرصيد في	الحركة خلال الفترة	الرصيد في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٢٤,٠٩٤,٠٧٨	٤,٦١٤,١٢٣	١٩,٤٧٩,٩٥٥	عملاء واوراق القبض - غير متداولة
١٠,٢٦٤,١٩٩	٢,٤٣٦,٦٤٣	٧,٨٢٧,٥٥٦	عملاء واوراق القبض - متداولة
٥,٠٨٣,٣٦١	(١٣,٢٥٠,٩٢٦)	١٨,٣٣٤,٢٨٧	المدينون وأرصده مدينه أخرى
٨,٦٨١,٤٩٠	٦,٩٩٨,٥٤٣	١,٦٨٢,٩٤٧	النقديه وما في حكمها
٤٩٥,٥٤١,٧٧٨	(٥٢,٠٩٠)	٤٩٥,٥٩٣,٨٦٨	المستحق من أطراف ذات علاقة
٥٤٣,٦٦٤,٩٠٦	٧٤٦,٢٩٣	٥٤٢,٩١٨,٦١٣	

قامت الشركة 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.

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

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

١٢ - إيرادات تمويلية

التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
١٠٦,٣٤٧,٣٨٢	١٤٠,٦٦٠,٤٤٠
٢٣,٥٥١,٦٩٢	-
٤٦,١٢٤,٤٣٣	-
١٧٦,٠٢٣,٥٠٧	١٤٠,٦٦٠,٤٤٠

فوائد دائنة
عائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
أرباح صرف العملات من الأرصدة المقومة بالعملات الأجنبية

١٣ - تكاليف تمويلية

التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٣٣١,٩٢٧,٠٨٤	٣٢٤,٩٠٦,٨٥٣
-	٣٨,١٥٤,٦٩٦
١,٧٧٢,١٩٩	٩٦٥,٢١٧
٣٣٣,٦٩٩,٢٨٣	٣٦٤,٠٢٦,٧٦٦

فوائد تمويلية
خسائر صرف العملات من الأرصدة المقومة بالعملات الأجنبية
فوائد على التزامات عقود التأجير

١٤ - ضريبة الدخل

التسعة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
٤٠,٠٦٠,٦١١	٤٤٩,١١٣,٢٨٨
٤,٧١٠,٣٣٨	-
٦,٦٧٠,٨٢٣	-
-	(٤١,٤١١,٨٤٨)
٥١,٤٤١,٧٧٢	٤٠٧,٧٠١,٤٤٠

ضرائب الدخل الجارية
ضريبة على اذون خزانة
مصرف ضريبة الدخل المؤجلة
ضرائب الدخل - المؤجلة (منفعة)

١٥ - نصيب السهم الأساسي والمخفض في ربح الفترة

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	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
١٥٦,٧٧٩,٢١٩	١,٣٢٠,٢١٨,٧٤٣
-	-
١٥٦,٧٧٩,٢١٩	١,٣٢٠,٢١٨,٧٤٣
١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦
٠,١٢	١,٠٢

مقسوماً على:
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة *
نصيب السهم الأساسي والمخفض في ربح الفترة (جنيه مصرى / للسهم)

* تم تعديل متوسط عدد الأسهم القائمة في أرقام المقارنة أخذاً في الاعتبار اصدار 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 بالمشروعات الجاري تنفيذها وبيان هذه المشروعات كالتالي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٨,٢٥٥,٥٧٨,٨٣٠	١١,١٠٤,٨٢٤,٠٦٥	تكاليف مشروعات بغرب القاهرة (١-١٦)
٢,٧٢٣,٠٦٢,٣٠٠	١,٧٦٧,٤٨٦,٣٧٩	تكاليف مشروعات بشرق القاهرة (٢-١٦)
١٢,٨٢٣,٠٥٠,٠٦٠	٨٦٩,٦٥٥,٥٨١	تكاليف مشروعات بالساحل الشمالي (٣-١٦)
٣٣,٨٠١,٦٩١,١٩٠	١٣,٧٤١,٩٦٦,٠٢٥	

- يتضمن الرصيد تكلفة أرض تبلغ ٨,١٥٢ مليار جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥,١٩٢ مليار جنيه مصري).
- يتضمن الرصيد ٥,١٤ مليار جنيه مصري يمثل قيمة الفوائد الرأسمالية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣,٣ مليار جنيه مصري).

١-١٦ تكاليف مشروعات بغرب القاهرة

(أ) مشروع فاي وكارميل

في ٢١ مارس ٢٠١٩ تم توقيع اتفاقية تطوير بين شركة سوديك وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإنشاء مشروع عمراني متكامل على مساحة ٤٦٤,٨١ فدانًا، وفقًا للعقد.

(ب) 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، وفقًا للاتفاقية، في ١١ يوليو ٢٠١٩ بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

القطعة الخلفية التي تبلغ مساحتها الإجمالية ١١٥,٣٤ فدانًا، وفقًا لملاحق العقد الموقع في مايو ٢٠٢٢، وعليه، أصبحت المساحة الإجمالية للأرض المخصصة للشركة ٢٦٥,٣٤ فدانًا

(ج) أرض سفنكس الجديدة

تم سداد مبلغ ٥٨٠,٩٤٠,٣٩٩ جنيه مصري تحت حساب التكلفة المتغيرة لقطعة أرض بمساحة ١٠٠٧,٤٨ فدانًا 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 بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٢٥ تم التسليم الجزئي لمساحه ١٠٠١,٨١٢ فدانًا من إجمالي مساحة الأرض للشركة.

٢-١٦ تكاليف مشروعات بشرق القاهرة

مشروع سوديك ايست

- اتفاق مشترك مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

في ١٦ مارس ٢٠١٦، أبرمت الشركة عقد ترتيب مشترك مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، ووفقًا للعقد، ستعمل الشركة 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 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 سداذه 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 الممتلكات العقارية للمشروع وجميع مشتملاته ومكوناته.

١٦- أعمال تحت التنفيذ (تابع)

٣-١٦ تكاليف مشروعات بالساحل 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:

- (١) 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.
- (٢) 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، ويتم 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.

١٧- عملاء وأوراق قبض

١-١٧ عملاء وأوراق قبض - غير متداولة

يتمثل هذا البند في القيمة الحالية لأرصدة أوراق القبض طويلة الأجل كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
-	١٨,٥٢٨,٩٦٤
٣,٤٧٦,٢٩٤,٨٥٨	١٠,١٢٧,٠٦٦,٨٩٤
٣,٤٧٦,٢٩٤,٨٥٨	١٠,١٤٥,٥٩٥,٨٥٨
(١,٤٣٨,٦٧١,٩٩٢)	(٤,١١٤,٠٣١,١٩٥)
٢,٠٣٧,٦٢٢,٨٦٦	٦,٠٣١,٥٦٤,٦٦٣
(٢٦,٠١٢,٥٩١)	(٣٠,٢٠٨,٥٤٧)
٢,٠١١,٦١٠,٢٧٥	٦,٠٠١,٣٥٦,١١٦

عملاء

أوراق القبض - وحدات *

فوائد غير مستهلكة - أوراق قبض

خسائر الائتمان المتوقعة

- * يتمثل الرصيد في قيمة أوراق قبض مستلمة من العملاء المستلمين تستحق بعد ١٢ شهر من تاريخ المركز المالي.
- تم الإفصاح عن أوراق القبض غير المدرجة بالقوائم المالية بالإيضاح رقم (٣٤).

١٧- عملاء وأوراق قبض (تابع)

٢-١٧ عملاء وأوراق قبض - متداوله

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٢٦٢,٤٨٠,٩٠٣	١٢٧,١٦٥,٥١٨	عملاء
٤,٦١٣,٠٢٢,٢٧٥	١,٣٤٠,٧٩٠,٢٢٩	أوراق القبض - وحدات *
٤,٨٧٥,٥٠٣,١٧٨	١,٤٦٧,٩٥٥,٧٤٧	
(٣٦٨,٠٧٣,١٥٠)	(٤٢,٩٦٨,١٨٠)	فوائد غير مستهلكة - أوراق قبض
٤,٥٠٧,٤٣٠,٠٢٨	١,٤٢٤,٩٨٧,٥٦٧	
(٢٥,٣٠٣,٢٨٤)	(١٠,٩٨٤,٤٩٢)	خسائر الائتمان المتوقعة
٤,٤٨٢,١٢٦,٧٤٤	١,٤١٤,٠٠٣,٠٧٥	

* يتمثل الرصيد في قيمة أوراق قبض مستلمه من عملاء المستلمين تستحق خلال ١٢ شهر من تاريخ المركز المالي.

- تم الإفصاح عن أوراق القبض غير المدرجة بالقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة بالإيضاح رقم (٣٤).
- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان والعملية والمرتبطة بأوراق القبض بالإيضاح رقم (٤).

١٨- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥,٠٧٢,٤٧٢,٧٠٥	١,٦٠٤,٨٣٠,٦٥٤	لحسابات الجارية والودائع البنكية - الصيانة (١-١٨)
٥,٨٥٦,٨٤٥,٠٧٣	١,٦٧٣,٩٧٥,٣٥٢	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
٢,٨٦٢,٣٧١,٦٣٠	١,٢٨١,١٤٦,٣٢٥	عمولات ومصرفات مدفوعة مقدماً
٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (٢-١٨)
٤٩٢,٧٤٤,٩٤٣	١٦٣,٧٩٠,٢٧٠	حسابات ضمان بنكية - الترتيبات المشتركة (٣-١٨)
٤٨,٧٨١,٤٥٨	-	إيرادات مستحقة
٢١٣,٠٣٢,٥٣١	٩٠,٢٢٤,٤٥٤	الخصم تحت حساب الضريبة
٥٢,٩٧٥,٦٦٩	١٩,٣٩٦,٣٠٨	أرصدة مدينة أخرى
٣٦,٦٧٧,٨٤٢	١٣,٥٨٢,٦٨٤	تأمينات لدى الغير
٣٢٢,٠٥٨,٢١١	١٩٨,٧٨٨,٤٩٩	أرصدة صيانة مدينة
١٥,٢١٨,٧٦٢,٥٣٤	٥,٣٠٦,٥٣٧,٠١٨	
(١٠٣,٩٠١,١٢٠)	(٦٠,٣٤٢,٧١٧)	خسائر الائتمان المتوقعة
١٥,١١٤,٨٦١,٤١٤	٥,٢٤٦,١٩٤,٣٠١	

(١-١٨) يتمثل الرصيد في ودائع الصيانة المحصلة من العملاء، والتي تم استثمارها في ودائع لأجل وحسابات جارية ذات فائدة بغرض تمويل إدارة المصاريف الخدمية للوحدات بدء من تاريخ تسليمها ولا تستطيع الشركة استخدامها في غير هذا الغرض.

(٢-١٨) 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 وملاحقة الخاص بمدينة هليوبوليس الجديدة 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 وبحد أدنى مضمون يبلغ ٥,٩ مليار جنيه مصري حيث أن جميع القرارات الهامة بالنسبة إلى التصميم والتسويق للمشروع تتم بموافقة الطرفين. واعتبرت الشركة أن سداد الحد الأدنى المضمون غير متوقع على أساس أن الإيرادات المدرجة في الموازنة المعتمدة تتجاوز حصة إيرادات شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير. ستقوم الشركة فقط بالاقرار بالالتزام الذي تتوقع سداذه مقابل العجز المتوقع على مدى عمر العقد وهو أمر ليس من المرجح أن يحدث.

(٣-١٨) يتمثل الرصيد في المبالغ المحتجزة تحت حساب الشراكة بالبنوك ولم يتم توزيعها حتى تاريخ القوائم المالية طبقاً للاتفاقية المبرمة للحساب البنكي المشترك وكذلك غطاء خطابات الضمان.

١٩ - النقدية وما في حكمها

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١,٨١٥,٧٠٨,٧٧٦	٤٢٩,٦٦٢,٨٦٧	بنوك - حسابات جارية
٨٢٠,٨٤٢,٤٨٦	١,١٢٧,٨٧٠,٧٠٠	بنوك - ودائع لأجل
٥٣,٤٤٤,٥٧٨	١٣,١١٠,٠٩٨	شيكات تحت التحصيل
٧,٠٠٧,٦٠١	٣,٦٦١,٧٠٣	نقدية بالصندوق
٢,٦٩٧,٠٠٣,٤٤١	١,٥٧٤,٣٠٥,٣٦٨	
(١١,٤٧٩,٢٥٠)	(٩,٩٩١,٨٦١)	خسائر الائتمان المتوقعة
٢,٦٨٥,٥٢٤,١٩١	١,٥٦٤,٣١٣,٥٠٧	

تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة للأصول المالية بالإيضاح رقم (٤-٤).

٢٠ - استثمارات عقارية

وفيما يلي حركة الاستثمارات العقارية خلال الفترة:

بيانات التكلفة	
في ١ يناير ٢٠٢٤	وحدات مؤجرة للغير
إضافات خلال العام	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
في ١ يناير ٢٠٢٥	
تسويات أثر الاندماج	
إضافات خلال الفترة	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
يخصم	
مجمع الإهلاك	
في ١ يناير ٢٠٢٤	
إهلاك العام	
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
في ١ يناير ٢٠٢٥	
تسويات أثر الاندماج	
إهلاك الفترة	
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
صافي القيمة في ١ يناير ٢٠٢٤	
صافي القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
صافي القيمة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	

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 لأخر تقييم تم اعداده من قبل المقيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

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

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

٢١ - استثمارات عقارية تحت التطوير

يتمثل هذا البند قيمة استثمارات عقارية تحت التطوير تم إعادة عرضها من حساب الاعمال تحت التنفيذ لنية إدارة الشركة بإيجار تلك الوحدات عند استكمال الاعمال بها بدلا من بيعها وتتمثل في الآتي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٤٠,٥٧٣,٣٣١	٧٨,١٩١,٠٢٨	مشروعات سوديك بغرب القاهرة
١٦١,٥٥١,٣٥٩	-	مشروعات سوديك بالساحل الشمالي
٢٠٢,١٢٤,٦٩٠	٧٨,١٩١,٠٢٨	

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

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

٢٢ - قروض بنكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		
الجزء	الجزء	إجمالي رصيد القرض	الجزء	الجزء	إجمالي رصيد القرض
غير المتداول	المتداول		المتداول	المتداول	

في ١٣ أكتوبر ٢٠٢١ وقعت الشركة 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 ١,١٠٨,٣٠٠,٧٠٣ ١٢٥,٦٥٠,٣٧٠ ٩٨٢,٦٥٠,٣٣٣ ١,١٩٢,٠٦٧,٦١٧ ١١٢,٧٦٣,١٥٣ ١,٠٧٩,٣٠٤,٤٦٤

في ٨ سبتمبر ٢٠٢٤، وقعت الشركة 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 ٢,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ - ٢,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠ - ٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠

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

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

٢٢ - قروض بنكية (تابع)

في ٢٦ ديسمبر ٢٠١٩، وقعت الشركة 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

٨٧,٥٠٠,٠٠٠ ٨٧,٥٠٠,٠٠٠ - - - ٨٧,٥٠٠,٠٠٠

في ٢٢ يناير ٢٠٢٣، وقعت الشركة اتفاقية تسهيلات متوسطة الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولي لغرض الحصول على قرض بمبلغ ٢,٧٥ مليار جنيه مصري، لتمويل تكلفة استكمال وتطوير مشروع ذا استيتس بما في ذلك تكلفة الأرض.

(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 المببعة والمستردة من المشروع فوراً بعد بدء المشروع.

لم يتم الإخلال بشروط الدين كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥

١,٠٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ١,٠٦٠,٠٠٠,٠٠٠ - ١,٠٦٠,٠٠٠,٠٠٠ - - - ١,٠٦٠,٠٠٠,٠٠٠

رصيد مصاريف الحصول على القرض الغير مستهلكة

(٩,٢٥٨,٩٧٤) (١,٦١٠,٢٥٦) (١٠,٨٦٩,٢٣٠) (٨,٠٥١,٢٨٢) (١,٦١٠,٢٥٦) (٩,٦٦١,٥٣٨)
١,٩٧٠,٠٤٥,٤٩٠ ١١١,١٥٢,٨٩٧ ٢,٠٨١,١٩٨,٣٨٧ ٤,١١٤,٥٩٩,٠٥١ ٢١١,٥٤٠,١١٤ ٤,٣٢٦,١٣٩,١٦٥

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

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

٢٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

- بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠٢٣ تم الاتفاق على عقد تمويل دوار مع البنك التجاري الدولي بمبلغ حده الأقصى ١,٢ مليار جنيه مصري بغرض تمويل العمليات التشغيلية الجارية لمشاريع الشركة المختلفة، وتصل مدة هذا التمويل إلى سبع سنوات مدعومة بمستحقات تمثل أقساط مستقبلية للوحدات التي تم تسليمها في مشروعات سوديك المختلفة.

الضمانات: الشيكات الصادرة لصالح الشركة من المشروعات المسلمة بالإضافة الي سندات لأمر بكل طلب سحب.

معدل التغطية: لا تقل الشيكات الآجلة عن ١١٠٪ من مبلغ التمويل ولا تزيد مدة الاجل لهذه الشيكات عن ستة سنوات.

- بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠٢٢ قامت الشركة بتوقيع عقد تمويل مع بنك بيت التمويل الكويتي لخصم شيكات بعض الوحدات مكتملة الانشاء والمسلمة والصادره لصالح الشركة والمسحوبة علي ملاك الوحدات مشروع ايسست تاون بما لا يتجاوز مبلغ ستمائة مليون جنيه مصري من صافي القيمة الحاليه بعد احتساب معدل الخصم وتجميد نسبة ٥٪ من كل عملية خصم مع كامل حق البنك في الرجوع علي الشركة. (سعر العائد هو كوريدور + هامش)

٢٤ - التزامات الأراضي

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٦,٣٣١,٥٤٥,٩٥٢	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧
١,١٠٦,٠٤٦,٥٤٨	-
٧,٤٣٧,٥٩٢,٥٠٠	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧
٧٥٧,٠٩٦,٤٦٣	٥٣٢,٢٩٤,٢٠١
٦,٦٨٠,٤٩٦,٠٣٧	٤,٧١٣,٦٢٢,٢٥٦
٧,٤٣٧,٥٩٢,٥٠٠	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (٢٤-١)
اتحاد ملاك شاهين (٢٤-٢)

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

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

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

٢٤ - التزامات الأراضي (تابع)

١-٢٤ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥			
الإجمالي	٤٦٤ فدان (فأى وكارميل)	الإجمالي	١٨٠ فدان (ج) (مشروع سيزار)	٤٦٤ فدان (ب) (فأى وكارميل)	ذا استيتس (أ)
١٠,٣٤٣,٨٥٥,٦٠٨ (٥,٠٩٧,٩٣٩,١٥١)	١٠,٣٤٣,٨٥٥,٦٠٨ (٥,٠٩٧,٩٣٩,١٥١)	١٠,٩٦٤,٤٩٣,١٠٢ (٤,٦٣٢,٩٤٧,١٥٠)	٤٢٥,٥٣٩,٢٢٤ (٩٦,٩١٤,٧٢٨)	١٠,١٤٧,٢٨٩,٦٦٣ (٤,٤٨٧,١٨٣,٦١٧)	٣٩١,٦٦٤,٢١٥ (٤٨,٨٤٨,٨٠٥)
٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٦,٣٣١,٥٤٥,٩٥٢	٣٢٨,٦٢٤,٤٩٦	٥,٦٦٠,١٠٦,٠٤٦	٣٤٢,٨١٥,٤١٠
٥٣٢,٢٩٤,٢٠١	٥٣٢,٢٩٤,٢٠١	٦٧٣,٤٦٠,٥٧٧	١٠٩,٢٩٣,٢٣٨	٣٩٣,٠٧٥,٧١٠	١٧١,٠٩١,٦٢٩
٤,٧١٣,٦٢٢,٢٥٦	٤,٧١٣,٦٢٢,٢٥٦	٥,٦٥٨,٠٨٥,٣٧٥	٢١٩,٣٣١,٢٥٨	٥,٢٦٧,٠٣٠,٣٣٦	١٧١,٧٢٣,٧٨١
٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٥,٢٤٥,٩١٦,٤٥٧	٦,٣٣١,٥٤٥,٩٥٢	٣٢٨,٦٢٤,٤٩٦	٥,٦٦٠,١٠٦,٠٤٦	٣٤٢,٨١٥,٤١٠

(أ) ذا استيتس ريزيدنس

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

(ب) قطعة أرض بمساحة ٤٦٤ فداناً

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

(ج) قطعة أرض بمساحة ١٨٠ فداناً

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

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

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

٢-٢٤ اتحاد الملاك - شاهين

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١,٧٧٣,٠٠٦,٠٠٠	-	اتحاد الملاك - شاهين
(٦٦٦,٩٥٩,٤٥٢)	-	الفائدة غير المستهلكة
١,١٠٦,٠٤٦,٥٤٨	-	
٨٣,٦٣٥,٨٨٦	-	الجزء المتداول
١,٠٢٢,٤١٠,٦٦٢	-	الجزء الغير المتداول
١,١٠٦,٠٤٦,٥٤٨	-	

يتمثل البند في القيمة الحالية للاقساط الاجلة المستحق لاتحاد ملاك شاهين عن الدفعات الثابتة طبقاً للعقد.

٢٥ - مقاولون وموردون وأوراق دفع

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٢٤,٩٠٦,٧٥١	٦٥,١٢٨,١١٢	مقاولون
١٧٠,٢١٤,٢٩١	١٠٠,٦٨٧,٩٥٥	موردون
٦٧٣,٦٤٥,٨٨٦	١٣٧,٩٠٩,٣٢٣	أوراق دفع
٩٦٨,٧٦٦,٩٢٨	٣٠٣,٧٢٥,٣٩٠	

٢٦ - عملاء - دفعات حجز

يتمثل هذا البند في قيمة المحصل من دفعات الحجز والتعاقد للوحدات والأراضي والنوادي وبيانها كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١٠,٩٠٣,٩٩٦,٤٤٤	٥,٩٦٢,٣٩٩,٥٤٦	دفعات حجز - مشروع غرب القاهرة
٢,٧٢٤,٩٦٥,٥٢٤	١,٤٧٩,٧٥٤,١٧٥	دفعات حجز - مشروع شرق القاهرة
١٥,١٣٢,٣٢٢,٧٨٨	١,٧٣١,٨٢٨,٩٨٧	دفعات حجز - مشروع الساحل الشمالي
٨٣٤,٦٩٢,٥٨٥	٦٠٦,٦٤٧,٠٦٧	دفعات حجز - اشتراكات أندية
٢٩,٥٩٥,٩٧٧,٣٤١	٩,٧٨٠,٦٢٩,٧٧٥	

- يتضمن الرصيد فوائد المكون التمويلي المستحقة على أقساط محصلة من العملاء الغير مستلمين بمبلغ ٥,٧٧ مليار جنيه مصري (١,٥٢٧ مليار جنيه مصري ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤)
- تم الإفصاح عن أوراق القبض الغير محصلة للعملاء الغير المستلمين والغير مدرجة بالقوائم المالية بالإيضاح رقم (٣٤).

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

٢٧- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٤,٩٦٠,٥٤٢,٦٢٦	١,٦٠٢,٢١١,٤٣٢	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة مشروعات
٨٢٤,٦٦٥,١٨٣	٤٢٦,٣١٧,٢٦٣	مصرفات مستحقة
٩٦٦,٢٧٦,٠٠٩	٢٥٢,٩٧٩,٣٨٥	ضمان أعمال محتجز
١٨٥,٠٣٢,٥١٦	٣٧,٧٨٧,٩١٠	عملاء - إلغاءات
١٩٠,٤٢٠,٢٨٢	١١٣,٤٢٨,٨٧٨	مصلحة الضرائب
٦٨,١١٠,٦٥٢	٣٤,٦٠٢,٠٧٤	دائنو أقساط غاز وكهرباء
١٠,٥٠٩,٠٤٠	٣٨٩,٢٩٠	بدل اجازات مستحقة
٢٥,١٧١,٦٩٦	٢٨,٨٨٨,٦٣٦	تأمينات محصلة من العملاء - مقابل تعديلات
١٢٩,٠٩٢,٢١١	١٠,٧٥٨,١٦٩	مقاولون - تأمينات اجتماعية
٢٧٣,١٩٢,٩٠٥	-	تأمينات من الغير
٤,٤١١,١٣٣	١,٥٠٧,١٠٩	عملاء إيجارات
١٩٣,٥٤٤,١١٤	٥٢,٤٥٧,٢٣٩	دائنون متنوعون
٧,٨٣٠,٩٦٨,٣٦٧	٢,٥٦١,٣٢٧,٣٨٥	

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة الدائنون وأرصدة دائنة أخرى بالإيضاح رقم (٤).

٢٨- استثمارات في شركات تابعة

الشكل القانوني	نسبة المساهمة %	نسبة المسدد من قيمة المساهمة %	القيمة الدفترية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل) *	٩٩,٩٩	١٠٠	-	٨٠٧,٣٣٤,٥١٦
شركة سوريل للاستثمار العقاري *	٩٩,٩٩	١٠٠	-	٤٩٩,٩٩٩,٩٧٠
شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري *	٩٩,٩٩	١٠٠	-	٢٩٩,٩٩٩,٩٨٠
شركة طابروك للتعمير *	٩٩,٩٩	١٠٠	-	٩٩,٩٩٨,٠٠٠
شركة سوديك للأندية	٩٩,٩٩	١٠٠	٣٩,٩٩٩,٩٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠
شركة بفريلي هيلز لإدارة المدن	٤٣,٨١	١٠٠	٢٠,١٥٥,١٥٤	-
شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار	٥٠	١٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-
شركة فورتين للاستثمار العقاري	٩٩,٩٩	١٠٠	٦٩,٩٩٩,٩٧٠	-
شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات	٩٩,٩٩	١٠٠	٩,٩٩٩,٩٧٠	-
شركة رويال جاردنز للاستثمار العقاري	٢٠	١٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	-
الإنخفاض في قيمة الاستثمار			١٦٨,١٥٤,٩٩٤	١,٧٢٣,٣٣٢,٤٦٦
			(٧٢,٩٩٩,٩٧٠)	-
			٩٥,١٥٥,٠٢٤	١,٧٢٣,٣٣٢,٤٦٦

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

٢٩- القيم العادلة

تتكون الأدوات المالية الرئيسية للشركة في أرصدة النقدية بالبنوك والاستثمارات والعملاء وأوراق القبض والشركات التابعة والشقيقة والموردين والمقاولين وأوراق دفع والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى والبنود ذات الطبيعة النقدية ضمن أرصدة المدينون والدائنون. يتمثل الغرض الأساسي من هذه الأدوات المالية في توفير التمويل لأنشطة الشركة.

وطبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة.

٣٠ - أطراف ذوي علاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في مساهمي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يمتلك فيها المساهمون بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أسهم تخول لهم ممارسة نفوذ جوهري على هذه الشركات وقد تعاملت الشركة خلال الفترة مع أطراف ذوي علاقة وقد تمت تلك المعاملات وفقا للشروط والقواعد التي اقترتها إدارة الشركة وتم اعتمادها من الجمعية العامة للشركة، وفيما يلي بيان بأهم المعاملات التي تمت خلال الفترة قبل وفي تاريخ قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة:

الطرف	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ قيمة التعامل
شركة بيفرلي هيلز لإدارة المدن والمنتجات	شركة تابعة	أعمال زراعة وصيانة وخدمات الأمن لمدينة بيفرلي هيلز	٩,٣٦٣,٠٢٤
شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار	شركة تابعة	جاري شركات أعمال زراعه وصيانة وخدمات الأمن لسوديك ويست	٣٧٤,٦٤٤
شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات	شركة تابعة	جاري شركات إيرادات / مصاريف الأندية	٣٩٣,٧٩٢,٣١٩
شركة فورتين للاستثمار العقاري	شركة تابعة	اتعاب إدارة النادي	١,٤٥٥,٨٢٣
شركة سوديك للأندية	شركة تابعة	جاري شركات الرواتب والبدلات	١٨٥,٨٩٨,٣٠١
شركة الدار إيجيبت لتنمية المشروعات	شركة شقيقة		٤,٩٥٠,٠٠٠
أعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين			٩٥١,٨٢٧
			٥١,٤٤٢,٢٧٠

٣٠ - ١ المستحق من أطراف ذات علاقة

وفيما يلي بيان بأرصدة الأطراف ذات العلاقة في تاريخ القوائم المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	
٤٣٤,١٤٥,٩٨٥	٤٣٤,١٤٥,٩٨٥	شركة سوديك سوريا - شركة تابعة
٣٥,١٩١,٦٢٠	٣٥,١٩١,٦٢٠	شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري المحدودة - مشروع مشترك
٢٢,٤١١,١٢٨	٢٢,٤١١,١٢٨	شركة موف إن للمقاولات المتطورة
١٠,٥١١,٢٣٨	١,٥٩١,٠١٠	شركة بيفرلي هيلز لإدارة المدن والمنتجات
٣,٦٥١,٦٦٨	٣,٦٥١,٦٦٨	شركة جرين سكيب للزراعة والاستصلاح (تحت التصفية)
٣,٣٦٢,١٤٢	٣,٧٣٦,٧٨٦	شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار
	١٢,١١٣,٠٥٧	شركة فورتين للاستثمار العقاري
١,٠٤٢,١٤١	٥٦٧,٧٤٧	شركة الدار العقارية - مصر
٥١,٠٣٥,٥١٠	-	شركة طابروك للتعمير
-	١٥,٠٩٣,٦٠٨	شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات
٥٦١,٣٥١,٤٣٢	٥٢٨,٥٠٢,٦٠٩	
(٤٩٥,٤٢٤,٨٧٠)	(٤٩٥,٥١٤,٢٨٣)	
٦٥,٩٢٦,٥٦٢	٣٢,٩٨٨,٣٢٦	خسائر الائتمان المتوقعة *

* نظراً لما تتعرض له الجمهورية العربية السورية من أحداث في الوقت الحالي والتي أثرت تأثيراً ملموساً على القطاعات الاقتصادية بوجه عام وبعض الممارسات التي قامت بها حكومة الجمهورية العربية السورية من مصادرة لبعض أصول ومستندات شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة سورية) فقد قامت إدارة الشركة بمخاطبة سفارة الجمهورية العربية السورية في جمهورية مصر العربية لحفظ كافة حقوقها من تلك الممارسات وتكليف مكتب محاماة لمحاولة استرداد حقوقها.

٣٠ - أطراف ذوي علاقة (تابع)

٣٠-١ المستحق من أطراف ذات علاقة (تابع)

وبناء عليه فقد رأى مجلس إدارة الشركة أن أصول الشركة المستثمر فيها أصبحت جميعها محل نزاع مع حكومة الدولة المذكورة مما يستوجب القيام بالاعتراف بالخسارة الناشئة عن عدم القدرة على استرداد استثماراتها وبناءً على ذلك قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٦ إبريل ٢٠١٤ تخفيض المستحق على أطراف ذات علاقة والخاصة باستثمارات تم ضخها لمشروعات بالجمهورية العربية السورية بالإضافة إلى تخفيض المستحق على بعض الشركات التابعة والخاصة بمديونيات متوقع عدم تحصيلها والتي بلغت حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤٩٥,٥٤١,٧٧٨ جنيه مصري.

٣٠-٢ المستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	١,٨٢١,٧٣٨,١٤٦
-	٢٩٣,٥٢٥,٦٨٠
-	٢١٤,٥٣٠,٦٧٥
-	١٢٦,٢٧٦,٨٦١
٨٩,٤٥٨,٢٦٩	٧٣,٦٢٧,٨٩٧
-	٢١,٠١٦,٣٨١
٨٩,٤٥٨,٢٦٩	٢,٥٥٠,٧١٥,٦٤٠

٣١ - معاملات غير نقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥، تم استبعاد تأثير المعاملات الاستثمارية التالية لأنها تعتبر معاملات غير نقدية:

جنيه مصري
٢,٢٨٦,٧٣٧,٥٥٣
٥٤٠,٢٧٦,١١٧
١٠٠,٣٩١,٦٣١
٧,٢١٥,٤٢٢

٣٢ - 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).

٣٣ - الالتزامات المحتملة

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

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

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

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٦٩,٩٧٤,٦٠٣,٦٩٤	٤٠,٤٤٢,٧٣٧,٧١٢	شيكات آجلة اقساط وحدات
٥,٩٤٢,٩٧٩,٠٤٤	٣,٢٢٢,٠٠٩,٨٤٥	شيكات آجلة اقساط صيانة
٥٢٠,٥٨٦,٦٤٤	٥٣٥,٤٧١,١٨٤	شيكات آجلة اقساط نادى
٥٠,٧٩١,٦١٠	٧,٨٧٠,٩٥٢	شيكات آجلة عملاء الغاءات
٧٦,٤٨٨,٩٦٠,٩٩٢	٤٤,٢٠٨,٠٨٩,٦٩٣	
١٤,٥٣٤,٠٦٧,٢٩٦	٧,٢٨٠,٦٠٠,٤٣٧	تستحق على النحو التالي
٦١,٩٥٤,٨٩٣,٦٩٦	٣٦,٩٢٧,٤٨٩,٢٥٦	شيكات آجلة قصيرة الأجل
٧٦,٤٨٨,٩٦٠,٩٩٢	٤٤,٢٠٨,٠٨٩,٦٩٣	شيكات آجلة طويلة الأجل

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

٣٧- الاندماج

قامت الشركة بدمج الشركات التابعة المذكورة أدناه (الشركات المندمجة) في 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 اسمية ٤ جنيه مصري للسهم، وذلك بعد ترحيل مبلغ قدره ١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦ جنيه مصري (فقط مليار وأربعمائة وثلاثة وثمانون مليون ومائة وأربعة وخمسون ألف وستة وخمسون جنيه مصري) إلى "حساب احتياطي خاص - علاوة إصدار الأسهم"

تم استبعاد المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة مع الشركات المندمجة وشركة سوديك بسبب الاندماج خلال الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ حتى ١٤ يوليو ٢٠٢٥ (تاريخ الاندماج).

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 جنيه مصرى
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار - سوديك (الدامجة)	١,٣٤٩,٤٠٣,٩٠٠
شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري (مندمجة ١)	١١٨,٠٦٥,٨٠٠
شركة سوديك بوليكون للاستثمار العقاري (مندمجة ٢)	١٥٢,١٢٨,٩٠٠
شركة سوريل للاستثمار العقاري (مندمجة ٣)	١,٤٠٥,٤٠٩,٢٠٠
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية - سوريل (مندمجة ٤)	٢,٩٩١,٧٨٣,٥٠٠
شركة طابروك للتعمير (مندمجة ٥)	٤٦٣,٨٥٨,١٠٠
شركة لاميزون 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

٣٧- الاندماج (تابع)

البيانات المالية لقائمة الأرباح أو الخسائر للشركات المندمجة قبل تاريخ الاندماج:

عن الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥
وحتى ١٤ يوليو ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

١,٨٢٢,٦٩٦,٧٤١	إيرادات النشاط
٢٨٠,٤٦٣,٦٦١	المبيعات العقارية
٩٣,٨٤٢,٧٦٣	إيرادات الأندية والجولف والمطاعم
٢,١٩٧,٠٠٣,١٦٥	إيرادات نشاط استثمار عقاري
	إجمالي إيرادات النشاط
(٥٢٩,٢٦٨,٦٩٩)	التكلفة
(٢٥٦,٧٩٦,١١٧)	تكلفة المبيعات العقارية
(٧٠,١٧٥,١٠١)	تكلفة الأندية والجولف والمطاعم
(٨٥٦,٢٣٩,٩١٧)	تكلفة نشاط استثمار عقاري
	إجمالي تكاليف النشاط
١,٣٤٠,٧٦٣,٢٤٨	مجموع الربح
٨١,١٩٢,٩٢٥	أرباح تشغيل أخرى
(١٢٧,٢٦٨,٤٤٢)	مصروفات بيعيه وتسويقية
(٥٩,٠٢٤,٦٠٨)	مصروفات إدارية وعمومية
(٣,٠٢٠,٩٣٠)	مصروفات تشغيل أخرى
٥١,٧٦٤,٠٠٣	رد خسائر إئتمانية متوقعة
١,٢٨٤,٤٠٦,١٩٦	أرباح التشغيل
٥٣,٩٧٤,٥٦٦	إيرادات تمويلية
(٥٥,٢٥٢,١٠٠)	تكاليف تمويلية
(١,٢٧٧,٥٣٤)	صافي التكاليف التمويلية
١,٢٨٣,١٢٨,٦٦٢	ربح الفترة قبل الضريبة
(٢٨٥,٤٩٠,٠٧٤)	ضريبة الدخل
٩٩٧,٦٣٨,٥٨٨	ربح الفترة