



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

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

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
٧ - ٢٤	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

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

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة المرفقة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك- شركة مساهمة مصرية - ("الشركة") كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية المستقلة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا قوائم التغير في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية الدورية المستقلة المتعلقة بها في ذلك التاريخ. وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. إن الإدارة 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 والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". يشمل 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 رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

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

الاستنتاج

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



مراقب الحسابات

Signature

عمرو وحيد بيومي

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

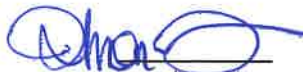
زميل جمعية الضرائب المصرية

سجل المحاسبين والمراجعين رقم (١٧٥٥٥)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٨)

القاهرة في ٢٧ أبريل ٢٠٢٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنه المصري)
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
٩٨١,٥٩٥,٨٦٢	٩٨٦,٨١١,٢٤٨		أصول ثابتة (بالصافي)
٧٥٢,٧٢٦,٤٩٢	٩٣١,٠٧٩,٢٨٥		مشتريات تحت التنفيذ
١,٦٠٩,٩١٢,٣٨٠	١,٥٧٦,١٣٢,٤٢٥	(٢٠)	استثمارات عقارية
٤١,٨٦٥,٢٥٥	٤٢,٢٧٢,٦٧٧	(٢١)	استثمارات عقارية تحت التطوير
٩٥,١٥٥,٠٢٤	٩٥,١٥٥,٠٢٤	(٢٨)	استثمارات في شركات تابعة
٢,٤١٢,٨١٤	١,٢٠٦,٤٠٦		أصول حق انتفاع
٨,٠٥٩,٩٤٠,٧٦٨	٧,٥٦٠,٨٦٢,٤٧٦	(١٧-١)	عقلاء وأوراق قبض
٨٨٦,٦٢٦,١٦٤	٨٨٨,٧٠٢,٣٨١		أصول ضريبية مؤجلة
١٢,٤٣٠,٢٣٤,٧٥٩	١٢,٠٨٢,٢٢١,٩٢٢		إجمالي الأصول غير المتداولة
الأصول المتداولة			
٧٨,٣٣١,٤٠٦	٨٧,٤٤٣,٥٧٩		المخزون
١,٢١٣,٢١١,٧٨٧	١,٢٠٨,٢٥٦,٤٣٥		وحدات عقارية جاهزة
٥٠,٤٦١,٦٥٤,٥٣٢	٥٥,٢١٥,٣٨٠,١٠٣	(١٦)	أعمال تحت التنفيذ
٥,٢٧٩,٩٨٣,٨٧٩	٥,٥١٨,٤٢٠,٨٦٦	(١٧-٢)	عقلاء وأوراق قبض
٧٤,١٦٤,٥٦٧	٣٤,٣١٤,٨٩٤	(٣٠-١)	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٥,٥٩٢,٦٩٦,٠٥٣	١٨,٠٠٦,٩٠٠,٦٨١	(١٨)	مدفونين وأرصدة مدينة أخرى
١,٦٨٢,٠١٣,٨٩١	٧٠٧,٦٠٨,٣٣٨		استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٢,٢٨٤,٧٥٣,٥٥١	٢,٧٢١,٧٦٢,٨٩٠	(١٩)	النقدية وما في حكمها
٧٦,٦٦٦,٨٠٩,٦٦٦	٨٣,٥٠٠,٠٨٧,٧٨٦		إجمالي الأصول المتداولة
٨٩,٠٩٧,٠٤٤,٤٢٥	٩٥,٥٨٢,٣٠٩,٧٠٨		إجمالي الأصول
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤		رأس المال المصدر والمنفوع
٢٣٨,٩٨٥,٤١٦	٤١٢,٤٢٧,١١٦		احتياطي قانوني
١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨		احتياطي خاص - علاوة إصدار أسهم
٧,٨١٩,٠٥٦,٠٥٨	٧,٩٢٥,٤٣١,٧٣٩		أرباح مرحلة
٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦	٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦		حقوق ملكية أخرى
١٥,٥٩٤,٣٦٨,٤٣٢	١٥,٨٧٤,١٨٥,٨١٣		إجمالي حقوق الملكية
الالتزامات غير المتداولة			
٦,٥٤٥,٣٠٤,١٧٣	٦,٣٧٥,٥٣٠,٢٩٠	(٢٢)	قروض بنكية
١٧,٥٣٤,٣٣٢,١٦٣	١٨,٢٩٩,٧١٩,٣٠٢	(٢٤)	التزامات الأراضي
٢٤,٠٧٩,٦٣٦,٣٣٦	٢٤,٦٧٥,٢٤٩,٥٩٢		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
الالتزامات المتداولة			
٢,٢٧٠,٢٨٨,٦٣٧	٢,٤٢٠,٤٤٦,٢٥١	(٢٣)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
٩٦٦,٢٤٢,١٣٢	١,٠٠٩,٨٨٦,٥١٥	(٢٢)	قروض بنكية
٨١١,٩٩٢,٤١١	١,٦٥٤,٥٦٤,٧١٥	(٢٥)	مقاولون وموردون وأوراق دفع
١٠٣,٠٠٨,٩٥٩	١٣٩,٨٨٠,٨٨٠	(٣٠-٢)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٩,١٥٣,٨٦٠,٣٢٩	٣٢,٨٥٧,٢٤٤,١٨٩	(٢٦)	عقلاء - دفعات حجز
٨,٥٧١,٣٦٦,٨٩٦	٩,٢٢١,٢٩٤,٨٠٢	(٢٧)	داننون وأرصدة دائنة أخرى
١,٧٧٢,٦١٥,٠٥٧	١,٧٣٩,٧٣٠,٦٨٧	(٢٤)	التزامات الأراضي
٤,٢٧٠,٥٥٦,٧٣٨	٤,٣٩٢,١٤٦,٤١٨		مخصصات
٤,٧١٢,٨٩٢	٢,٨٧٠,٨٩٢		التزامات عقود التأجير
١,٤٩٨,٣٩٥,٦٠٦	١,٥٩٤,٨٠٨,٩٥٤		التزامات ضريبة الدخل
٤٩,٤٢٣,٠٣٩,٦٥٧	٥٥,٠٣٢,٨٧٤,٣٠٣		إجمالي الالتزامات المتداولة
٧٣,٥٠٢,٦٧٥,٩٩٣	٧٩,٧٠٨,١٢٣,٨٩٥		إجمالي الالتزامات
٨٩,٠٩٧,٠٤٤,٤٢٥	٩٥,٥٨٢,٣٠٩,٧٠٨		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات


أحمد حجازي

المدير العام


محمد سمير

المراقب المالي للمجموعة


أشرف عبد المقصود

المدير المالي

القاهرة في ٢٧ إبريل ٢٠٢٦
تقرير الفحص المحدود مرفق

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

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٠٢٥	٢٠٢٦		
إيرادات النشاط			
١,٢٢٣,٦٧٤,٨٧٧	١,١٤٨,١٤٢,٥١٧	(٦)	مبيعات العقارات
١٧٦,٤٤٥,٣٤٦	٦٣٢,٢٧٨,٨٦٨	(٦)	إيرادات الفوائد من الأقساط
١,٤٠٠,١٢٠,٢٢٣	١,٧٨٠,٤٢١,٣٨٥	(٦)	إجمالي الإيرادات المتعلقة بمبيعات العقارات
٣١,٨٢٦,٥٥٤	٢٠,٩٤٦,١٦٦		إيرادات النوادي والجولف والمطاعم
٤,٤١٢,٧٩٨	٥٨,٩٣٤,٦٢٠		إيرادات نشاط استثمار عقاري
١,٤٣٦,٣٥٩,٥٧٥	١,٨٦٠,٣٠٢,١٧١		إجمالي إيرادات النشاط
تكلفة المبيعات			
(٢٧٣,٢٣٥,٤٣٧)	(١,٠٩٣,٥٩٦,٨٩٤)	(٧)	تكاليف مبيعات العقارات
(٤٣,٧٨١,٩٢٨)	(٨٥,٩١٣,٥٥٥)		تكاليف النوادي والجولف والمطاعم
(٤,٠٧٤,٩٢٤)	(٥٨,٩٧٢,٣٣٦)		تكاليف نشاط استثمار عقاري
(٣٢١,٠٩٢,٢٨٩)	(١,٢٣٨,٤٨٢,٧٨٥)		إجمالي تكاليف النشاط
١,١١٥,٢٦٧,٢٨٦	٦٢١,٨١٩,٣٨٦		مجمّل الربح
١٠,٠١٠,٥٧٨	٧٤,٢٨٠,٨٤١	(٨)	إيرادات تشغيل أخرى
(٩٦,٥٣٠,٩٠٧)	(١٧٠,١٣٤,٣٠٦)	(٩)	مصروفات بيعية وتسويقية
(٢٤٢,٨٤٢,٧٣٤)	(٢٧٠,٨٣٦,١٧١)	(١٠)	مصروفات عمومية وإدارية
(٣٠,٠٠٥,٥١١)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)		مصروفات تشغيل أخرى
(٣,٣٦٦,٤٠٨)	(١٤,١٧٥,٨٠٧)	(١١)	خسائر ائتمانية متوقعة
٧٥٢,٥٣٢,٣٠٤	٢١٠,٩٥٣,٩٤٣		ربح التشغيل
٣١,٤٤٧,٦٥٧	١٦٣,٢٨٦,٩١٠	(١٢)	إيرادات تمويلية
(١١٧,٢٤٦,٣٧٢)	(٨٦,٣٤٣)	(١٣)	تكاليف تمويلية
(٨٥,٧٩٨,٧١٥)	١٦٣,٢٠٠,٥٦٧		صافي الإيرادات / (التكاليف) التمويلية
٦٦٦,٧٣٣,٥٨٩	٣٧٤,١٥٤,٥١٠		ربح الفترة قبل الضريبة
(١٥٠,٣٣٤,١٢٩)	(٩٤,٣٣٧,١٢٩)	(١٤)	ضريبة الدخل
٥١٦,٣٩٩,٤٦٠	٢٧٩,٨١٧,٣٨١		ربح الفترة
٠,٤٠	٠,٢٢	(١٥)	نصيب السهم في ربح الفترة

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

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
٥١٦,٣٩٩,٤٦٠	٢٧٩,٨١٧,٣٨١	ربح الفترة
-		بنود الدخل الشامل الآخر عن الفترة بعد ضريبة الدخل
٥١٦,٣٩٩,٤٦٠	٢٧٩,٨١٧,٣٨١	إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

رأس المال المصدر والمدفوع	احتياطي قانوني	احتياطي خاص علاوة إصدار أسهم	احتياطيات أخرى	الأرباح المرحلة / (الخسائر المتراكمة)	أرباح بيع أسهم خزينة	إجمالي حقوق الملكية
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)						
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	-	(٣٠,٥٨٠,٤٢٧)	١,٧٢٥,٤٥٦	٣,٣٣٣,٦٦٢,٩٨٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤						
اجمالي الدخل الشامل						
-	-	-	-	٥١٦,٣٩٩,٤٦٠	-	٥١٦,٣٩٩,٤٦٠
ربح الفترة						
-	-	-	-	-	-	-
بنود الدخل الشامل الآخر						
-	-	-	-	٥١٦,٣٩٩,٤٦٠	-	٥١٦,٣٩٩,٤٦٠
إجمالي الدخل الشامل للفترة						
معاملات مع مالكي الشركة						
-	٤,٣٥٣,١٤٠	-	-	(٤,٣٥٣,١٤٠)	-	-
المحول لاحتياطي القانوني						
-	٤,٣٥٣,١٤٠	-	-	(٤,٣٥٣,١٤٠)	-	-
اجمالي المعاملات مع مالكي الشركة						
١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٥٢,٠١١,٩١٤	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦	٤٨١,٤٦٥,٨٩٣	١,٧٢٥,٤٥٦	٣,٨٥٠,٠٦٢,٤٤٣
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥						
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥						
٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	٢٣٨,٩٨٥,٤١٦	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦	٧,٨١٩,٠٥٦,٠٥٨	-	١٥,٥٩٤,٣٦٨,٤٣٢
اجمالي الدخل الشامل						
-	-	-	-	٢٧٩,٨١٧,٣٨١	-	٢٧٩,٨١٧,٣٨١
ربح الفترة						
-	-	-	-	-	-	-
بنود الدخل الشامل الآخر						
-	-	-	-	٢٧٩,٨١٧,٣٨١	-	٢٧٩,٨١٧,٣٨١
إجمالي الدخل الشامل للفترة						
معاملات مع مالكي الشركة						
-	١٧٣,٤٤١,٧٠٠	-	-	(١٧٣,٤٤١,٧٠٠)	-	-
المحول لاحتياطي القانوني						
-	١٧٣,٤٤١,٧٠٠	-	-	(١٧٣,٤٤١,٧٠٠)	-	-
اجمالي المعاملات مع مالكي الشركة						
٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	٤١٢,٤٢٧,١١٦	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٦٨٩,٠٨٢,٩٠٦	٧,٩٢٥,٤٣١,٧٣٩	-	١٥,٨٧٤,١٨٥,٨١٣
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦						

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

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

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	٢٠٢٦	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٦٦٦,٧٣٣,٥٨٩	٣٧٤,١٥٤,٥١٠		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			ربح الفترة قبل الضريبة
			يتم تسويته بما يلي:
١٥,٢٢١,٣٣١	٣٧,٨٥٣,٤٦٤		إهلاك أصول ثابتة
٤,٠٧٤,٩٢٤	٣٣,٩٩٥,٤١٥		إهلاك استثمارات عقارية
٥,٥١١	-		خسائر بيع أصول ثابتة
١,٢٠٦,٤٠٨	١,٥٠٥,٠٢٦		استهلاك أصول حق الانتفاع
٣٩٤,٧٤٩	٨٦,٣٤٣		فوائد التزامات عقود التأجير
-	٤,٩٣٩,٨٧١		مخصص الاجازات المكون
٤,٢٦٣,٤٦١	١١,٦٤٦,٤٨٣		مخصص الخسائر الائتمان المتوقعة
١١٤,٧٤٨,٧٥٨	-		مصروفات فوائد
(٣١,٤٤٧,٦٥٧)	(٤٠,٩٧٨,١٦٩)		إيراد فوائد
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠		مخصص المطالبات
١٢,٥٦٦,٩١٨	٣١٢,٩٦٩,٣٢٠		مخصص استكمال اعمال المكون
(٤٥٥,٦٤٧)	(٤٥١,٢١٣)		رد الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة
٨١٧,٣١٢,٣٤٥	٧٦٥,٧٢١,٠٥٠		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
١٩١,٤٧١,٩٠٦	(٤,١٥٦,٨٢١)		المخزون ووحدة تامة جاهزة للبيع
(١,١٣٤,٢٣٨,٩٧٠)	(٢,٢٩٢,٤٩٨,١٧٣)		أعمال تحت التنفيذ
(٣٠١,٨٩٨,٦٦٢)	٢٤٧,٧٤١,٦٢١		عملاء وأوراق قبض
(٨,٨٢٤,٦٦٢)	٣٩,٨٤٧,٣٦٢		المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٠١٣,٢٧٣,٠٩٦)	(٢,٤٠٧,١٧٠,٤٥٩)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٣,٨٥٤,٧٧٧)	(٢١٠,٢١١,٢١٢)		المستخدم من مخصص استكمال الاعمال
(٣,٤٤٥,٣٦٧)	(١١,١٦٨,٤٢٧)		المستخدم من مخصص مطالبات
-	(٣٠٣,٦٠١)		المستخدم من مخصص الاجازات
١,٢٨٤,٢٥٥,١٧٦	٢,٢٧٠,٩٩٩,١٩٨		عملاء - دفعات حجز
٣٧٦,٩٦٠,٦٦٧	٨٤٢,٥٧٢,٣٠٤		مقاولون وموردون وأوراق دفع
١١٢,٨٤٩,٢١٢	٣٦,٨٧١,٩٢١		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٩٦,٧٣٥,٦٤٣	٤٢٦,٤٣٥,٣٢٦		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٦١٤,٠٤٩,٤١٥	(٢٩٥,٣١٩,٩١١)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(٨,٧١٣,٠٣٧)	(٢٢٠,٩٧٠,٤٣٠)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
-	(٢١٥,٤٦٠)		مدفوعات لإستثمارات عقارية
(٥,٥٠١,٢٤٢)	(٤٠٧,٤٢٢)		مدفوعات لإستثمارات عقارية تحت التطوير
(٤٠٠,٠٠١,٤٧٠)	(٤٠٠,٠٢٣,٩٣١)		مدفوعات لإستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
-	١,٤٣٦,٠٠٠,٠٠٠		المحصل من استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١٦٠,٠٠٠	-		المحصل من بيع أصول ثابتة
٥٨,٣٠٣,٤٥٦	٣٥,١٩٩,٥١٢		فوائد محصلة
(٣٥٥,٧٥٢,٢٩٣)	٨٤٩,٥٨٢,٢٦٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
-	٢٠٩,٠٨٣,١٤٠		المحصل من تسهيلات ائتمانية
(٨١,٦٨٥,١٩٤)	(٥٨,٩٢٥,٥٢٦)		المسدد من تسهيلات ائتمانية
٤٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠		المحصل من القروض
(٢٥,٣٧١,٨٧١)	(٢٢٦,١٢٩,٥٠٠)		المسدد من القروض
(٢٢,٦٣٤,٨٩٣)	(١٣٩,٠٥٤,١٧٢)		فوائد مدفوعة
-	(٢,٢٢٦,٩٦١)		المسدد من التزامات عقود التأجير
٣٠٠,٣٠٨,٠٤٢	(١١٧,٢٥٣,٠١٩)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
			صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها
٥٥٨,٦٠٥,١٦٥	٤٣٧,٠٠٩,٣٣٩		النقدية وما في حكمها أول الفترة
١,٥٧٤,٣٠٥,٣٦٨	٢,٢٩٦,٨٤٣,١٧٥	(١٩)	تأثير الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة على النقدية وما في حكمها
(٨٩٧,٠٥٣)	٢,٥٢٩,٣٢٤	(١١)	النقدية وما في حكمها آخر الفترة
٢,١٣٢,٠١٣,٤٨٠	٢,٧٣٦,٣٨١,٨٣٨	(١٩)	

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

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

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

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 المكملية 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 تزاول 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.

٥-١ السيد الأستاذ/ طلال الذبيبي هو رئيس مجلس إدارة الشركة والسيد الأستاذ/ أيمن عامر المدير العام للشركة.

٦-١ 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.

٧-١ تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٢٧ إبريل ٢٠٢٦.

٨-١ 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 المدمجة في السجل التجاري بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠٢٥. وقد تم الدمج بالقيمة الدفترية لصافي حقوق الملكية للشركات المدمجة والشركات الدامجة وفقاً للقوائم المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما هم بالإيضاح (٣٧)

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

(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 ٣١ مارس ٢٠٢٦ وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".

لا تحتوي هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة على جميع البيانات والأفصاحات المالية المطلوبة لإعداد القوائم المالية الدورية المستقلة السنوية الكاملة ويجب قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية المستقلة السنوية للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. وتقرأ هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة للشركة مع قوائمها المالية الدورية المجمعة المختصرة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦ 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 ٢٠٢٥ والفترة المالية المقارنة. بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

٣- التقديرات والفروض المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية الدورية 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 ٢٠٢٥.

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 ٢٠٢٥ ولم تطرأ أي تغييرات في سياسات إدارة المخاطر منذ نهاية السنة الماضية.

٤-١ مخاطر السيولة

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

٤-٢ 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:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٧,٦٠١,٩٤٤,١٢٤	٨,٠٩٣,٣٤٦,٩٧١	اوراق قبض - غير متداولة
٥,٥٥١,١٣٧,٩٠٠	٥,٣٠٧,٤٧٦,٦٧٦	عملاء واوراق قبض - متداولة
٥٣٢,٨٩٥,٨٤٠	٥٦٩,٦٧١,٠٨٢	المستحق من أطراف ذات علاقة
٨,٨٦٧,٦١٧,١٥١	٧,٠٥٩,٤٨٨,٦٣٢	مدينون وأرصده مدينه أخرى *
٧٠٧,٦٠٨,٣٠٨	١,٦٨٢,٠١٣,٨٩١	إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٢,٧٣٦,٣٨١,٨٣٨	٢,٢٩٦,٨٤٣,١٧٥	النقدية بالبنوك
٢٥,٩٩٧,٥٨٥,١٦١	٢٥,٠٠٨,٨٤٠,٤٢٧	

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

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

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

٤- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٤ خطر العملة

التعرض لخطر العملة

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

٣١ مارس ٢٠٢٦

بيان	دولار أمريكي	يورو	جنيه أسترليني
نقدية بالبنوك	٢١,١١٢,٠٧٢	٨٠٤,٢١٦	٣٦,٨٧٦
فائض العملات الأجنبية	١٩,٥٤٩,٣٣٥	١٠٢,٨٧١	٣٦,٨٨٦

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

بيان	دولار أمريكي	يورو	جنيه أسترليني
نقدية بالبنوك	٢٠,٨٩١,٧٦٤	١١٩,١٦٧	-
فائض العملات الأجنبية	٢٠,٨٩١,٧٦٤	١١٩,١٦٧	-

وفيما يلي متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال الفترة:

	متوسط سعر الصرف خلال الفترة	سعر الإقفال في تاريخ القوائم المالية	
	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
دولار أمريكي	٥٠,١٧	٤٩,٢٦	٤٧,٦١
يورو	٥٨,٣٨	٥٤,٩٣	٥٥,٩٧
جنيه أسترليني	٦٧,٢٥	٦٤,٣٦	٦٤,١٩

تحليل الحساسية

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

الأرباح أو الخسائر (جنية مصري)	
ارتفاع	انخفاض
١١١,٣٤٥,٠٦٨	(١١١,٣٤٥,٠٦٨)
٤,٨٨٩,٦٣٣	(٤,٨٨٩,٦٣٣)
٢٥٩,٣١٢	(٢٥٩,٣١٢)

دولار أمريكي

يورو

جنيه أسترليني

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

الأرباح أو الخسائر (جنية مصري)	
ارتفاع	انخفاض
٩٩,٤٦٥,٦٨٨	(٩٩,٤٦٥,٦٨٨)
٦٦٦,٩٧٨	(٦٦٦,٩٧٨)

دولار أمريكي

يورو

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

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

٤- إدارة المخاطر المالية (تابع)

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		
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
أدوات مالية بسعر فائدة ثابت		
أصول مالية	١٣,٠٧٩,٢٨٣,٣٤٢	١٣,٣٣٩,٩٢٤,٦٤٧
إلتزامات مالية	(٢١,٠٩٨,٥٧٧,٤٦٦)	(١٩,٧٧٠,٩٦١,٥٤٧)
	(٨,٠١٩,٢٩٤,١٢٤)	(٦,٤٣١,٠٣٦,٩٠٠)
أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة		
إلتزامات مالية	(٩,٨٠٥,٨٦٣,٠٥٦)	(٩,٧٨١,٨٣٤,٩٤٢)
	(٩,٨٠٥,٨٦٣,٠٥٦)	(٩,٧٨١,٨٣٤,٩٤٢)

لا تقوم الشركة بالمحاسبة 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.

٦- المبيعات العقارية

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

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٦	٢٠٢٥	
مبيعات مشروعات بغرب القاهرة	٦٠١,٣٩٤,٤٣٦	١,١٥٥,٤٥٣,٩١٥
مبيعات مشروعات بشرق القاهرة	٢٢٣,٢٥٧,٨٨٢	٧٣,٨٤٧,٣٤٦
مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي	٣٧٧,٦١١,٧٧٢	-
خصم تعجيل سداد	(٥٤,١٢١,٥٧٣)	(٥,٦٢٦,٣٨٤)
	١,١٤٨,١٤٢,٥١٧	١,٢٢٣,٦٧٤,٨٧٧
فوائد أقساط محققة خلال الفترة	٦٣٢,٢٧٨,٨٦٨	١٧٦,٤٤٥,٣٤٦
	١,٧٨٠,٤٢١,٣٨٥	١,٤٠٠,١٢٠,٢٢٣

تتضمن إجمالي مبيعات الوحدات عن الفترة مبلغ ١٥٩,٠٢٩,٧٧١ جنيه مصري (٣١ مارس ٢٠٢٥ : ٥,٧٢٠,٨١٨ جنيه مصري) تمثل قيمة المكون التمويل للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

٧- تكلفة المبيعات العقارية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٦	٢٠٢٥	
تكلفة مبيعات مشروعات بغرب القاهرة	٥٣٠,٦٠٧,٧٨٥	١٩١,٤٧١,٩٠٥
تكلفة مبيعات مشروعات بشرق القاهرة	٢٤٨,٠٢٠,٥١١	٨١,٧٦٣,٥٣٢
تكلفة مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي	٣١٤,٩٦٨,٥٩٨	-
	١,٠٩٣,٥٩٦,٨٩٤	٢٧٣,٢٣٥,٤٣٧

- تتضمن إجمالي تكلفة المبيعات الوحدات عن الفترة مبلغ ١٥٦,٥٨٧,٢٩٥ جنيه مصري (٣١ مارس ٢٠٢٥ : ٥,٧٢٠,٨١٨ جنيه مصري) تمثل قيمة المكون التمويل للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨.

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

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

٨- إيرادات تشغيل أخرى

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
٤,١٦٤,٥٤٩	٤١,٣١٣,٦٥٦	الغاءات وغرامات تأخير
-	١٣,٧٨١,٩٤٣	فوائد محققة من بيع استثمارات عقارية *
٢,٧٠٣,٧٦٦	١٧,٩٤٩,٧٦٦	إيرادات متنوعة
٢,٦٨٦,٦١٦	٧٨٤,٢٦٣	إيرادات جو سمارت
٤٥٥,٦٤٧	٤٥١,٢١٣	رد الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة
١٠,٠١٠,٥٧٨	٧٤,٢٨٠,٨٤١	

* تمثل فوائد اقساط محققة من بيع استثمارات عقارية واستثمارات عقارية تحت التطوير في عام ٢٠٢٥ لوحدة إدارية في مشروع (Six West) ومشروع (the portal)

٩- مصروفات بيعية وتسويقية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
٢١,٤٢٢,٨٦٧	١٧,٥٦١,٢٣٦	أجور ومرتببات
٣٢,٢٤٢,١٥١	٨٥,٣٣١,٦٤١	عمولات بيع
٣١,٥٢٦,٠١٨	٤٤,٢٧٥,٧١٩	إعلانات
-	١٠,٩٦١,٥١٥	مؤتمرات ومعارض وحفلات
١,٤٥٦,٠٢٩	٢,٦٥٨,٧٩٥	إيجارات
٢,٠٩٠,٥٤٤	١,٧٣١,٠٥٣	سفر وانتقال ونقل وسيارات
٢,٥٦٧,٧٩٠	١,٦٧٤,٣٧٠	صيانة وأمن ونظافة وزراعة
٨٥٧,١٩٧	-	أتعاب مهنية واستشارات
٣٤٢,١٥١	-	إكراميات وهدايا
٦٦٦,٥٤٩	٢٦٢,٢٠٠	مطبوعات وتصوير
١,٥٣١,٣٠٥	٣,٤٥٧,٠٥٤	رسوم ودمغات وترخيص
٦٢٩,٢٤٤	٤١١,٣١٩	اتصالات وكهرباء
٢٧٣,٥٩٤	٩٥٠,١٩٢	إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك أصول حق الانتفاع
-	١٢١,٤٥٧	إجازات
٩٢٥,٤٦٨	٧٣٧,٧٥٥	أخرى
٩٦,٥٣٠,٩٠٧	١٧٠,١٣٤,٣٠٦	

١٠- مصروفات عمومية وإدارية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
١١٠,٤٦٦,٩١٨	٩١,٤٥٣,٠٥٠	أجور ومرتببات ومكافآت
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	رواتب ومكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
١٥,٦٣٢,٠٢٧	١٣,٨١٦,٧٣٨	علاج طبي وتدريب عاملين
١٧,٤٠٥,١٥٤	١٥,٢٩٣,٧٥٥	أتعاب مهنية واستشارات
٣١٠,٧٠٩	٣,٤٢٦,٩٢٥	المعارض والمؤتمرات
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	تبرعات
٣٧,٠٧٧,١٤٣	٦٧,٤٧٤,٣٦٢	صيانة ونظافة وزراعة وأمن وحراسة
٥,٦٠١,٩٤٧	١٨,٠٢١,١٤٨	إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك أصول حق الانتفاع
١,٠٣٤,٨١٧	٦١٣,٣٢١	رسوم حكومية واشتراكات
١,١٠٧,٦٣٨	٦١,٨٥٤	إيجارات
١,٤٣٠,١١٥	٣,٣٤١,٣٨٩	سفر وانتقال ونقل وسيارات
٢,٨٣٨,٠٧٦	١,٨٣٤,٧٥٢	اتصالات وكهرباء
٣١,٩٤٩,٣٩٣	٢٦,٨٣٣,٧٩٦	برامج ومستلزمات حاسب الى
١,٧٠٨,٣٥١	٣,٧٥٢,٦٧١	بوفيه وضيافة واستقبال
٢,٠٩٣,٩٥١	٣,٦٢٨,٥٧٨	مصروفات بنكية
١٣٦,٥٥٠	١٤٧,٥٢٠	مزايا عاملين محددة
١,٥١٨,٠٨١	١,٧٣٩,٦٥٠	إجازات
١,٨٨١,٤٩١	٣,٤٤٢,٨٦٧	إكراميات وهدايا
٧٣٧,٣٣٣	١,١٧٢,٤٢٤	اقساط تأمين
٣,٦٩٩,٤٦١	٥,٢٤٩,٦٤٢	المساهمة التكافليه
٢٠٣,٥٧٩	٣,٥٢١,٧٢٩	أخرى
٢٤٢,٨٤٢,٧٣٤	٢٧٠,٨٣٦,١٧١	

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

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

١١ - خسائر ائتمانية متوقعة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الحركة خلال الفترة	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦
١٢,٠٨٩,٦٢٤	٢,٥٢٩,٣٢٤	١٤,٦١٨,٩٤٨
٦٠,٨٩٩,٠٠٠	١٢,٨٩٩,٦٨٤	٧٣,٧٩٨,٦٨٤
٤٩٥,٥٠٦,٥١٥	٢,٣١١	٤٩٥,٥٠٨,٨٢٦
١٢٤,٩٩١,٩٦٣	(١,٢٥٥,٥١٢)	١٢٣,٧٣٦,٤٥١
٦٩٣,٤٨٧,١٠٢	١٤,١٧٥,٨٠٧	٧٠٧,٦٦٢,٩٠٩

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.

١٢ - إيرادات تمويلية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
٣١,٤٤٧,٦٥٧	٤٠,٩٧٨,١٦٩
-	١٢٢,٣٠٨,٧٤١
٣١,٤٤٧,٦٥٧	١٦٣,٢٨٦,٩١٠

فوائد دائنة
فروق ترجمة العملات الأجنبية

١٣ - تكاليف تمويلية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
١١٤,٧٤٨,٧٥٨	-
٢,١٠٢,٨٦٥	-
٣٩٤,٧٤٩	٨٦,٣٤٣
١١٧,٢٤٦,٣٧٢	٨٦,٣٤٣

فوائد تمويلية
فروق ترجمة العملات الأجنبية
فوائد على التزامات عقود التأجير

١٤ - ضريبة الدخل

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
١٥٩,٨٩٦,٣٩٨	٩٦,٤١٣,٣٤٨
(٩,٥٦٢,٢٦٩)	(٢,٠٧٦,٢١٩)
١٥٠,٣٣٤,١٢٩	٩٤,٣٣٧,١٢٩

ضرائب الدخل الجارية
ضرائب الدخل - المؤجلة (منفعة)

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

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

١٥- نصيب السهم في ربح الفترة

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

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس		
٢٠٢٥	٢٠٢٦	
٥١٦,٣٩٩,٤٦٠	٢٧٩,٨١٧,٣٨١	ربح الفترة
-	-	نصيب العاملين في الأرباح
٥١٦,٣٩٩,٤٦٠	٢٧٩,٨١٧,٣٨١	
١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	مقسوماً على:
٠,٤٠	٠,٢٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة *
		نصيب السهم 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 جنية 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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
١٧,١٧٠,٨٠٤,٤٨٤	١٨,٨٠٦,٩٤٩,٣٧٢	تكاليف مشروعات بغرب القاهرة (١-١٦)
١٨,٣٥١,٣٢٣,٣٣٠	١٩,٥٢١,٣٠٠,٩٤٧	تكاليف مشروعات بشرق القاهرة (٢-١٦)
١٤,٩٣٩,٥٢٦,٧١٨	١٦,٨٨٧,١٢٩,٧٨٤	تكاليف مشروعات بالساحل الشمالي (٣-١٦)
٥٠,٤٦١,٦٥٤,٥٣٢	٥٥,٢١٥,٣٨٠,١٠٣	

يتضمن الرصيد تكلفة أرض تبلغ ٢٧,٤٨٨ مليار (٢٠٢٥: ٨,١٥٢ مليار) ومبلغ ١١,٦٨ مليار يمثل قيمة الفوائد المرسلة على الأعمال تحت التنفيذ وتشمل ٥,٦٧ مليار يمثل قيمة الفوائد المرسلة الأقساط المحصلة من العملاء قبل التسليم وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) (١٠,٣) مليار جنيه مصري تشمل ٥,٧٦ مليار جنيه مصري على التوالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥).

١-١٦ تكاليف مشروعات بغرب القاهرة

(أ) مشروع في وكراميل

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

(ب) مشروع ذا استيتس

يشمل الرصيد قيمة قطعتي أرض مشروع ذا استيتس وذا استيتس ريزيدنس تم التعاقد على قطعة الأرض الأممية التي تبلغ مساحتها الإجمالية ١٥٠ فدان، وفقاً للاتفاقية، في ١١ يوليو ٢٠١٩ بين الشركة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

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

(ج) أرض سفنكس الجديدة

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

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

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

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

١٦- أعمال تحت التنفيذ (تابع)

٢-١٦ تكاليف مشروعات بشرق القاهرة

(أ) مشروع سوديك ايسيت

- اتفاق مشترك مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

في ١٦ مارس ٢٠١٦، أبرمت الشركة عقد ترتيب مشترك مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، ووفقاً 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 سداؤه للعجز المتوقع على مدى عمر العقد وهو أمر غير محتمل حدوثه. وقد اتفق الطرفان على أن تقوم الشركة على نفقتها الخاصة وتحت مسؤوليتها بتنفيذ وتمويل وتسويق وبيع الممتلكات العقارية للمشروع وجميع مشتملاته ومكوناته.

(ب) مشروع ايسيتال

في ١٠ نوفمبر 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

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

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 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 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.

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

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

١٧- عملاء و أوراق قبض

١-١٧ عملاء وأوراق قبض - غير متداوله

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
١٩,٢٢٩,٦٨٦	١٨,٦٧٣,٧٠٨	عملاء
١٣,٩٤١,٠٠٢,٣٧١	١٢,٩٥٧,٦٨٦,٧٦٨	أوراق القبض - وحدات *
١٣,٩٦٠,٢٣٢,٠٥٧	١٢,٩٧٦,٣٦٠,٤٧٦	
(٥,٨٦٦,٨٨٥,٠٨٦)	(٥,٣٧٤,٤١٦,٣٥١)	فوائد غير مستهلكة - أوراق قبض
٨,٠٩٣,٣٤٦,٩٧١	٧,٦٠١,٩٤٤,١٢٥	
(٣٣,٤٠٦,٢٠٣)	(٤١,٠٨١,٦٤٩)	خسائر الائتمان المتوقعة
٨,٠٥٩,٩٤٠,٧٦٨	٧,٥٦٠,٨٦٢,٤٧٦	

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

- تم الإفصاح عن أوراق القبض غير المدرجة بالقوائم المالية بالإيضاح رقم (٣٤).

٢-١٧ عملاء و أوراق قبض - متداوله

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٢٨٢,٩٥٥,٧٢٦	٥٧٢,٩٢٣,٨٨٩	عملاء
٥,٤٢٣,٥٠٤,٣٢٨	٥,٤٧٧,٣٩١,٣٩٦	أوراق القبض - وحدات *
٥,٧٠٦,٤٦٠,٠٥٤	٦,٠٥٠,٣١٥,٢٨٥	
(٣٩٨,٩٨٣,٣٧٨)	(٤٩٩,١٧٧,٣٨٤)	فوائد غير مستهلكة - أوراق قبض
٥,٣٠٧,٤٧٦,٦٧٦	٥,٥٥١,١٣٧,٩٠١	
(٢٧,٤٩٢,٧٩٧)	(٣٢,٧١٧,٠٣٥)	خسائر الائتمان المتوقعة
٥,٢٧٩,٩٨٣,٨٧٩	٥,٥١٨,٤٢٠,٨٦٦	

* 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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٥,٣٩١,٤٧٢,٩٢٧	٥,٧٩١,٢٢٠,٤٨٣	حسابات الجارية و الودائع البنكية - الصيانة (١-١٨)
٥,٨٣٠,٣٨٠,٤٨٤	٥,٨٣٣,٠٥٨,٤٥٠	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
٢,٨٢٧,٨١٨,٨٩٧	٣,٤٢٩,٩٦١,٥٣٠	عمولات ومصروفات مدفوعة مقدماً
٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢	شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (٢-١٨)
٥٦٣,٢١٦,٤٥٥	١,٧٧٥,٢٠٦,٠٢٦	حسابات ضمانات بنكية - الترتيبات المشتركة (٣-١٨)
٥٣,٧٨٧,٤٣٤	٩٨,٩٧٤,٤٦٩	إيرادات مستحقة
٦٩,٤٦٤,٩٢٥	٨٤,٨٨٢,٧٩٨	الخصم تحت حساب الضريبة
٢٤١,٦٦٧,٧٥١	٣٤٥,٢٧٤,٥٩٠	أرصدة مدينة أخرى
٣٦,٠٦٣,٣٢٥	٤٣,٩٢٩,٣٨٠	تأمينات لدى الغير
٤٤٣,٠١٣,٣٤٦	٤٦٧,٣٢٦,٩٣٤	أرصدة صيانة مدينة
١٥,٧١٧,٦٨٨,٠١٦	١٨,١٣٠,٦٣٧,١٣٢	
(١٢٤,٩٩١,٩٦٣)	(١٢٣,٧٣٦,٤٥١)	خسائر الائتمان المتوقعة
١٥,٥٩٢,٦٩٦,٠٥٣	١٨,٠٠٦,٩٠٠,٦٨١	

(١-١٨) يمثل الرصيد ودائع الصيانة المحصلة من العملاء، والتي تم استثمارها في ودائع لأجل وحسابات جارية محملة بفائدة لغرض تمويل مصروفات الصيانة المنتظمة المتعلقة بالوحدات المسلمة ولا يمكن استخدامها لأي غرض آخر.

(٢-١٨) يمثل هذا المبلغ المدفوع كدفعة مقدمة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، حيث سيتم تسوية هذا المبلغ مع حصة إيرادات شركة هليوبوليس للإسكان والتنمية في عقد التطوير المشترك المتعلق بمدينة مصر الجديدة للإسكان والتعمير..

(٣-١٨) يمثل هذا الرصيد حصة الشركة في المبالغ المحصلة من العملاء في الحسابات البنكية المشتركة التي تحتفظ بها البنوك ولا يمكن استخدامها إلا بموافقة كل من المطور والمالك وفقاً لشروط العقد الخاصة بالحسابات البنكية المشتركة بين الشركة كمطور والبنك والمالك.

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

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

١٩ - النقدية وما في حكمها

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٩٠٨,٦٠٨,١٥٩	١,٤٣٧,١٣٥,٧٣٤	بنوك - ودائع لأجل
١,٣٤٧,٧٣٣,٨٥٧	١,٢٤٧,٣٧٨,٣٧٠	بنوك - حسابات جارية
٣٦,٦٨٨,٥٣٥	٤٤,٨١٣,٥١٥	شيكات تحت التحصيل
٣,٨١٢,٦٢٤	٧,٠٥٤,٢١٩	نقدية بالصندوق
٢,٢٩٦,٨٤٣,١٧٥	٢,٧٣٦,٣٨١,٨٣٨	
(١٢,٠٨٩,٦٢٤)	(١٤,٦١٨,٩٤٨)	خسائر الائتمان المتوقعة
٢,٢٨٤,٧٥٣,٥٥١	٢,٧٢١,٧٦٢,٨٩٠	

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

٢٠ - استثمارات عقارية

وفيما يلي حركة الاستثمارات العقارية خلال الفترة:

وحدات مؤجرة للغير	بيان التكلفة
٣٣٥,٠٠٨,٣٦٣	في ١ يناير ٢٠٢٥
١,٥٢٢,٣٥٦,٥٩٤	إضافات خلال العام
(٢,٩٠٢,٠١٨)	استبعادات خلال العام
١,٨٥٤,٤٦٢,٩٣٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١,٨٥٤,٤٦٢,٩٣٩	في ١ يناير ٢٠٢٦
٢١٥,٤٦٠	إضافات خلال الفترة
١,٨٥٤,٦٧٨,٣٩٩	في ٣١ مارس ٢٠٢٦
	يخصم
٤٣,٧٩٥,٥٧٦	مجمع الاهلاك
٢٠٠,٨٧٨,١٥١	في ١ يناير ٢٠٢٥
(١٢٣,١٦٨)	إهلاك العام
٢٤٤,٥٥٠,٥٥٩	استبعادات خلال العام
	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٤٤,٥٥٠,٥٥٩	في ١ يناير ٢٠٢٦
٣٣,٩٩٥,٤١٥	اهلاك الفترة
٢٧٨,٥٤٥,٩٧٤	في ٣١ مارس ٢٠٢٦
٢٩١,٢١٢,٧٨٧	صافي القيمة في ١ يناير ٢٠٢٥
١,٦٠٩,٩١٢,٣٨٠	صافي القيمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١,٥٧٦,١٣٢,٤٢٥	صافي القيمة في ٣١ مارس ٢٠٢٦

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 ٣,٢٧ مليار جنيه مصري وفقاً لآخر تقييم تم اعداده من قبل المقيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢١ - استثمارات عقارية تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	مشروعات سوديك بغرب القاهرة
٤١,٨٦٥,٢٥٥	٤٢,٢٧٢,٦٧٧	
٤١,٨٦٥,٢٥٥	٤٢,٢٧٢,٦٧٧	

يتم تقييم الاستثمارات العقارية تحت التطوير سنوياً في ٣١ ديسمبر بالقيمة العادلة، من قبل مقيم مستقل مؤهل مهنيًا وذو خبرة حديثة في تقييم العقارات المماثلة في مصر. تبلغ القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١١٥,٥ مليون جنيه مصري

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

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

٢٢ - قروض بنكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		٣١ مارس ٢٠٢٦			
الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	إجمالي رصيد القرض	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	إجمالي رصيد القرض
٩٤٣,٩٨٨,٦٨١	١٣٥,٣١٥,٧٨٤	١,٠٧٩,٣٠٤,٤٦٥	٩١٨,٢١٤,٢٤٦	١٣٢,٠٩٣,٩٧٩	١,٠٥٠,٣٠٨,٢٢٥
بتاريخ ١٣ أكتوبر ٢٠٢١ تم توقيع عقد تسهيل مشترك بحد أقصى ١٥٧٠ مليون جنيه مصري مع البنك العربي الأفريقي الدولي (وكيل التسهيل ووكيل الضمان) وبنك مصر (بصفته بنك الحساب) بموجب عقد التسهيل المشترك السابق الموقع في ٤ أبريل ٢٠١٧ على شريحتين: - الشريحة (أ): اتمام سداد المديونية القائمة والشريحة (ب) لاستكمال تنفيذ مشروع سوديك ويست					
٢,٧٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٧٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٨٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٨٣٠,٠٠٠,٠٠٠
بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢٤ تم توقيع عقد تمويل مشترك بحد أقصى ٤,١٤٠ مليار جنيه مصري مع بنك مصر (وكيل التمويل وبنك الحساب المقرض) وبنك التجاري الدولي (بصفته وكيل الضمان وبنك الحساب الوسيط) بغرض التمويل الجزئي للتكلفة الاستثمارية المتبقية للمشروع ٤٦٤ فدان					
١,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٥٤,٢٠٠,٠٠٠	٥,٨٠٠,٠٠٠	١,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠
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 استيتس بما في ذلك تكلفة الأرض. (سعر العائد هو كوريدور + هامش).					
١,٧١٨,٩٦٤,٢١٠	٨٣٢,٥٣٦,٦٠٤	٢,٥٥١,٥٠٠,٨١٤	١,٤٨٠,٣٦٢,١٩٨	٨٧٣,٦٠٢,٧٩٢	٢,٣٥٣,٩٦٤,٩٩٠
في ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٥، وقعت سوديك على تسهيل ائتماني دوار مع بنك مصر بقيمة اجمالية حتي مبلغ ٣ مليار جنيه بمدة تصل الي اربعة سنوات ، وذلك بغرض تمويل الانشطة التشغيلية للشركة بشكل عام (سعر العائد هو كوريدور + هامش). سندات إذنية (سعر العائد هو كوريدور + هامش). تلتزم الشركة بنسبة تغطية ١١١٪ من حصيلة بيع وحدات مشروع فيليبس أو أي مشاريع أخرى رصيد مصاريف الحصول على القرض الغير مستهلكة					
(٧,٦٤٨,٧١٨)	(١,٦١٠,٢٥٦)	(٩,٢٥٨,٩٧٤)	(٧,٢٤٦,١٥٤)	(١,٦١٠,٢٥٦)	(٨,٨٥٦,٤١٠)
٦,٥٤٥,٣٠٤,١٧٣	٩٦٦,٢٤٢,١٣٢	٧,٥١١,٥٤٦,٣٠٥	٦,٣٧٥,٥٣٠,٢٩٠	١,٠٠٩,٨٨٦,٥١٥	٧,٣٨٥,٤١٦,٨٠٥

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

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

٢٣ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

- بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠٢٣ تم الاتفاق على عقد تمويل دوّار 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 الآجل 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 ايست 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

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٦,١٧٥,٨٤٩,٥٥٠	٦,١٤٩,٨٩٨,٤٩٢	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (٢٤-١)
١,٠٦٥,٤٢٤,٨١١	١,٠٣١,٦٣٦,٠٨٨	اتحاد ملاك شاهين
١٢,٧٩٨,١٧٥,٦٢٨	١٢,١٢٥,٤١٢,٦٤٠	شركة ميدار (٢٤-٢)
٢٠,٠٣٩,٤٤٩,٩٨٩	١٩,٣٠٦,٩٤٧,٢٢٠	
١٨,٢٩٩,٧١٩,٣٠٢	١٧,٥٣٤,٣٣٢,١٦٣	الجزء غير المتداول
١,٧٣٩,٧٣٠,٦٨٧	١,٧٧٢,٦١٥,٠٥٧	الجزء المتداول
٢٠,٠٣٩,٤٤٩,٩٨٩	١٩,٣٠٦,٩٤٧,٢٢٠	

١-٢٤ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

٣١ مارس ٢٠٢٦				
الإجمالي	١٨٠ فدان (مشروع سيزار)	٤٦٤ فدان (فاي وكارميل)	٤٦٤ فدان (فاي وكارميل)	١٨٠ فدان (مشروع سيزار)
٢٨٥,٩٤٦,٧٢٢	٣٤٠,٤١٨,٦١٨	٩,٧٠٧,٢٦٩,٦٨٢	٩,٧٠٧,٢٦٩,٦٨٢	٣٤٠,٤١٨,٦١٨
(٢٨,٦٠٥,٢٨٦)	(٦٦,٤٦٢,٥٦٦)	(٤,٠٦٢,٧١٧,٦٢٠)	(٤,٠٦٢,٧١٧,٦٢٠)	(٦٦,٤٦٢,٥٦٦)
٢٥٧,٣٤١,٤٣٦	٢٧٣,٩٥٦,٠٥٢	٥,٦٤٤,٥٥٢,٠٦٢	٥,٦٤٤,٥٥٢,٠٦٢	٢٧٣,٩٥٦,٠٥٢
١٧١,١٢٧,٥٤٧	١٠٩,٢٧٠,٣٩٠	٧٩٤,٩٠٧,٤٨٥	٧٩٤,٩٠٧,٤٨٥	١٠٩,٢٧٠,٣٩٠
٨٦,٢١٣,٨٨٩	١٦٤,٦٨٥,٦٦٢	٤,٨٤٩,٦٤٤,٥٧٧	٤,٨٤٩,٦٤٤,٥٧٧	١٦٤,٦٨٥,٦٦٢
٢٥٧,٣٤١,٤٣٦	٢٧٣,٩٥٦,٠٥٢	٥,٦٤٤,٥٥٢,٠٦٢	٥,٦٤٤,٥٥٢,٠٦٢	٢٧٣,٩٥٦,٠٥٢

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
الفائدة غير المستهلكة

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
الإجمالي	١٨٠ فدان (مشروع سيزار)	٤٦٤ فدان (فاي وكارميل)	٤٦٤ فدان (فاي وكارميل)	١٨٠ فدان (مشروع سيزار)
٣٩١,٦٦٤,٢١٥	٣٤٠,٤١٨,٦١٨	٩,٨٠٣,١٢١,٩٣٠	٩,٨٠٣,١٢١,٩٣٠	٣٤٠,٤١٨,٦١٨
(٣٨,٢٧٤,٤٧٥)	(٨٠,٥٠٣,٩٥٣)	(٤,٢٦٦,٥٢٧,٨٤٣)	(٤,٢٦٦,٥٢٧,٨٤٣)	(٨٠,٥٠٣,٩٥٣)
٣٥٣,٣٨٩,٧٤٠	٢٥٩,٩١٤,٦٦٥	٥,٥٣٦,٥٩٤,٠٨٧	٥,٥٣٦,٥٩٤,٠٨٧	٢٥٩,٩١٤,٦٦٥
١٧٦,٣٧٨,٧٩٤	١٠٣,٦٥٣,٨٣٥	٨٦١,٢٢٢,٢٠٩	٨٦١,٢٢٢,٢٠٩	١٠٣,٦٥٣,٨٣٥
١٧٧,٠١٠,٩٤٦	١٥٦,٢٦٠,٨٣٠	٤,٦٧٥,٣٧١,٨٧٨	٤,٦٧٥,٣٧١,٨٧٨	١٥٦,٢٦٠,٨٣٠
٣٥٣,٣٨٩,٧٤٠	٢٥٩,٩١٤,٦٦٥	٥,٥٣٦,٥٩٤,٠٨٧	٥,٥٣٦,٥٩٤,٠٨٧	٢٥٩,٩١٤,٦٦٥

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
الفائدة غير المستهلكة

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

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

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

٢٤ - التزامات الأراضي (تابع)

٢-٢٤ شركة ميدار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
٤٠,٦٥٥,٥٥٩,٢٢١	٤٠,٧٣٢,٢٤٢,٣٣٧
(٢٨,٥٣٠,١٤٦,٥٨١)	(٢٧,٩٣٤,٠٦٦,٧٠٩)
١٢,١٢٥,٤١٢,٦٤٠	١٢,٧٩٨,١٧٥,٦٢٨
٥٤٤,٩٠٧,٦٥٦	٥٧٥,١٤١,١٥٩
١١,٥٨٠,٥٠٤,٩٨٤	١٢,٢٢٣,٠٣٤,٤٦٩
١٢,١٢٥,٤١٢,٦٤٠	١٢,٧٩٨,١٧٥,٦٢٨

شركة ميدار
الفائدة غير المستهلكة

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

٢٥ - مقاولون وموردون وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
١٩٧,٥٩٤,٥٠٢	٣٥٥,٢٢٩,١٠٩
١٥٠,٣٨٣,٥٨٢	٢٤٠,٢٠٨,١٢٩
٤٦٤,٠١٤,٣٢٧	١,٠٥٩,١٢٧,٤٧٧
٨١١,٩٩٢,٤١١	١,٦٥٤,٥٦٤,٧١٥

مقاولون
موردون
أوراق دفع

٢٦ - عملاء - دفعات حجز

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
٨,٧٣٤,٦٣٧,٩٨٢	٩,٦٠٧,٩٧٣,٣٧٠
٢,٩٣٣,٤٣٥,٦٦١	٣,٤٦٧,١٣٩,٠٥٦
١٦,٥٣٧,٨٠٢,٢٢٨	١٨,٧٥٣,٠٠٨,٦٠٠
٩٤٧,٩٨٤,٤٥٨	١,٠٢٩,١٢٣,١٦٣
٢٩,١٥٣,٨٦٠,٣٢٩	٣٢,٨٥٧,٢٤٤,١٨٩

دفعات حجز - مشروع غرب القاهرة
دفعات حجز - مشروع شرق القاهرة
دفعات حجز - مشروع الساحل الشمالي
دفعات حجز - اشتراكات أندية

- يتضمن الرصيد فوائد المكون التمويلي المستحقة على أقساط محصلة من العملاء الغير مستلمين بمبلغ ٧,٣٢ مليار جنيه مصري (٥,٨٨ مليار جنيه مصري ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥)
- تم الإفصاح عن أوراق القبض الغير محصلة للعملاء غير المستلمين والغير مدرجة بالقوائم المالية بالإيضاح رقم (٣٤).

٢٧ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦
٥,٣١٧,٨٨٤,٣٧٨	٥,٧٤٣,٦٢٦,٠٢٣
٨٠٣,٩٠٨,٦٠٠	١,٠٩٣,٣٦٦,٧٤٦
١,٠٧٢,٢٠٠,٣٤٧	١,١٠٠,٢٢٦,٤٨٤
٧١٦,٥٠٥,٨٥٩	٢٣١,٣٥٣,١٠٠
٨٠,٥٦٨,٤١٠	٩٣,٠٤٦,٦٠٨
٧١,٠٤٩,٣٥٥	٧٥,٦٣٢,٢٩٧
١٤,٢٥١,٩٧٧	١٨,٨٨٨,٢٤٧
٢٤,٣٨٣,٠٧٠	٢٤,٢٧٠,٢٨٢
١٤٦,٦٠٤,٣١٠	١٧٣,٠٣٢,٣٩١
١٢٢,٥٥٦,٦٨٤	١٣١,١٧٦,٧٨٥
٥,٠٥٢,٥٧٨	٦,٠٢٣,٥٤٣
١٩٦,٤٠١,٣٢٨	٥٣٠,٦٥٢,٢٩٦
٨,٥٧١,٣٦٦,٨٩٦	٩,٢٢١,٢٩٤,٨٠٢

دائنو إدارة وتشغيل وصيانة مشروعات
مصروفات مستحقة
ضمان أعمال محتجز
عملاء - إلغاءات
مصلحة الضرائب
دائنو أقساط غاز وكهرباء
بدل اجازات مستحقة
تأمينات محصلة من العملاء - مقابل تعديلات
مقاولون - تأمينات اجتماعية
تأمينات من الغير
عملاء إيجارات
دائنون متنوعون

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

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

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

٢٨ - استثمارات في شركات تابعة

الشكل القانوني	نسبة المساهمة %	نسبة المسدد من قيمة المساهمة %	القيمة الدفترية ٣١ مارس ٢٠٢٦	القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة سوديك للأندية	٩٩,٩٩	١٠٠	٣٩,٩٩٩,٩٠٠	٣٩,٩٩٩,٩٠٠
شركة بفريلي هيلز لإدارة المدن	٤٣,٨١	١٠٠	٢٠,١٥٥,١٥٤	٢٠,١٥٥,١٥٤
شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار	٥٠	١٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة فورتين للاستثمار العقاري	٩٩,٩٩	١٠٠	٦٩,٩٩٩,٩٧٠	٦٩,٩٩٩,٩٧٠
شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات	٩٩,٩٩	١٠٠	٩,٩٩٩,٩٧٠	٩,٩٩٩,٩٧٠
شركة رويال جاردنز للاستثمار العقاري	٢٠	١٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
			١٦٨,١٥٤,٩٩٤	١٦٨,١٥٤,٩٩٤
			(٧٢,٩٩٩,٩٧٠)	(٧٢,٩٩٩,٩٧٠)
			٩٥,١٥٥,٠٢٤	٩٥,١٥٥,٠٢٤

الإنخفاض في قيمة الاستثمارات

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 وفقاً للشروط والقواعد التي أقرتها إدارة الشركة وتم اعتمادها من الجمعية العامة للشركة، وفيما يلي بيان بأهم المعاملات التي تمت خلال الفترة قبل و في تاريخ قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة:

٣٠ - أطراف ذوي علاقة (تابع)

٣١ مارس ٢٠٢٦	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملات	الاطراف:
٣,٠١٩,٢٨٦	شركة تابعة	أعمال الزراعة والصيانة وخدمات الأمن لبيفرلي هيلز	شركة بيفرلي هيلز لإدارة المدن والمنتجات
١٥٤,١٣١	شركة تابعة	حساب جاري	شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار
١٨,٥٤٥,٣٤٥	شركة تابعة	أعمال الزراعة والصيانة وخدمات الأمن لـ سوديك ويست	شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات
٢٠٨,٤٢٩	شركة تابعة	حساب جاري	شركة فورتين للاستثمار العقاري
٣٣,٠٤٦,٥٧٥	شركة تابعة	إيرادات ومصفوفات الأندية	شركة سوديك للأندية
١,٦٥٠,٠٠٠		مصفوفات إدارية	
٢٥٤,٦٦٠	شركة تابعة	حساب جاري	شركة الدار إيجيبت للتنمية المشروعات
٦,٠٠٠,٠٠٠	للشركة الأم	المرتبات والبدلات	أعضاء مجلس الإدارة

٣٠ - ١ المستحق من أطراف ذات علاقة

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
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
١٨,٣٩١,٥٢٩	١٦,٨٨١,٨٨٦	شركة بيفرلي هيلز لإدارة المدن والمنتجات
٣,٦٥١,٦٦٨	٣,٦٥١,٦٦٨	شركة جرين سكيب للزراعة والاستصلاح (تحت التصفية)
٤,٢١٩,٤٣٨	٤,٣٧٣,٥٦٩	شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار
١٢,٤٣١,٤٢٠	١٢,٦٣٩,٨٥٠	شركة فورتين للاستثمار العقاري
٢٧٣,٣٥٤	٥٢٨,٠١٤	شركة الدار العقارية - مصر
٣٨,٩٥٤,٩٤٠	-	شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات
٥٦٩,٦٧١,٠٨٢	٥٢٩,٨٢٣,٧٢٠	
(٤٩٥,٥٠٦,٥١٥)	(٤٩٥,٥٠٨,٨٢٦)	خسائر الانتماء المتوقعة *
٧٤,١٦٤,٥٦٧	٣٤,٣١٤,٨٩٤	

* 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 مسئولية محدودة سورية) فقد قامت إدارة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك بمخاطبة سفارة الجمهورية العربية السورية في جمهورية مصر العربية لحفظ كافة حقوقها من تلك الممارسات وتكليف مكتب محاماة لمحاولة استرداد حقوقها.

٣٠ - ١ المستحق من أطراف ذات علاقة (تابع)

وبناء عليه فقد رأى مجلس إدارة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك 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 الى تخفيض المستحق على بعض الشركات التابعة والخاصة بمديونيات متوقع عدم تحصيلها والتي بلغت حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤٩٥,٥٠٨,٨٢٦ جنيه مصري.

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

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

٣٠ - أطراف ذوي علاقة (تابع)

٢-٣٠ المستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٥٨,٦٦٣	-
٤٨,٨٧٧,١١٩	-
٩٠,٩٤٥,٠٩٨	١٠٣,٠٠٨,٩٥٩
١٣٩,٨٨٠,٨٨٠	١٠٣,٠٠٨,٩٥٩

شركة الدار العقارية - الامارات

شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجعات

شركة سوديك للأندية

٣١ - معاملات غير نقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية للفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦، تم استبعاد تأثير المعاملات الاستثمارية التالية لأنها تعتبر معاملات غير نقدية:

جنيه مصري	
١,٤٣٢,٣٨٤,٦٦٢	المكون المالي المرسل على الأقساط المحصلة من العملاء
٩١٥,٤٨٠,١٢١	الفوائد المطفأة على دائني هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ودائني شراء الأراضي، والتي تم رسملتها للعمل قيد التنفيذ
٢١٨,٨٥٦,٣١١	فوائد غير المدفوعة
٥,٧٧٨,٦٥٧	فوائد لم يتم تحصيلها بعد

٣٢ - الارتباطات الرأس مالية

تبلغ قيمة العقود المبرمة مع الغير والخاصة بالمخزون العقاري تحت التطوير والاستثمارات العقارية تحت التطوير مبلغ وقدره ٣٢,٢٧ مليار جنيه مصري (مبلغ ٣٣ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥) ويبلغ الجزء المنفذ منها حتى ١ مارس ٢٠٢٦ مبلغ ١٧,٥ مليار جنيه مصري (مبلغ ١٥,٧ مليار جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥).

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.

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

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

(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 أقساط 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 للتعاقبات وكذلك قيمة الأقساط المستقبلية التي لم يتم استلام شيكات عليها حيث تم التعاقد وتحصيل الدفعة المقدمة ولم يتم تقديم شيكات مستقبلية بباقي قيمة الوحدة حتى تاريخ المركز المالي، وبيانها كما يلي:

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٧٧,٦١٠,١٩١,٤٣٦	٧٩,٥٨٧,٢٩٢,٩٢٨	عملاء الشيكات مؤجلة الدفع وأقساط الوحدة
١٣٩,٤٧٢,٨٢٢	٢٧,٦٣٧,٥٠٥	إلغاءات عملاء الشيكات مؤجلة الدفع
٧,٠٢٨,٦٨٧,٠٧٧	٧,١٤١,٥٩٦,١٥٧	عملاء الشيكات مؤجلة الدفع وأقساط الصيانة
٨٤,٧٧٨,٣٥١,٣٣٥	٨٦,٧٥٦,٥٢٦,٥٩٠	
مستحقة		
١٤,٦٠١,١٥٩,١٥٩	١٤,٢٥١,١٨٧,٨١٠	شيكات مستحقة على المدى القصير
٧٠,١٧٧,١٩٢,١٧٦	٧٢,٥٠٥,٣٣٨,٧٨٠	شيكات مستحقة على المدى الطويل
٨٤,٧٧٨,٣٥١,٣٣٥	٨٦,٧٥٦,٥٢٦,٥٩٠	

٣٥ - تقارير قطاعية

يتم تنظيم أنشطة الشركة في قطاع واحد جوهري مرتبط بنشاط القطاع العقاري ومبيعاته. وهذا يتوافق مع العروض التقديمية لمجلس الإدارة. ولذلك، فإن المعلومات على مستوى المنشأة المطلوبة بموجب المعيار المحاسبي المصري رقم ٤١ "قطاعات التشغيل" مدرجة بالفعل في القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة، لذلك لا تتطلب أية معلومات إفصاحية إضافية.

٣٦ - أحداث هامة خلال الفترة

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

وقد قامت الإدارة بتقييم الآثار المحتملة لهذه التطورات على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائجها. واستناداً إلى المعلومات المتاحة حالياً، بما في ذلك استمرار الأنشطة التشغيلية الأساسية، يتعذر عملياً تقديم تقدير موثوق للآثار المالي الكامل لهذه الأحداث غير المعدلة على الفترات المستقبلية.

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

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

و بموجب قرار الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم ٢/٣٦٥ لسنة ٢٠٢٥ أصبح رأس مال شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار - سوديك المرخص به بعد الاندماج بمبلغ ٢٥ مليار جنيه مصري و أصبح رأس المال المصدر بعد الاندماج مبلغ قدره ٣٤٤ ١٧٤ ١٥٧ ٥ جنيه مصري (فقط خمسة مليار ومائة وسبعة وخمسون مليون ومائة وأربعة وسبعون ألف وثلاثمائة وأربعة وأربعون جنيه مصري) وعدد أسهم رأس المال ١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦ سهم بقيمة اسمية ٤ جنيه مصري للسهم، وذلك بعد ترحيل مبلغ قدره ٠٥٦ ١٥٤ ٨٣ ١ 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
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار - سوديك (الدامجة)	جنية مصري
شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري (مندمجة ١)	١,٣٤٩,٤٠٣,٩٠٠
شركة سوديك بوليجون للاستثمار العقاري (مندمجة ٢)	١١٨,٠٦٥,٨٠٠
شركة سوريل للاستثمار العقاري (مندمجة ٣)	١٥٢,١٢٨,٩٠٠
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية - سوريل (مندمجة ٤)	١,٤٠٥,٤٠٩,٢٠٠
شركة طابروك للتعمير (مندمجة ٥)	٢,٩٩١,٧٨٣,٥٠٠
شركة لاميرون للاستثمار العقاري (مندمجة ٦)	٤٦٣,٨٥٨,١٠٠
شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية (مندمجة ٧)	١٢٠,٢٤٠,٨٠٠
	٣٩,٤٣٨,٢٠٠
الإجمالي	٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠
رأس المال المصدر (بعد الاندماج)	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤
علاوة إصدار أسهم	١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦
الإجمالي	٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠

تم شطب الشركات المندمجة من السجل التجاري بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠٢٥، وبناءً على ذلك لم تتأثر القوائم الدورية المختصرة المستقلة للربح أو الخسارة، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للفترة المقارنة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ بنتائج الاندماج