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

تقرير فحص محدود
والقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

الفهرس	صفحة
تقرير فحص محدود	١
قائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة	٢
قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة المختصرة	٣
قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة المختصرة	٤
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة المختصرة	٥
قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة المختصرة	٦
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة	٧ - ٢٨

نبني المستقبل بثقة

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
ص.ب ٢٠، القطامية
بوديوم ١، مبنى رقم P٤
كايرو فستيفال سيتي
القاهرة الجديدة، جمهورية مصر العربية

هاتف: +٢٠٢ ٢٧٢٦ ٠٢٦٠
فاكس: +٢٠٢ ٢٧٢٦ ٠١٠٠
cairo.office@eg.ey.com
ey.com

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعة 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 المجمعة المختصرة المرفقة **لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك - شركة مساهمة مصرية – ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")** كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية المجمعة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، وكذا قوائم التغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ, وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. ان الإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٣٠ "القوائم المالية الدورية"، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين 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 تأكد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة. وعليه فنحن لا نبدي رأي على مراجعة هذه القوائم المالية.

تم مراجعة القوائم المالية المجمعة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وكذلك تم فحص القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ بواسطة مراقب حسابات آخر وقد أصدر رأي و استنتاج غير متحفظ عن تلك القوائم المالية في ٥ فبراير ٢٠٢٦ و ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٥ ;على التوالي.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي الدوري المجمع للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي الدوري المجمع عن فترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٣٠ "القوائم المالية الدورية."

مراقب الحسابات

Allied For Accounting & Auditing
A Member of
Ernst & Young Global
المتضامنون للمحاسبة والمراجعة

عمرو وحيد بيومي
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
سجل المحاسبين والمراجعين رقم (١٧٥٥٥)

القاهرة في: ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
الأصول الثابتة (بالصافى)		١,٢٤٢,٣١٤,٢٩٠	١,٠٦٧,٨٣٧,٠٢٩
مشروعات تحت التنفيذ		١,٣١٩,١٢٤,١٠٦	٧٥٤,١٨٠,٧٣٥
استثمارات عقارية	(٢٣)	١,٥٤٤,٩٦٥,٩٦٥	١,٦٣٦,٣١٢,٩٧٠
استثمارات عقارية تحت التطوير	(٢١)	٢٧٩,٠٨٠,٤٩٧	٤١,٨٦٥,٢٥٥
استثمارات في شركات شقيقة ومشاريع مشتركة	(٢٢)	-	-
أصول حق الانتفاع		٥١,٠٧٣,٥٨٨	١٠,١٨٦,٧٠٣
العملاء وأوراق القبض	(٢-١٧)	٧,٦٢٥,١٢٤,٤٠٤	٨,٠٥٩,٩٤٠,٧٦٨
الأصول الضريبية المؤجلة	(١٤)	١,١١١,٤٠٨,٨١٣	٨٩٤,٠٢٢,٨٨٣
إجمالي الأصول غير المتداولة		١٣,١٧٣,٠٩١,٦٦٣	١٢,٤٦٤,٣٤٦,٣٤٣
الأصول المتداولة			
المخزون		١٥٧,٦٤٦,٤٩٥	١١٠,١٣٤,٤٢٨
وحدات عقارية جاهزة		١,٠٥٦,٨٦٧,٢٥١	١,٢١٣,١٦٥,٦٧٢
أعمال تحت التنفيذ	(١٦)	٦٣,٨٢١,٥٣٧,٤٥٥	٥٠,٤٦١,٦٥٤,٥٣٣
عملاء وأوراق القبض	(١-١٧)	٦,١٥٧,٧١٨,٠٣٧	٥,٤٣١,٥٤٢,٩٧٥
مدينون وأرصدة المدينة الأخرى	(١٨)	١٨,١٨٧,٠٨٧,٩٣٩	١٥,٨٠٢,٨٨٤,٣٦٨
قروض لمشاريع مشتركة	(١٩)	-	-
الاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة		١,٣٣٦,٠٣٦,٤٤٦	١,٦٨٧,٣٥٠,٠٥١
النقدية وما في حكمها	(٢٠)	٣,٣٦٦,٥٤١,٩٢٧	٢,٧١١,٢٥٣,٠٥٦
إجمالي الأصول المتداولة		٩٤,٠٨٣,٤٣٥,٥٥٠	٧٧,٤١٧,٩٨٥,٠٨٣
إجمالي الأصول		١٠٧,٢٥٦,٥٢٧,٢١٣	٨٩,٨٨٢,٣٣١,٤٢٦
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع		٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤
الاحتياطي القانوني		٤١٢,٤٢٧,١١٦	٢٣٨,٩٨٥,٤١٦
الاحتياطي الخاص – علاوة إصدار		١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨
الأرباح المرحلة		٩,١٧٣,٩٤١,٦٤٦	٨,٠٦٠,٨٦٢,٠٠٨
حقوق ملكية أخرى		٦٨٩,٠٨٧,١٥٣	٦٨٩,٠٨٧,١٥٣
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم		١٧,١٢٢,٦٩٩,٩٦٧	١٥,٨٣٦,١٧٨,٦٢٩
الحصص غير المسيطرة		٦٨,٣٣٩,٩٤٦	٦٤,٦٤٣,٩٣٥
إجمالي حقوق الملكية		١٧,١٩١,٠٣٩,٩١٣	١٥,٩٠٠,٨٢٢,٥٦٤
الالتزامات			
الالتزامات غير المتداولة			
القروض	(٢٤)	١٠,٣٤٤,٧١٥,٠٥٧	٦,٥٤٥,٣٠٤,١٧٣
التزامات الأراضي	(٢٥)	١٩,٣٧١,١٤٥,٤٩٧	١٧,٥٣٤,٣٣٢,١٦٣
التزامات عقود التأجير		٤٦,١٤١,٠٥١	٦,٨٨٤,٧٨٤
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		٢٩,٧٦٢,٠٠١,٦٠٥	٢٤,٠٨٦,٥٢١,١٢٠
الالتزامات المتداولة			
التسهيلات البنكية		٣٥٨,٦٣٧,٤٢٦	٢,٢٧٠,٢٨٨,٦٣٧
القروض	(٢٤)	٧١٢,٦٠٩,٧٩٦	٩٦٦,٢٤٢,١٣٢
دفعات مقدمة - من العملاء	(٢٦)	٣٩,٤٠٠,٨٤١,٥٣٧	٢٩,٢٢٢,٤٢١,٠١٧
مقاولون وموردون وأوراق الدفع	(٢٧)	١,٤٢٤,٧٨٨,٦١٧	٨٥٨,٧٤٨,٢٦٠
التزامات ضريبة الدخل		٦٢٦,٨٦٢,٣٣٤	١,٥٢٤,٣٩٧,٦٧٨
التزامات الأراضي	(٢٥)	١,٦٧٨,٦٧٣,٤٧٧	١,٧٧٢,٦١٥,٠٥٧
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(٢٨)	١٠,٧٥٤,٠٧٠,٨٣٨	٨,٩١٨,٥٠٠,٥٢٤
التزامات عقود الإيجار		١٣,٣٠٩,٨٣٢	٩,٠٧٥,٢٧٥
المخصصات		٥,٣٣٣,٦٩١,٨٣٨	٤,٣٥٢,٦٩٩,١٦٢
إجمالي الالتزامات المتداولة		٦٠,٣٠٣,٤٨٥,٦٩٥	٤٩,٨٩٤,٩٨٧,٧٤٢
إجمالي الالتزامات		٩٠,٠٦٥,٤٨٧,٣٠٠	٧٣,٩٨١,٥٠٨,٨٦٢
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		١٠٧,٢٥٦,٥٢٧,٢١٣	٨٩,٨٨٢,٣٣١,٤٢٦

أشرف عبد المقصود	محمد سمير	احمد حجازي	ايمن عامر
المدير المالي	المدير المالي	المراقب المالي للمجموعة	المدير العام

القاهرة في ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٦

تقرير الفحص المحدود مرفق

الإيضاحات المرفقة من ايضاح ١ إلى ايضاح ٣٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)	إيضاح	التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر	
		٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥
إيرادات النشاط					
مبيعات العقارات	(٦)	٧,٥٠٢,٤٠٣,١٠٤	٧,٧٨٩,٧٢٩,٩٥٣	٣,٦٣٤,٣١٢,٨٥٩	٤,٤٦٦,٣٨٤,٧١٤
فوائد أقساط خلال الفترة	(٦)	١,٩٤٠,٤٠٩,٤٦٣	١,٢٢٦,٨٠٩,٤٣٤	٦٢٨,٧٦١,٥٦٩	٤٠٦,٤٢٩,٠٣٣
إجمالي الايرادات المتعلقة بمبيعات العقارات	(٦)	٩,٤٤٢,٨١٢,٥٦٧	٩,٠١٦,٥٣٩,٣٨٧	٤,٢٦٣,٠٧٤,٤٢٨	٤,٨٧٢,٨١٣,٧٤٧
إيرادات نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجعات		٧٤٩,٢٠٥,٦٧٨	٥٣٤,٦٣٨,٧٠٢	٢٨٠,٣٤١,٧٦٨	١٤٣,٠١٢,٢٤٨
إيرادات نشاط استثمار عقاري		٢٦٨,٧٤٣,٣١٣	١٧٢,٩١٤,٩٤٣	١٠٨,٣٤٦,٦٠٣	٦٧,٦٦٩,٤٥٥
إيرادات النوادي والجولف والمطاعم		٣٥٥,٩٠٥,٣٨٦	٨٩٩,٧٣٣,٦٩٠	١٨٦,٩٢٠,٧٧٨	٧٦١,٢٦٦,٩٦٠
إجمالي إيرادات النشاط		١٠,٨١٦,٦٦٦,٩٤٤	١٠,٦٢٣,٨٢٦,٧٢٢	٤,٨٣٨,٦٨٣,٥٧٧	٥,٨٤٤,٧٦٢,٤١٠
تكلفة النشاط					
تكلفة مبيعات العقارات	(٧)	(٦,٥٩٥,٥٧٩,٨٠٨)	(٤,٣٩٩,٨٢٣,٥٠٧)	(٣,٠٤١,٤٥١,١٥٧)	(٢,٩٦٢,٦٥٠,٥٥٥)
تكاليف نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجعات		(٦٨٠,٠٣٢,٣٢٤)	(٤٣٨,٣٨٥,٥٣٨)	(٢٦٨,٠٩٥,٦٣٥)	(١١٠,٧٣١,٧٨٦)
تكاليف نشاط استثمار عقاري		(١٨٣,٩٩٢,٧٨٣)	(١١٠,٧٨٩,٣٣٤)	(٦٢,١٤٣,٥٧١)	(٤٨,٤٣٤,٧٠٠)
تكاليف النوادي والجولف		(٥٧٤,٠٢٠,٥٩٦)	(١,٠٥٩,٨٠١,٣٧٩)	(٣٠٩,١٣٠,٣٠٨)	(٨٧٨,٧٤٧,٦٥٥)
إجمالي تكاليف النشاط		(٨,٠٣٣,٦٢٥,٥١١)	(٦,٠٠٨,٧٩٩,٧٥٨)	(٣,٦٨٠,٨٢٠,٦٧١)	(٤,٠٠٠,٥٦٤,٦٩٦)
مجمل الربح		٢,٧٨٣,٠٤١,٤٣٣	٤,٦١٥,٠٢٦,٩٦٤	١,١٥٧,٨٦٢,٩٠٦	١,٨٤٤,١٩٧,٧١٤
إيرادات تشغيل أخرى	(٨)	٧١٢,٣٦٥,٠٩٢	٥٦٣,٨٤٧,٠٦٧	١٦٥,٧٨٠,٠٩٨	٤٦٦,٥١٤,٥٦٨
مصروفات بيعية وتسويقية	(٩)	(١,٠٣٢,١٦٦,٧٦٣)	(٨٠٩,١٤٧,٨٦٠)	(٤٣٧,٤٣٩,٤٠٣)	(٤٣٩,٣٦٩,٣٢٧)
مصروفات إدارية وعمومية	(١٠)	(٩٤٧,٢٤٧,٠٠٦)	(٩٨٩,٨٨٦,٠٦١)	(٣٦٤,٢٥٧,٢٣٢)	(٣٤٠,٦٨٦,٠٩١)
مصروفات تشغيل أخرى		(٥٣,٨٣٨,٠٤٤)	(١٤٠,٠٨٩,٤٩٦)	(٢,٥٣١,٠٧٣)	(٨٠,٠١٣,٦٦١)
خسائر الائتمان المتوقعة	(١١)	(١٣,٧٣٥,٥١٦)	٢٥,٦٥٠,٠٧٦	(١٢,٧٥٣,١٩٥)	(٦,٩٣١,٦٢٧)
أرباح التشغيل		١,٤٤٨,٤١٩,١٩٦	٣,٢٦٥,٤٠٠,٦٩٠	٥٠٦,٦٦٢,١٠١	١,٤٤٣,٧١١,٥٧٦
إيرادات تمويلية	(١٢)	٢٧٦,١٤٨,٤٣٥	٢٣٧,٦١٧,٨٤٠	١٣٢,٣١١,٥١٩	٦٦,٠٤١,٤٤٣
تكاليف تمويلية	(١٣)	(٥,٠٦٦,١٩٧)	(٤٢٨,٥٧٣,٣٧٢)	(٢,٣٨٨,٠٥٩)	(١٤٠,٤٢٧,٠٠٧)
صافي (التكاليف) الإيرادات التمويلية		٢٧١,٠٨٢,٢٣٨	(١٩٠,٩٥٥,٥٣٢)	١٢٩,٩٢٣,٤٦٠	(٧٤,٣٨٥,٥٦٤)
الأرباح قبل الضرائب		١,٧١٩,٥٠١,٤٣٤	٣,٠٧٤,٤٤٥,١٥٨	٦٣٦,٥٨٥,٥٦١	١,٣٦٩,٣٢٦,٠١٢
ضريبة الدخل	(١٤)	(٤٢٦,٦٠٢,٠٦١)	(٧٢١,٣٧٧,٦٩٨)	(١٨٠,٩٠٥,٣٥٩)	(٣١٩,٣٢٠,١٥٨)
ربح الفترة		١,٢٩٢,٨٩٩,٣٧٣	٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠	٤٥٥,٦٨٠,٢٠٢	١,٠٥٠,٠٠٥,٨٥٤
الربح العائد إلى:					
مالكي الشركة الأم		١,٢٨٦,٥٢١,٣٣٨	٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥	٤٥٢,٢٧٤,٤٧٨	١,٠٤٧,١٧٩,٠٠٩
الحقوق غير المسيطرة		٦,٣٧٨,٠٣٥	٨,٠١٧,٩٨٥	٣,٤٠٥,٧٢٤	٢,٨٢٦,٨٤٥
ربح الفترة		١,٢٩٢,٨٩٩,٣٧٣	٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠	٤٥٥,٦٨٠,٢٠٢	١,٠٥٠,٠٠٥,٨٥٤
نصيب السهم	(١٥)	١,٠٠	١,٨٢	٠,٣٥	٠,٨١

الإيضاحات المرفقة من ايضاح ١ إلى ايضاح ٣٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)	التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥	٢٠٢٦	٢٠٢٥
ربح الفترة	**١,٢٩٢,٨٩٩,٣٧٣**	٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠	**٤٥٥,٦٨٠,٢٠٢**	١,٠٥٠,٠٠٥,٨٥٤
الدخل الشامل **الآخر**	**-**	-	**-**	-
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	**١,٢٩٢,٨٩٩,٣٧٣**	٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠	**٤٥٥,٦٨٠,٢٠٢**	١,٠٥٠,٠٠٥,٨٥٤
إجمالي الدخل الشامل الخاص بكل من:				
مالكي الشركة الأم	**١,٢٨٦,٥٢١,٣٣٨**	٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥	**٤٥٢,٢٧٤,٤٧٨**	١,٠٤٧,١٧٩,٠٠٩
الحقوق غير المسيطرة	**٦,٣٧٨,٠٣٥**	٨,٠١٧,٩٨٥	**٣,٤٠٥,٧٢٤**	٢,٨٢٦,٨٤٥
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	**١,٢٩٢,٨٩٩,٣٧٣**	٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠	**٤٥٥,٦٨٠,٢٠٢**	١,٠٥٠,٠٠٥,٨٥٤

قائمة التغيرات فى حقوق الملكية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)	رأس المال المصدر والمدفوع	احتياطي قانوني	احتياطي خاص علاوة إصدار أسهم	الأرباح المرحلة	حقوق ملكية اخري	أرباح بيع أسهم خزينة	إجمالي حقوق مالكي الشركة الأم	الحقوق غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ قبل تسويات الدمج	١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢	٢٤٧,٦٥٨,٧٧٤	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٧,٩٩٢,٤١٥,٩٦١	-	١,٧٢٥,٤٥٦	١١,٣٥٦,٦٥٩,٣٧١	٦٢,٨٤٦,٣٧٧	١١,٤١٩,٥٠٥,٧٤٨
اقفال صافي حقوق الملكية للشركة الدامجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	(١,٤٢٤,٧٨٩,٤٧٢)	(٢٢٤,٨٤٠,٧٧١)	(١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦)	٧٣,٤٩٦,٢٨٢	-	(١,٧٢٥,٤٥٦)	(٣,٠٦١,٠١٣,٤٧٣)	-	(٣,٠٦١,٠١٣,٤٧٣)
صافي حقوق الملكية للشركات الدامجة والمندمجة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	-	-	-	٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠	-	٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠	-	٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠
توزيع ناتج الإندماج	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	-	١,٤٨٣,١٥٤,٠٥٦	-	(٦,٦٤٠,٣٢٨,٤٠٠)	-	-	-	-
تسويات علي ناتج الإندماج	-	-	-	(٤,٢٦٨,٤٠٢,٠٨١)	٦٨٩,٠٨٧,١٥٣	-	(٣,٥٧٩,٣١٤,٩٢٨)	-	(٣,٥٧٩,٣١٤,٩٢٨)
المحول للاحتياطي القانوني من ١ يناير ٢٠٢٢ حتي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	-	٩٥,٥٣٢,١٦٦	-	(٩٥,٥٣٢,١٦٦)	-	-	-	-	-
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ بعد تسويات الدمج	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	١١٨,٣٥٠,١٦٩	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٣,٧٠١,٩٧٧,٩٩٦	٦٨٩,٠٨٧,١٥٣	-	١١,٣٥٦,٦٥٩,٣٧٠	٦٢,٨٤٦,٣٧٧	١١,٤١٩,٥٠٥,٧٤٧
ربح الفترة	-	-	-	٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥	-	-	٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥	٨,٠١٧,٩٨٥	٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠
بنود الدخل الشامل الاخر	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل الاخر للفترة	-	-	-	٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥	-	-	٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥	٨,٠١٧,٩٨٥	٢,٣٥٣,٠٦٧,٤٦٠
معاملات مع مالكي الشركة الأم									
المحول للاحتياطي القانوني	-	١٢٠,٦٣٥,٢٤٧	-	(١٢٠,٦٣٥,٢٤٧)	-	-	-	-	-
شراء / بيع حقوق غير ذوي السيطرة بدون تغير في السيطرة	-	-	-	-	-	-	-	(٢٩٤,٢٨٢)	(٢٩٤,٢٨٢)
إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة الأم	-	١٢٠,٦٣٥,٢٤٧	-	(١٢٠,٦٣٥,٢٤٧)	-	-	-	(٢٩٤,٢٨٢)	(٢٩٤,٢٨٢)
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤	٢٣٨,٩٨٥,٤١٦	١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨	٥,٩٢٦,٣٩٢,٢٢٤	٦٨٩,٠٨٧,١٥٣	-	١٣,٧٠١,٧٠٨,٨٤٥	٧٠,٥٧٠,٠٨٠	١٣,٧٧٢,٢٧٨,٩٢٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	**٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤**	**٢٣٨,٩٨٥,٤١٦**	**١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨**	**٨,٠٦٠,٨٦٢,٠٠٨**	**٦٨٩,٠٨٧,١٥٣**	**-**	**١٥,٨٣٦,١٧٨,٦٢٩**	**٦٤,٦٤٣,٩٣٥**	**١٥,٩٠٠,٨٢٢,٥٦٤**
ربح الفترة	-	-	-	**١,٢٨٦,٥٢١,٣٣٨**	-	-	**١,٢٨٦,٥٢١,٣٣٨**	**٦,٣٧٨,٠٣٥**	**١,٢٩٢,٨٩٩,٣٧٣**
بنود الدخل الشامل الاخر	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل الاخر للفترة	-	-	-	**١,٢٨٦,٥٢١,٣٣٨**	-	-	**١,٢٨٦,٥٢١,٣٣٨**	**٦,٣٧٨,٠٣٥**	**١,٢٩٢,٨٩٩,٣٧٣**
معاملات مع مالكي الشركة الأم									
المحول للاحتياطي القانوني	-	**١٧٣,٤٤١,٧٠٠**	-	**(١٧٣,٤٤١,٧٠٠)**	-	-	-	-	-
شراء / بيع حقوق غير ذوي السيطرة بدون تغير في السيطرة	-	-	-	-	-	-	-	**٢٠٩,٧٩١**	**٢٠٩,٧٩١**
توزيعات ارباح الحقوق غير المسيطرة	-		-	-	-	-	-	**(٢,٨٩١,٨١٥)**	**(٢,٨٩١,٨١٥)**
إجمالي المعاملات مع مالكي الشركة الأم	-	**١٧٣,٤٤١,٧٠٠**	-	**(١٧٣,٤٤١,٧٠٠)**	-	-	-	**(٢,٦٨٢,٠٢٤)**	**(٢,٦٨٢,٠٢٤)**
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**٥,١٥٧,١٧٤,٣٤٤**	**٤١٢,٤٢٧,١١٦**	**١,٦٩٠,٠٦٩,٧٠٨**	**٩,١٧٣,٩٤١,٦٤٦**	**٦٨٩,٠٨٧,١٥٣**	**-**	**١٧,١٢٢,٦٩٩,٩٦٧**	**٦٨,٣٣٩,٩٤٦**	**١٧,١٩١,٠٣٩,٩١٣**

الإيضاحات المرفقة من ايضاح ١ إلى ايضاح ٣٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

	إيضاح	٢٠٢٦	٢٠٢٥
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
الربح للفترة قبل الضريبة		١,٧١٩,٥٠١,٤٣٤	٣,٠٧٤,٤٤٥,١٥٨
تعديلات لـ:			
إهلاك الأصول الثابتة واستثمارات عقارية واستهلاك أصول حق انتفاع		٢٤٧,١٨٨,١٩١	١٦٧,٩٩٨,٨٤٦
ربح من بيع الأصول الثابتة		-	(٢,١٣١,٤٤٥)
ربح من بيع استثمارات عقارية		١,٨٣٨,٩٤٩	(٣٤٢,٣١٧,١٦٧)
فوائد عقود التأجير		٤,٩٢٢,٦٩٨	٣,٤٣٤,٥٢٨
صافى عائد استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة		(٥,٨٩٦,٩٢٢)	(٦,٤٧١,٧٣٦)
خسائر ائتمان متوقعة علي استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة		-	١,٥٦٧,٥٧٩
رد / خسائر ائتمانية متوقعة على العملاء وأوراق القبض		٩٦,٦٤٤	(١٦,٤٦٢,٨٥٦)
رد خسائر انخفاض فى قيمة الأصول الثابتة	(٨)	(٧٠٥,٧٢٣)	(١,٣٦٦,٩٤٢)
مخصصات مكونة		١,٦٣٢,٩٩١,٣٣٣	٣١٤,٦٠٢,٤٣٠
مخصصات انتفى الغرض منها		(١٩٥,١٣٩,٥٠٠)	-
خسائر انخفاض في قيمة اعمال تحت التنفيذ		-	(٦,٥٥٧,٢٣٥)
فوائد دائنة		(١٦٤,٣٦٥,٩٤٧)	(٢٣١,١٤٦,١٠٤)
فوائد مدينة		١٤٣,٤٩٩	٣٧٨,٦٦٤,٥٦١
أرباح من بيع أو أقتناء حقوق غير المسيطرة بدون فقد السيطرة		٣٨,٦٣٧	(٤٣٣,٨١١)
أرباح استبعاد أصول حق انتفاع		-	(٤,١٨٢,٧١٣)
ربح من بيع أصول مبوبة لغرض البيع		-	(١,٧١٦,٨١٠)
ربح التشغيل قبل التغيرات في راس المال العامل		٣,٢٤٠,٦١٣,٢٩٣	٣,٣٢٧,٩٢٦,٢٨٣
التغيرات فى راس المال العامل			
المخزون		(٤٧,٥١٢,٠٦٧)	(١٢,٩٢٧,٠٧٤)
وحدات عقارية جاهزة		١٥٦,٢٩٨,٤٢١	١,٠١٠,٦٢٩,٧٠١
الأعمال تحت التنفيذ		(٥,٦٧٤,٢٦٧,٩٢٦)	(٥,٣٧٧,٠٤٦,٦٦٤)
العملاء وأوراق القبض		(٢٩١,٤٥٥,٣٤٣)	(٢,٠٣٨,٣٥٩,٠٢٠)
مدينون وأرصدة مدينة أخرى		(٢,٣٤٧,٧٤٥,٨٥٥)	(٤,٤٣٣,٥٠٠,٠٤٩)
المخصصات المستخدمة		(٤٥٦,٨٥٩,١٥٨)	(٥٩٣,٠٥٥,١٩٦)
دفعات مقدمة - من العملاء		٦,٤٢٠,٨٩٨,٥٢٧	٥,٣٤٤,١٥٥,٤٤٤
المقاولون والموردون وأوراق الدفع		٥٦٦,٠٤٠,٣٣٩	٣٢٠,٠٦٨,٥٦٥
التزامات الاراضى و الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى		٤١٠,٨٩٦,٥٨٥	١,٣٣٣,٢٣٤,٠٤٣
ضرائب دخل مدفوعة		(١,٥٠١,٢٢١,٧٥٣)	(٨٣٧,٦٥٩,١٣٣)
النقدية المجمدة والودائع البنكية لأجل المستحقة بعد أكثر من ثلاثة أشهر		-	٦,٥٠٠,٠٠٠
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من أنشطة التشغيل		٤٧٥,٦٨٥,٠٦٣	(١,٩٥٠,٠٣٣,١٠٠)
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ		(٧٤١,٨١٦,٣٣٣)	(٣٨٣,٧٨٥,٤٣٤)
المحصل من بيع أصول مبوبة لغرض البيع		-	٩٣٣,٥٦٥
مدفوعات الاستثمارات العقارية تحت التطوير		(٣٩,٣٥٢,٦٥٤)	(١٣,١٠٣,٩٦٧)
المحصل من الفوائد الائتمانية		٢٧٨,٢٩٦,٨٨١	٢١٤,٤٢٧,٩٠٣
المحصل من بيع استثمارات عقارية		-	٣٨٧,٧٨٩,٤٨١
مدفوعات الاستثمارات بالتكلفة المستهلكة		(٤,٩١٢,٣٠٥,٧٢٠)	(١,٥٨٤,٠٧٨,٤٩١)
المحصل من الاستثمارات بالتكلفة المستهلكة		٥,٤٧٤,١٩٥,٧٣٦	٨٤١,٣٢٩,٢٣٢
المحصل من بيع الأصول الثابتة		٢٠٩,٥٩٥	٢,٤٢٦,٣٣٠
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار		٥٩,٢٢٧,٥٠٥	(٥٣٤,٠٦١,٣٨١)
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
المحصل من القروض والتسهيلات البنكية		٤,٨٩٣,٦٨٦,٧٥٩	٢,٩٣٩,٠٠٢,٧١٢
مدفوعات للقروض والتسهيلات البنكية		(٣,٢١٨,١٦٧,١١٤)	(٧٤٦,٧٩٥,٦٦٤)
التكاليف التمويلية المدفوعة		(١,٥٣٨,١٤٨,٨٧٤)	(١٩٦,٩٦٢,١٣٢)
مدفوعات التزامات عقود الإيجار التشغيلى		(١٤,٢٧٣,٨١٣)	(٢١,٧٩٣,٤٧٦)
المحصل من حقوق غير ذوى السيطرة		١٧١,١٦٠	-
توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة فى الشركات التابعة		(٢,٨٩١,٨١٥)	-
صافى التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة فى) أنشطة التمويل		١٢٠,٣٧٦,٣٠٣	١,٩٧٣,٤٥١,٤٤٠
صافى التغير فى النقدية وما فى حكمها		٦٥٥,٢٨٨,٨٧١	(٥١٠,٦٤٣,٠٤١)
النقدية وما في حكمها في أول الفترة	(٢٠)	٢,٧٠٧,٧٢٠,٤٧١	٣,٣٥٥,٣٢٣,٧٤٢
أثر الحركة فى الخسائر الائتمانية المتوقعة للنقدية وما فى حكمها	(١١)	٥,٧٣٠,٦٢٢	(٧,٨٢٤,٣٦٦)
النقدية وما فى حكمها فى أخر الفترة	(٢٠)	٣,٣٦٨,٧٣٩,٩٦٤	٢,٨٣٦,٨٥٦,٣٣٥

الإيضاحات المرفقة من ايضاح ١ إلى ايضاح ٣٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة وتقرأ معها

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

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

١-٢ يتمثل غرض المجموعة فى الأتى:-

- العمل فى مجال شراء الأراضى بغرض مدها بالمرافق وتجهيزها للبناء وتقسيم تلك الأراضى وبيعها أو تأجيرها.
- العمل فى مجال المقاولات والإنشاءات المتكاملة والأعمال المكملة لها.
- تخطيط وتقسيم الأراضي وإعدادها للبناء وفقاً لأساليب البناء الحديثة.
- بناء العقارات بأنواعها المختلفة وبيعها وتأجيرها.
- تعمير واستصلاح الأراضى فى المجتمعات الجديدة.
- العمل فى مجال التنمية السياحية وفى كافة مجالات المنشآت السياحية من بناء فنادق وموتيلات وقرى سياحية وإدارتها أو تأجيرها أو بيعها واستغلالها طبقاً للقوانين واللوائح السارية.
- إنشاء وإدارة وبيع وتأجير المشروعات السكنية والخدمية والتجارية والصناعية والسياحية.
- العمل 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 التى تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها علي 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.

١-٣ مدة الشركة ٥٠ عام تبدأ من تاريخ التسجيل في السجل التجاري.

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

١-٥ 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.

١-٦ تم إعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٦

١-٧ تتضمن القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ القوائم المالية لشركة السادس من اكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (والتى يشار إليهم "بالمجموعة") كما تتضمن نصيب المجموعة فى أرباح وخسائر الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة.

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

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

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

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها (تابع)

وتتمثل الشركات التابعة فى الأتى:-

أسم الشركة التابعة	الطبيعة والنشاط	بلد التأسيس	نسبة المساهمة فى (بطريقة مباشرة او غير مباشرة)	
			٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ %	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ %
١- شركة بفرلى هيلز لادارة المدن والمنتجعات ش.م.م	إدارة المنشآت	مصر	٤٣,٤٠٪	٤٤,١٨٪
٢- شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجعات ش.م.م	إدارة المنشآت	مصر	١٠٠٪	١٠٠٪
٣- شركة سوديك جاردن سيتى للتنمية والاستثمار ش.م.م	إدارة مولات (Strip I)	مصر	٥٠٪	٥٠٪
٤- شركة سوديك للأندية ش.م.م	إداره النوادي	مصر	١٠٠٪	١٠٠٪
٥- شركة فورتين للاستثمار العقارى ش.م.م	تطوير عقاري (مشروع Palmyra)	مصر	١٠٠٪	١٠٠٪
٦- شركة سوديك سوريا شركة ذات مسئولية محدودة (*)	تطوير عقاري (مشروع Palmyra)	سوريا	١٠٠٪	١٠٠٪

(*) بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠١٠ تم تأسيس شركة سوديك سوريا – شركة ذات مسئولية محدودة – بهدف اقتناء حصة قدرها ٥٠٪. فى رأس مال شركة بالميرا – سوديك للتطوير العقارى المحدودة – شركة ذات مسئولية محدودة - مسجلة وتعمل فى الجمهورية العربية السورية.

٢- السياسات المحاسبية

٢-١ أسس إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

الاتفاق مع معايير المحاسبة المصرية

تم إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".

لا تتضمن القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة جميع البيانات والافصاحات المالية المطلوبة في القوائم المالية السنوية ، ويجب قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية المجمعة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

ان السياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة متوافقة مع تلك المستخدمة في اعداد القوائم المالية المجمعة السنوية للسنة المالية المنتهية والفترات المالية المقارنة بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ليست بالضرورة مؤشرا للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦.

٣- التقديرات والفروض المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة، كانت الأحكام الهامة التي استخدمتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفسها التي تم تطبيقها على القوائم المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

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

٤- إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة المجموعة إلى مجموعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة ومخاطر سعر الفائدة) ومخاطر السيولة ومخاطر الإئتمان. ولا تشتمل القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة على جميع المعلومات والإفصاحات المتعلقة بإدارة المخاطر والمطلوبة في القوائم المالية السنوية؛ ويتعين قراءتها جنبا إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ولم تطرأ أي تغيرات 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

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

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
عملاء واوراق قبض – غير متداولة (إيضاح ١٧-٢)	**٧,٦٤٥,٧٠٨,٨٠٩**	٨,٠٩٣,٣٤٦,٩٧١
عملاء وأوراق قبض - متداولة (إيضاح ١٧-١)	**٦,٢٠٣,٨٦٦,٣٥٦**	٥,٤٦٤,٧٧٢,٨٥٢
مدينون وارصدة مدينة اخرى (إيضاح ١٨)	**٨,٨٢٤,٢٥٧,٢٦٧**	٧,٣٦٨,٢٠١,٢٠٤
استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	**١,٣٣٦,٠٣٦,٤٤٦**	١,٦٨٧,٣٥٠,٠٥١
قروض لمشاريع مشتركة (إيضاح ١٩)	**٢١٤,٣٧٧,٩١٢**	٢١٣,٠٧٤,٥٥٣
النقدية وما في حكمها (إيضاح ٢٠)	**٣,٣٨٤,٤٠٤,٤٢٤**	٢,٧٢٣,٣٨٤,٩٣١
	٢٧,٦٠٨,٦٥١,٢١٤	٢٥,٥٥٠,١٣٠,٥٦٢

٤-٣ خطر السوق

٤-٣-١ خطر العملة

البيان التالي يوضح تعرض المجموعة بالعملات الأساسية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

بيـــان	**دولار أمريكى**	**يورو**	**جنيه أسترليني**
نقدية بالبنوك	**٣٠,٢٣١,٩٠٠**	**٢٩١,٥٣٥**	**٢٩,٦١٦**
فائض العملات الأجنبية	**٣٠,٢٣١,٩٠٠**	**٢٩١,٥٣٥**	**٢٩,٦١٦**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

بيـــان	دولار أمريكى	يورو	جنيه أسترليني
نقدية بالبنوك	٢١,٠٠٠,٠٦٠	١٢٦,٨٣٢	٣٦,٨٨١
فائض العملات الأجنبية	٢١,٠٠٠,٠٦٠	١٢٦,٨٣٢	٣٦,٨٨١

وفيما يلى متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال الفترة:

	متوسط سعر الصرف		**سعر الأقفال فى تاريخ القوائم المالية**	
بيـــان	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
دولار أمريكى	**٤٩,٩١**	٤٩,٢٦	**٥١,٦٦**	٤٧,٦١
يورو	**٥٧,٦١**	٥٤,٩٣	**٥٨,٧٣**	٥٥,٩٧
جنيه أسترليني	**٦٦,٥٣**	٦٤,٣٦	**٦٨,٢٤**	٦٤,١٩

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

٤- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٤-٣ خطر السوق (تابع)

٤-٣-٢ تحليل الحساسية

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ١٠٪ في أسعار صرف العملات الأخري مقابل الجنية المصرى فى ٣٠ سبتمبر 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.

بيان	الأرباح أو الخسائر (جنية مصري)	
	ارتفاع	انخفاض
دولار أمريكى	١٥٦,١٧٧,٩٩٦	(١٥٦,١٧٧,٩٩٦)
يورو	١,٧١٢,١٨٤	(١,٧١٢,١٨٤)
جنيه أسترليني	٢٠٢,١٠٠	(٢٠٢,١٠٠)
	١٥٨,٠٩٢,٢٨٠	(١٥٨,٠٩٢,٢٨٠)

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ١٠٪ في أسعار صرف العملات الأخري مقابل الجنية المصرى فى 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.

بيان	الأرباح أو الخسائر (جنية مصري)	
	ارتفاع	انخفاض
دولار أمريكى	٩٩,٩٨١,٢٨٧	(٩٩,٩٨١,٢٨٧)
يورو	٧٠٩,٨٨١	(٧٠٩,٨٨١)
جنيه أسترليني	٢٣٦,٧٣٧	(٢٣٦,٧٣٧)
	١٠٠,٩٢٧,٩٠٥	(١٠٠,٩٢٧,٩٠٥)

٤-٤ خطر سعر الفائدة

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

	القيمة الدفترية	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
أدوات مالية بسعر فائدة ثابت		
أصول مالية	١٦,٦٣١,٨٦٤,٥٦٢	١٦,٣٣٥,٩٠٢,٨٤٥
إلتزامات مالية	(٢١,٨٢٥,٤٩٥,٩٨٢)	(١٩,٤٢٠,٥٠٠,٠٠٤)
	(٥,١٩٣,٦٣١,٤٢٠)	(٣,٠٨٤,٥٩٧,١٥٩)
أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة		
إلتزامات مالية	(١١,٥٨٧,٦٨٦,٠٦٩)	(١٠,١٣٥,٢٢٤,٦٨٢)
	(١١,٥٨٧,٦٨٦,٠٦٩)	(١٠,١٣٥,٢٢٤,٦٨٢)

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

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

٥- عملة التعامل وعملة العرض

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

٦- مبيعات العقارات

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

	فترة التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥
مبيعات مشروعات بغرب القاهرة	٣,٠٥١,٠٠٥,٧٢٨	٦,٠٠٩,١٢٤,٩٦٤
مبيعات مشروعات بشرق القاهرة	٩٨٩,٧٦٥,٥٤٥	١,٧٤٠,٨٥٢,٢١٦
مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي	٣,٧٤٠,٧٥٧,٣٦١	٤٤٥,٨١٦,٣٠٠
	٧,٧٨١,٥٢٨,٦٣٤	٨,١٩٥,٧٩٣,٤٨٠
خصم تعجيل السداد	(٢٧٨,٧٩٣,٦٣٣)	(٤٠٦,٠٦٣,٥٢٧)
	٧,٥٠٢,٧٣٥,٠٠١	٧,٧٨٩,٧٢٩,٩٥٣
مردودات مبيعات	(٣٣١,٨٩٧)	-
	٧,٥٠٢,٤٠٣,١٠٤	٧,٧٨٩,٧٢٩,٩٥٣
فوائد أقساط خلال الفترة	١,٩٤٠,٤٠٩,٤٦٣	١,٢٢٦,٨٠٩,٤٣٤
	٩,٤٤٢,٨١٢,٥٦٧	٩,٠١٦,٥٣٩,٣٨٧

تتضمن إجمالى مبيعات الوحدات عن الفترة مبلغ ١,٢٢ مليار جنية مصري (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٧٦٦,٨ مليون جنيه مصري) تمثل قيمة المكون التمويلى للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم ٤٨.

٧- تكلفة مبيعات العقارات

	فترة التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥
تكلفة مبيعات مشروعات بغرب القاهرة	٢,٥٧٤,١٧٢,٣٥٨	٣,١٦٥,٩٤٣,٨٩٧
تكلفة مبيعات مشروعات بشرق القاهرة	٩٢٨,٠٣٧,٧٥٥	٩٩٦,٧٢٥,٢٦٤
تكلفة مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي	٣,٠٩٣,٣٦٩,٦٩٥	٢٣٧,١٥٤,٣٤٦
	٦,٥٩٥,٥٧٩,٨٠٨	٤,٣٩٩,٨٢٣,٥٠٧

تتضمن إجمالى تكلفة الوحدات عن الفترة مبلغ ١,٢٠ مليار جنيه مصرى (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥: ٧٥٢ مليون جنيه مصري) تمثل قيمة المكون التمويلى للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم ٤٨.

٨- إيرادات تشغيل أخرى

	فترة التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥
إلغاءات وغرامات تأخير	٤٠٠,٥٧٦,٢٤٠	١٣٢,١٠٥,١٤٢
رد خسائر الإنخفاض فى قيمة الأصول الثابتة	٧٠٥,٧٢٣	١,٣٦٦,٩٤٢
رسوم إشتراكات	٥,٢٦٣,٠٤٩	٤,٢٦٢,٣٤٣
مخصصات انتفى الغرض منها	١٩٥,١٣٩,٥٠٠	٣٢,٠٠٠,٠٠٠
فوائد أقساط – استثمارات عقارية	٤٢,٥٥٢,٦٥١	-
أرباح بيع أصول ثابتة	-	٢,١٣١,٤٤٥
أرباح بيع إستثمارات عقارية تحت التطوير	-	٣٤٢,٣١٧,١٦٧
ارباح بيع وتصفية شركات تابعة	-	٢,١٨٠,٢٧١
ايرادات اخري	٦٨,١٢٧,٩٢٩	٤٧,٤٨٣,٧٥٧
	٧١٢,٣٦٥,٠٩٢	٥٦٣,٨٤٧,٠٦٧

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

٩- مصروفات بيعية وتسويقية

	فترة التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥
أجور ومرتبات	٥٨,٦٧٤,٢٧٧	٥٧,٧٠٣,٦٣٣
عمولات بيع	٤٢٧,٨٤٧,٢٧٣	٣٣١,١٢٠,٣٤٣
الإعلانات والمؤتمرات و معارض	٤٨١,٦١٧,٠٩٩	٣٦٦,٣٠٢,٧٣٥
مصروفات الإيجار للعقود قصيرة الاجل / منخفضة القيمة	١٤,٢٢٦,١٦٦	٩,٨٠٢,٣٦٨
اهلاك اصول ثابتة واستهلاك أصول حق انتفاع	٦,٤٠٩,٧٢٨	٨,٤٤٣,٨٧٠
اتصالات وكهرباء وتليفون ومياه	٢,١٨٩,٠٧٧	٢,٢٧٣,٧٢٥
رسوم ودمغات وتراخيص	١٤,٤٠٢,٩٩٠	٦,٦١٥,١٦١
صيانة وأمن ونظافة وزراعة	٧,٠٠٩,٦٧٦	٢,٩٩٠,٥٠٦
اكراميات وهدايا	-	٤٤٦,٨١٦
سفر وانتقال ونقل وسيارات	٤,٠٦٤,٤٥٢	٦,٤٢٩,٨٨٣
مطبوعات وتصوير	٣٣٠,٣٨٩	١,٨٥٢,٤٤٠
اجازات عاملين	٤٤١,٥٥٦	٦١٩,٧٢٧
أتعاب مهنية واستشارات	٧,٧١٧,٢٥٤	٤,٨٦٦,٣٢٤
أخرى	٧,٢٣٦,٨٢٦	٩,٦٨٠,٣٢٩
	١,٠٣٢,١٦٦,٧٦٣	٨٠٩,١٤٧,٨٦٠

١٠- مصروفات عمومية و إدارية

	فترة التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥
أجور ومرتبات ومكافات	٢٦١,٥٩٨,٢٦٦	٤١٠,٣٢٢,٠٧١
رواتب ومكافأت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠
علاج طبى وتدريب ووجبات وزى عاملين	٤٧,٣٠٠,٢٦٢	٤٦,١٩٤,٩٧٠
مزايا عاملين محددة	٤٧٣,٨٧٠	٤٢٦,٦٢٠
صيانة وأمن ونظافة وزراعة	١٦٠,٢٦٨,٤٣٠	١٧٠,٠٥٧,٩٢٤
اتعاب مهنية واستشارات	١١٤,٦٧٢,٥٥١	٨٢,٣٢٩,٢٤٩
معارض ومؤتمرات	٦,١٢٦,٠٤٢	١,٠٢١,٠٧٠
تبرعات	٦,٧٢٥,٠٠٠	٥,٢٨٠,٠٠٠
هدايا وإكراميات	٧,٥٤١,٦٠٧	٦,٤٦٠,٦١٦
إهلاك الأصول الثابتة واستهلاك اصول حق أنتفاع	٣٠,٣٥٥,٩٢٩	٢١,٠٥٢,٩٥٠
المساهمة التكافلية	٢٦,٣٩٧,٢١٢	٢٦,٦٤٣,٣٤٧
برامج ومستلزمات حاسب الى	١٥٣,٠٥٠,٨٤٦	١٠٢,٤٣٢,١٩١
أدوات كتابية ومطبوعات	٢,٧٣٩,٢٢٦	١,٥٦٧,٣٧٨
رسوم حكومية واشتراكات	٣,٥٣٢,٤٦٣	١٤,٥٦٠,٦٠٨
إيجارات	٧,٣٣٤,١٧٨	٤,٧٧٧,٠٤٢
مصروفات بنكية	١٧,٨٧٣,٧٧٥	١٤,٥٩٢,٨٢٦
ضيافة واستقبال	٦,٩٧١,١٠٩	١٠,٢٤٥,٠٥٠
اتصالات وكهرباء وتليفون ومياه	٢٣,٩١٧,٧١٣	١٧,٠٦٦,٩٩٧
سفر وانتقال ونقل وسيارات	٨,٢٣١,١١٠	٧,٩٦٠,٧٦٦
اجازات عاملين	٤,٣٨٥,٧٢٠	٥,٧٩٥,٧٩١
اقساط تامين	٥,٥٥٠,٣١٣	٣,٧٧٢,٠٦٨
أخرى	٢٩,٧٠١,٣٨٤	١٩,٣٢٦,٥٢٧
	٩٤٧,٢٤٧,٠٠٦	٩٨٩,٨٨٦,٠٦١

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

١١- رد / (خسائر) ائتمانية متوقعة

	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الحركة خلال الفترة	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
قروض لمشاريع مشتركة (إيضاح ١٩)	٢١٣,٠٧٤,٥٥٣	١,٣٠٣,٣٥٩	٢١٤,٣٧٧,٩١٢
النقدية وما في حكمها (إيضاح ٢٠)	١٢,١٣١,٨٧٥	٥,٧٣٠,٦٢٢	١٧,٨٦٢,٤٩٧
عملاء واوراق القبض (إيضاح ١٧)	٦٦,٦٣٦,٠٨٠	٩٦,٦٤٤	٦٦,٧٣٢,٧٢٤
مدينون وأرصده مدينه أخري (إيضاح ١٨)	٢٣٩,٦٤٧,٣١٠	٦,٦٠٤,٨٩١	٢٤٦,٢٥٢,٢٠١
	٥٣١,٤٨٩,٨١٨	١٣,٧٣٥,٥١٦	٥٤٥,٢٢٥,٣٣٤

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

١٢- إيرادات تمويلية

	فترة التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥
فوائد دائنة	١٦٤,٣٦٥,٩٤٧	٢٣١,١٤٦,١٠٤
عائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	٥,٨٩٦,٩٢٢	٦,٤٧١,٧٣٦
ارباح فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية	١٠٥,٨٨٥,٥٦٦	-
	٢٧٦,١٤٨,٤٣٥	٢٣٧,٦١٧,٨٤٠

١٣- تكاليف تمويلية

	فترة التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥
فوائد مدينة	١٤٣,٤٩٩	٣٧٨,٦٦٤,٥٦١
فوائد عقود التزامات التأجير	٤,٩٢٢,٦٩٨	٣,٤٣٤,٥٢٨
خسائر صرف العملات الأجنبية من الأرصدة المقومة بالعملات الأجنبية	-	٤٦,٤٧٤,٢٨٣
	٥,٠٦٦,١٩٧	٤٢٨,٥٧٣,٣٧٢

١٤- ضريبة الدخل

١٤-١ البنود التي يعترف بها في الأرباح أو الخسائر

	فترة التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥
مصروف ضريبة الدخل الجارية	٦٤٢,٨٣٢,١٨٨	٦٥٨,٩٥١,١١٥
ضريبة أذون خزانة	٨٦٦,٦٢١	١,١١٤,١٩٢
ضريبة توزيعات أرباح	٢٨٩,١٨٢	-
مصروف ضريبة الدخل المؤجلة	(٢١٧,٣٨٥,٩٣٠)	٦١,٣١٢,٣٩١
	٤٢٦,٦٠٢,٠٦١	٧٢١,٣٧٧,٦٩٨

١٤-٢ حركة الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة

	الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢٦ أصل / (التزام)	المثبت فى الأرباح أو الخسائر	الضريبة المؤجلة التى ينشأ عنها أصل	الضريبة المؤجلة التى ينشأ عنها (التزام)	صافى الضريبة التى ينشأ عنها أصل / (التزام)
	الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦				
الأصول الثابتة	(٢٣,٩١٧,٦٢١)	١٠,١٠٦,٩٣٦	-	(١٣,٨١٠,٦٨٥)	(١٣,٨١٠,٦٨٥)
فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية	(٦٥,٠٢٩,٥٩٦)	(١٧,٣٦٨,٨٨٥)	-	(٨٢,٣٩٨,٤٨١)	(٨٢,٣٩٨,٤٨١)
		٢٢٥,٤٠١,٢٦٩	١,٢١٠,٢٠٨,٤٨٤	-	١,٢١٠,٢٠٨,٤٨٤
مخصصات	٩٨٤,٨٠٧,٢١٥				
فروق تطبيق معايير المحاسبة	(١,٨٣٧,١١٥)	(٧٥٣,٣٩٠)	-	(٢,٥٩٠,٥٠٥)	(٢,٥٩٠,٥٠٥)
	٨٩٤,٠٢٢,٨٨٣	٢١٧,٣٨٥,٩٣٠	١,٢١٠,٢٠٨,٤٨٤	(٩٨,٧٩٩,٦٧١)	١,١١١,٤٠٨,٨١٣

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

١٤- ضريبة الدخل (تابع)

١٤-٢ حركة الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة (تابع)

	الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢٥ أصل / (التزام)	المثبت فى الأرباح أو الخسائر	الضريبة المؤجلة التى ينشأ عنها أصل	الضريبة المؤجلة التى ينشأ عنها (التزام)	صافى الضريبة التى ينشأ عنها أصل / (التزام)
	الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥				
الأصول الثابتة	(٦,١٩١,٢٩٧)	(١٧,٧٢٦,٣٢٤)	-	(٢٣,٩١٧,٦٢١)	(٢٣,٩١٧,٦٢١)
فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية	(٧٤,٢٢٣,٦٩٨)	٩,١٩٤,١٠٢	-	(٦٥,٠٢٩,٥٩٦)	(٦٥,٠٢٩,٥٩٦)
مخصصات	٥٩٥,٧٦٠,٠٤٥	٣٨٩,٠٤٧,١٧٠	٩٨٤,٨٠٧,٢١٥	-	٩٨٤,٨٠٧,٢١٥
فروق تطبيق معايير المحاسبة	(١,٢٦٧,٠٣٤)	(٥٧٠,٠٨١)	-	(١,٨٣٧,١١٥)	(١,٨٣٧,١١٥)
	٥١٤,٠٧٨,٠١٦	٣٧٩,٩٤٤,٨٦٧	٩٨٤,٨٠٧,٢١٥	(٩٠,٧٨٤,٣٣٢)	٨٩٤,٠٢٢,٨٨٣

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

١٤-٣ الأصول الضريبية المؤجلة الغير مثبتة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الفروق المؤقتة القابلة للخصم	٢٠٢,٧٧٢,٢٥١	٢٠٠,٣٨٠,٩٢٤
	٢٠٢,٧٧٢,٢٥١	٢٠٠,٣٨٠,٩٢٤

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

١٥- نصيب السهم الأساسي / المخفض في ربح الفترة

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

يتم إحتساب نصيب السهم فى صافي الارباح في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦علي اساس نصيب مساهمي الشركة الأم في صافي أرباح الفترة المجمعة وكذلك المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥
صافي ربح الفترة (نصيب الشركة الأم)	١,٢٨٦,٥٢١,٣٣٨	٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥
	١,٢٨٦,٥٢١,٣٣٨	٢,٣٤٥,٠٤٩,٤٧٥
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦
نصيب السهم الأساسي / المخفض فى ربح الفترة (جنيه مصرى/ للسهم)	١,٠٠	١,٨٢

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

١٥- نصيب السهم الأساسي / المخفض في ربح الفترة (تابع)

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

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

	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٦	٢٠٢٥
ربح الفترة	١,٢٤٧,٣٥٢,٦٦٦	١,٣٢٠,٢١٨,٧٤٣
	١,٢٤٧,٣٥٢,٦٦٦	١,٣٢٠,٢١٨,٧٤٣
مقسومـــاً على:		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦	١,٢٨٩,٢٩٣,٥٨٦
نصيب السهم الأساسي / المخفض في ربح الفترة (جنيه مصرى / للسهم)	٠,٩٧	١,٠٢

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

١٦- أعمال تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند فى إجمالى التكاليف الخاصة بالأعمال الجاري تنفيذها وبيان هذه الأعمال كما يلى :

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بغرب القاهرة (١٦-١)	٢١,٥٦٠,٦٩٢,٥٧٤	١٧,١٧٠,٨٠٤,٤٨٥
تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بشرق القاهرة (١٦-٢)	٢١,٧٥٩,٨٦٩,٩٥٧	١٨,٣٥١,٣٢٣,٣٣٠
تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بالساحل الشمالى (١٦-٣)	٢٠,٥٠٠,٩٧٤,٩٢٤	١٤,٩٣٩,٥٢٦,٧١٨
	٦٣,٨٢١,٥٣٧,٤٥٥	٥٠,٤٦١,٦٥٤,٥٣٣

- يتضمن الرصيد فوائد مرسملة بمبلغ ١٨,٢ مليار جنيه مصري (مبلغ ١٠,٣ مليار جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥).

١٦-١ تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بغرب القاهرة

(أ) مشروع ذا استيتس

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

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

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

(ب) مشروعي فاي وكارميل

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

١٦ - أعمال تحت التنفيذ (تابع)

١-١٦ تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بغرب القاهر (تابع)

(ج) أرض سفنكس الجديدة

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

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

٢-١٦ تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بشرق القاهرة

(أ) مشروع سوديك ايست

اتفاق مشترك مع شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير

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

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

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

استنتاج المجموعة بأن العقد ترتيب مشترك يعتمد على المعلومات التالية:

(١) يتم تحديد الغرض والنشاط ومدة الترتيب المشترك في الترتيب التعاقدي بين الطرفين.

(٢) تحدد الاتفاقية عملية اتخاذ القرار بشأن الأنشطة ذات الصلة، حيث يتعين على الطرفين اتخاذ القرارات الرئيسية بشأن جميع خطط المشروع.

(٣) يتم تحديد إجراءات التحكيم في الترتيب في حالة عدم تمكن الأطراف من الاتفاق على القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة، على سبيل المثال، التعديلات على الخطط. من الضروري ألا يحق لأي من الطرفين اتخاذ قرار فردي والسيطرة على الترتيب نتيجة لعملية اتخاذ القرار، بما في ذلك إنهاء مشاركة الطرف الآخر في المشروع. يتعين على الأطراف إما الالتزام بالخطط والاتفاقات الأولية أو اتباع رأي خبراء الهيئات المستقلة المشاركة في عملية التحكيم وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في الاتفاق التعاقدي.

(٤) أن المساهمات المطلوبة من الطرفين، مساهمة شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير بأرض لتطوير المشروع ومساهمة سوديك في التطوير والتكاليف الأخرى المتعلقة بالمشروع، تعكس حصة الطرفين في الإيرادات من بيع ناتج العملية المشتركة.

١٦- أعمال تحت التنفيذ (تابع)

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

(ب) مشروع ايستفال

في ١٠ نوفمبر ٢٠٢٥، وقعت المجموعة عقد مشاركة في الإيرادات مع شركة ميدار للإستثمار والتنمية العمرانية لتطوير مشروع عمراني متكامل داخل مدينة "مدي". بموجب هذا العقد تقوم المجموعة بتنمية وتطوير قطعة أرض بمساحة ٥٠٠ فدان

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

١٦-٣ تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بالساحل الشمالى

(أ) مشروع جون

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

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

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

(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 بواجهةٍ 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.

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

١٧- عملاء وأوراق قبض

١-١٧ عملاء وأوراق قبض - متداولة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
عملاء	٧١٢,١٠٩,١٦٢	٣٩٤,٤١١,٨١٣
أوراق قبض - وحدات (*)	٥,٩٩٥,٧٥٨,٣١٤	٥,٤١٦,٠٩٦,٩٦٠
أوراق قبض - اخرى	٢٢,٥٧٩,٨٠٣	٥٣,٢٤٧,٤٥٧
	٦,٧٣٠,٤٤٧,٢٧٩	٥,٨٦٣,٧٥٦,٢٣٠
فوائد غير مستهلكة - أوراق قبض	(٥٢٦,٥٨٠,٩٢٣)	(٣٩٨,٩٨٣,٣٧٨)
	٦,٢٠٣,٨٦٦,٣٥٦	٥,٤٦٤,٧٧٢,٨٥٢
خسائر الأئتمان المتوقعة	(٤٦,١٤٨,٣١٩)	(٣٣,٢٢٩,٨٧٧)
	٦,١٥٧,٧١٨,٠٣٧	٥,٤٣١,٥٤٢,٩٧٥

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

٢-١٧ عملاء وأوراق قبض – غير متداولة

يتمثل هذا البند فى القيمة الحالية لأرصدة العملاء والمدينون وأوراق القبض غير المتداولة كما يلى:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
عملاء	١٧,٥٦١,٧٥٠	١٩,٢٢٩,٦٨٦
أوراق قبض – وحدات (*)	١٢,٦٦٩,٥٤٨,٥١٨	١٣,٩٤١,٠٠٢,٣٧١
	١٢,٦٨٧,١١٠,٢٦٨	١٣,٩٦٠,٢٣٢,٠٥٧
فوائد غير مستهلكة – أوراق قبض	(٥,٠٤١,٤٠١,٤٥٩)	(٥,٨٦٦,٨٨٥,٠٨٦)
	٧,٦٤٥,٧٠٨,٨٠٩	٨,٠٩٣,٣٤٦,٩٧١
خسائر الأئتمان المتوقعة	(٢٠,٥٨٤,٤٠٥)	(٣٣,٤٠٦,٢٠٣)
	٧,٦٢٥,١٢٤,٤٠٤	٨,٠٥٩,٩٤٠,٧٦٨

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

تم الافصاح عن عملاء وأوراق القبض غير المدرجة بالقوائم المالية والبالغ اجماليها ١٠٥,٣ مليار جنيه مصري بالايضاح رقم (٣٣).

١٨- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مقاولون و موردون – دفعات مقدمة	٥,٦١٧,٩٣٤,٨١٠	٥,٨٤٠,٨٧٤,٩٨٨
المستحق من أطراف ذات علاقة – مشروع مشترك	٣٥,١٩١,٦٢٠	٣٥,١٩١,٦٢٠
إيرادات مستحقة	٩٠٩,١٣٠,٣٢٣	١٣٠,٥٦٦,٥٩٦
المستحق من أطراف ذات علاقة	١,٣٧٦,٢٢١	٢٧٣,٣٥٤
مصروفات وعمولات بيع مدفوعة مقدماً على الممتلكات العقارية غير المسلمة	٣,٩٩١,١٤٨,٠٦٣	٢,٨٣٣,٤٥٥,٤٨٦
ودائع لدى الغير	٤٩,٠٤٨,٧٧٦	٣٨,٦٩١,٩٩٥
مصلحة الضرائب بخلاف ضريبة الدخل	١١٠,٨٨٣,٤٠٠	١٤٩,٩٤٤,٤٧٩
شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (١٨-١)	٢٦٠,٨٨٠,٨٤٧	٢٦٠,٨٠٢,٤٧٢
حسابات الضمان بنكية – الترتيبات المشتركة (١٨-٢)	٣٦٤,١٤٤,٥٠١	٥٦٢,٩٥١,٧٨٤
الحسابات الجارية و الودائع البنكية - الصيانة (١٨-٣)	٦,٢٤٧,٣٧٩,١٥٧	٥,٣٩١,٤٧٢,٩٢٧
أرصدة صيانة مدينة	٥٩٥,٦٥٣,٧٥٨	٥٢٨,٣٩٩,٤٦٨
أرصدة مدينة أخرى	٢٥٠,٥٦٨,٦٦٤	٢٦٩,٩٠٦,٥٠٩
	١٨,٤٣٣,٣٤٠,١٤٠	١٦,٠٤٢,٥٣١,٦٧٨
الخسائر الإئتمانية المتوقعة	(٢٤٦,٢٥٢,٢٠١)	(٢٣٩,٦٤٧,٣١٠)
	١٨,١٨٧,٠٨٧,٩٣٩	١٥,٨٠٢,٨٨٤,٣٦٨

١-١٨ 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.

٢-١٨ يمثل هذا الرصيد حصة المجموعة في المبالغ المحصّلة من العملاء في حسابات الضمان البنكية المشتركة التي تحتفظ بها البنوك لمشروعات المجموعة . إن هذه الأرصدة محتجزة ولا يمكن استخدامها إلا بموافقة كل من المطور والمالك وفقاً لشروط العقد الخاصة بالحسابات البنكية المشتركة بين المجموعة كمطور والبنك والمالك .

٣-١٨ يتمثل الرصيد فى ودائع الصيانة المحصلة من العملاء، والتي تم استثمارها في ودائع لأجل وحسابات جارية ذات فائدة لغرض تمويل مصروفات الصيانة المنتظمة المتعلقة بالعقارات المسلّمة ولا يمكن استخدامها لأي غرض آخر.

١٩- قروض لمشاريع مشتركة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
يتمثل فى قيمة القرض الممنوح للمشروع المشترك بواسطة المجموعة البالغ إجماليه ١٩,٥ مليون دولار أمريكى بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٠ بمعدل فائدة قدرها ٨,٥٪ سنوياً على إن يتم سداد أصل القرض وفائدته معاً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠١١ هذا وقد تم التجديد بمعدل فائدة قدرها ١٢,٥٪ سنوياً.	**١٣٥,٤٨٥,٩٦١**	١٣٥,٤٨٥,٩٦١
يتمثل فى قيمة المستخدم من القرض المعبرى Bridge Loan الممنوح للمشروع المشترك ٨,٤٤٥,٦٧٤ دولار أمريكى بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠١٠ بفائدة قدرها ٨,٥٪ سنوياً.	**٧٨,٨٩١,٩٥١**	٧٧,٥٨٨,٥٩٢
	٢١٤,٣٧٧,٩١٢	**٢١٣,٠٧٤,٥٥٣**
خسائر الإئتمان المتوقعة	**(٢١٤,٣٧٧,٩١٢)**	(٢١٣,٠٧٤,٥٥٣)
	-	-

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

٢٠- النقدية وما فى حكمها

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
بنوك – ودائع لأجل	**١,٥١٢,٩٨٥,٦٧٥**	١,١٥٧,٠٦٩,٠٥١
بنوك – حسابات جارية	**١,٨١٧,٩٧٧,٦١٠**	١,٥٢٣,٠٧٨,٤٢٨
شيكات تحت التحصيل	**٤٣,٧١٣,٦٧٣**	٣٧,٢٧٠,٨١١
نقدية بالصندوق	**٩,٧٢٧,٤٦٦**	٥,٩٦٦,٦٤١
	٣,٣٨٤,٤٠٤,٤٢٤	٢,٧٢٣,٣٨٤,٩٣١
خسائر الائتمان المتوقعة	**(١٧,٨٦٢,٤٩٧)**	(١٢,١٣١,٨٧٥)
	٣,٣٦٦,٥٤١,٩٢٧	٢,٧١١,٢٥٣,٠٥٦

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

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
النقدية وما في حكمها قبل خسائر الائتمان المتوقعة	**٣,٣٨٤,٤٠٤,٤٢٤**	٢,٧٢٣,٣٨٤,٩٣١
بنوك – ودائع لأجل تستحق بعد ثلاثة أشهر	**(٥٠٠,٠٠٠)**	(٥٠٠,٠٠٠)
ودائع مجنبة	**(١٥,١٦٤,٤٦٠)**	(١٥,١٦٤,٤٦٠)
النقدية وما في حكمها طبقا لقائمة التدفقات النقدية المجمعة	**٣,٣٦٨,٧٣٩,٩٦٤**	٢,٧٠٧,٧٢٠,٤٧١

* تشتمل الودائع مبلغ ١٥,١٦ مليون جنيه مصري مقيد كضمان للتسهيل الائتماني الممنوح للشركة الأم وإحدى شركاتها التابعة من البنوك التجارية.

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

٢١- استثمارات عقارية تحت التطوير

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مشروعات بغرب القاهرة	٤٢,٣٧٥,١٨٢	٤١,٨٦٥,٢٥٥
مشروعات بشرق القاهرة	١٩٨,٠٧٨,٠٤٨	-
مشروعات بالساحل الشمالي	٣٨,٦٢٧,٢٦٧	-
	٢٧٩,٠٨٠,٤٩٧	٤١,٨٦٥,٢٥٥

٢٢- إستثمارات فى شركات شقيقة ومشاريع مشتركة

تمتلك المجموعة الاستثمارات الأتية فى الشركات الشقيقة:

	الشكل القانوني	نسبة الملكية		القيمة الدفترية	
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة رويال جاردنز للإستثمار العقارى	شركة مساهمة مصرية	٢٠	٢٠	-	-
شركة بالميرا سوديك للتطوير العقارى (أ)	شركة ذات مسئولية محدودة سورية	٥٠	٥٠	-	-
				-	-

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

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

٢٣- استثمارات عقارية

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

بيـــــان	جنيه المصري
التكلفة	
فى أول يناير ٢٠٢٥	١,٦٧١,٥٩٠,٤٣٤
إضافات خلال العام	٢٢٤,٧٧٨,٨٦٩
الاستبعادات خلال العام	(٢,٩٠٢,٠١٧)
فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,٨٩٣,٤٦٧,٢٨٦
فى أول يناير ٢٠٢٦	**١,٨٩٣,٤٦٧,٢٨٦**
إضافات خلال الفترة	**٢١٥,٤٦٠**
محول من مشروعات تحت التنفيذ	**٩,٨٨٩,٩٣٩**
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**١,٩٠٣,٥٧٢,٦٨٥**
يخصم	
مجمع الاهلاك	
فى أول يناير ٢٠٢٥	١٤٣,٦٥٧,١٤٠
إهلاك العام	١١٣,٦٢٠,٣٤٤
الاستبعادات خلال العام	(١٢٣,١٦٨)
فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢٥٧,١٥٤,٣١٦
فى أول يناير ٢٠٢٦	**٢٥٧,١٥٤,٣١٦**
إهلاك الفترة	**١٠١,٤٥٢,٤٠٤**
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**٣٥٨,٦٠٦,٧٢٠**
صافي القيمة الدفترية	
كما في ١ يناير ٢٠٢٥	١,٥٢٧,٩٣٣,٢٩٤
كما في فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١,٦٣٦,٣١٢,٩٧٠
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**١,٥٤٤,٩٦٥,٩٦٥**

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مثمن 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 لأخر تقييم تم اعداده من قبل المقيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

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

٢٤- القروض

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
	الجزء المتداول	**الجزء غير المتداول**	**إجمالي القرض**	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	إجمالي القرض
في ١٣ أكتوبر ٢٠٢١ وقعت شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" عقد قرض مشترك متوسط الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولي "وكيل التسهيلات والضمان" وبنك مصر (بصفته بنك المسؤول عن الحساب) بإجمالي مبلغ ١,٥٧٠ مليون جنيه مصري وفقاً لعقد القرض المشترك السابق الموقع في ٤ أبريل ٢٠١٧ على شريحتين: الشريحة الأولى لتمويل إجمالي الديون المستحقة والشريحة الثانية لتمويل مشروعات "سوديك ويست".	١٢٨,٨٧٢,١٧٥	٨٩٢,٤٣٩,٨١١	١,٠٢١,٣١١,٩٨٦	١٣٥,٣١٥,٧٨٤	٩٤٣,٩٨٨,٦٨١	١,٠٧٩,٣٠٤,٤٦٥
تعهدات الدين: - تتعهد المجموعة بإيداع جميع المتحصلات الناتجة عن بيع المشروع. - تلتزم الشركة بإبرام وثيقة تأمين على أعمال إنشاء المشروع لصالح البنك، وبنسبة تغطية تبلغ ١٢٠% - حتى تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، لم تكن هناك أي مخالفة لتعهدات الدين						
في ٢٦ أغسطس ٢٠٢٦، وقعت المجموعة عقد قرض متوسط الأجل مع البنك التجاري الدولي بحد اقصى مبلغ ٧,٥ مليار جنيه مصري بغرض تمويل جزئى للتكلفة الاستثمارية لمشروع جون بالساحل الشمالى بما لايجاوز ٥,٠٥ مليار جنية مصرى وتسوية التسهيل االمعبرى القائم بما لايجاوز ٢,٤٥ مليار جنيه مصري.	-	٢,٥٧٤,٣٥٤,٠٧٤	٢,٥٧٤,٣٥٤,٠٧٤	-	-	-
تعهدات الدين: -رهن حسابات المشروع لصالح البنك. -حوالة الحقوق بموجب وثائق التأمين لصالح البنك -سندات إذنية (سعر العائد هو كوريدور + هامش). (سعر العائد هو كوريدور + هامش).						
في ٢٢ يناير ٢٠٢٣، وقعت إحدي الشركة التابعة 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.	٢٣,٤٠٠,٠٠٠	١,٥٣٦,٦٠٠,٠٠٠	١,٥٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٦٠,٠٠٠,٠٠٠
تعهدات الدين: رهن حسابات المشروع لصالح الوكيل الضامن. اصدار توكيل لصالح الوكيل الضامن يمنحه الصلاحية في رهن وحدات المشروع غير المبيعة والمستردة من المشروع فورًا بعد بدء المشروع. (سعر العائد هو كوريدور + هامش).						

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

٢٤- القروض (تابع)

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	إجمالي القرض	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	إجمالي القرض
في ٨ سبتمبر ٢٠٢٤، وقعت سوديك على تسهيلات مشتركة طويلة الأجل مع بنك مصـــر والبنك التجاري الدولي بإجمالي مبلغ ٤,١٤ مليار جنيه مصـري، وذلك بغرض تمويل جزء من تكاليف التطوير المتبقية إلى جانب المصـروفات الأخرى المتعلقة بمشـروع سـوديك البالغ ٤٦٤ فدان. وسـيتم سـداد القرض على ١٢ قسـط ربع سـنوي غير متساوٍ	-	٣,٩١٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٩١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢,٧٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٧٣٠,٠٠٠,٠٠٠
تعهدات الدين: رهن حسابات المشروع لصالح الوكيل المضمون، مع توجيه جميع وثائق التأمين لصالح الوكيل المضمون. اعتباراً من ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦، لا توجد أي مخالفة لتعهدات الدين.						
في ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٥، وقعت سوديك على تسهيل ائتماني دوار مع بنك مصـــر بقيمة اجمالية حتي مبلغ ٣ مليار جنيه بمده تصـــل الي اربعة سـنوات ، وذلك بغرض تمويل الانشـطة التشـغيلية للمجموعة بشكل عام	٥٦١,٩٤٧,٨٧٧	١,٤٨٠,٣٦٢,١٩٨	٢,٠٤٢,٣١٠,٠٧٥	٨٣٢,٥٣٦,٦٠٤	١,٧١٨,٩٦٤,٢١٠	٢,٥٥١,٥٠٠,٨١٤
تعهدات الدين: رهـن حســـابـات الـتـمـويـل لصـــالـح الـبـنـك إصـدار توكيل لصـالح البنك يمنحه الصـلاحية في تظهير الاوراق التجارية المقدمة كغطاء لصالح البنك (سعر العائد هو كوريدور + هامش). سندات إذنية (سعر العائد هو كوريدور + هامش). تلتزم المجموعة بنسـبة تغطية ١١١٪ من حصـيلة بيع وحدات مشروع فيليت أو أي مشاريع أخرى						
تكلفة الاقتراض غير المستهلكة	(١,٦١٠,٢٥٦)	(٤٩,٠٤١,٠٢٦)	(٥٠,٦٥١,٢٨٢)	(١,٦١٠,٢٥٦)	(٧,٦٤٨,٧١٨)	(٩,٢٥٨,٩٧٤)
الإجمالي	٧١٢,٦٠٩,٧٩٦	١٠,٣٤٤,٧١٥,٠٥٧	١١,٠٥٧,٣٢٤,٨٥٣	٩٦٦,٢٤٢,١٣٢	٦,٥٤٥,٣٠٤,١٧٣	٧,٥١١,٥٤٦,٣٠٥

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

٢٥- التزامات الأراضي

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (إيضاح ٢٥-١)	٦,٢٧٥,٧٦٦,١٥٠	٦,١٤٩,٨٩٨,٤٩٢
اتحاد الملاك - شاهين (إيضاح ٢٥-٢)	١,٠٢٢,٤١٠,٦٦٢	١,٠٣١,٦٣٦,٠٨٨
شركة ميدار (إيضاح ٢٥-٣)	١٣,٧٥١,٦٤٢,١٦٢	١٢,١٢٥,٤١٢,٦٤٠
	٢١,٠٤٩,٨١٨,٩٧٤	١٩,٣٠٦,٩٤٧,٢٢٠
الجزء المتداول	١,٦٧٨,٦٧٣,٤٧٧	١,٧٧٢,٦١٥,٠٥٧
الجزء غير المتداول	١٩,٣٧١,١٤٥,٤٩٧	١٧,٥٣٤,٣٣٢,١٦٣
	٢١,٠٤٩,٨١٨,٩٧٤	١٩,٣٠٦,٩٤٧,٢٢٠

٢٥-١ هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦				٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
	ذا استيتس (أ)	٤٦٤ فدان (ب) (فاي وكارميل)	١٨٠ فدان (ج) (مشروع سيزار)	الإجمالي	ذا استيتس (أ)	٤٦٤ فدان(ب) (فاي وكارميل)	١٨٠ فدان (ج) (مشروع سيزار)	الإجمالي
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	١٨٥,٤٣٠,١٩٠	٩,٥٠٩,٢٨٥,٥٧٢	٢٦٠,٩٧٦,٩٧٢	٩,٩٥٥,٦٩٢,٧٣٤	٣٩١,٦٦٤,٢١٥	٩,٨٠٣,١٢١,٩٣٠	٣٤٠,٤١٨,٦١٨	١٠,٥٣٥,٢٠٤,٧٦٣
الفائدة غير المستهلكة	(١٣,٧٠٦,٤٠٠)	(٣,٦٢٤,٥٧٤,٤٧٠)	(٤١,٦٤٥,٧١٤)	(٣,٦٧٩,٩٢٦,٥٨٤)	(٣٨,٢٧٤,٤٧٥)	(٤,٢٦٦,٥٢٧,٨٤٣)	(٨٠,٥٠٣,٩٥٣)	(٤,٣٨٥,٣٠٦,٢٧١)
	١٧١,٧٢٣,٧٩٠	٥,٨٨٤,٧١١,١٠٢	٢١٩,٣٣١,٢٥٨	٦,٢٧٥,٧٦٦,١٥٠	٣٥٣,٣٨٩,٧٤٠	٥,٥٣٦,٥٩٤,٠٨٧	٢٥٩,٩١٤,٦٦٥	٦,١٤٩,٨٩٨,٤٩٢
الجزء المتداول	١٧١,٧٢٣,٧٩٠	٦٦٠,٤٢١,٩٦٨	١٠٩,٢٩٣,٢٣٨	٩٤١,٤٣٨,٩٩٦	١٧٦,٣٧٨,٧٩٤	٨٦١,٢٢٢,٢٠٩	١٠٣,٦٥٣,٨٣٥	١,١٤١,٢٥٤,٨٣٨
الجزء غير المتداول	-	٥,٢٢٤,٢٨٩,١٣٤	١١٠,٠٣٨,٠٢٠	٥,٣٣٤,٣٢٧,١٥٤	١٧٧,٠١٠,٩٤٦	٤,٦٧٥,٣٧١,٨٧٨	١٥٦,٢٦٠,٨٣٠	٥,٠٠٨,٦٤٣,٦٥٤
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	١٧١,٧٢٣,٧٩٠	٥,٨٨٤,٧١١,١٠٢	٢١٩,٣٣١,٢٥٨	٦,٢٧٥,٧٦٦,١٥٠	٣٥٣,٣٨٩,٧٤٠	٥,٥٣٦,٥٩٤,٠٨٧	٢٥٩,٩١٤,٦٦٥	٦,١٤٩,٨٩٨,٤٩٢

(أ) ذا استيتس ريزيدنس

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

(ب) قطعة أرض بمساحة ٤٦٤ فدانًا

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

(ج) قطعة أرض بمساحة ١٨٠ فدانًا

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

٢٥- التزامات الأراضي (تابع)

٢٥-٢ اتحاد الملاك - شاهين

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
اتحاد الملاك - شاهين	١,٥٥١,٣٨٠,٢٥٠	١,٦٦٢,١٩٣,١٢٥
الفائدة غير المستهلكة	**(٥٢٨,٩٦٩,٥٨٨)**	(٦٣٠,٥٥٧,٠٣٧)
	١,٠٢٢,٤١٠,٦٦٢	١,٠٣١,٦٣٦,٠٨٨
الجزء المتداول	**٩٥,٣٤٦,٤٩٥**	٨٦,٤٥٢,٥٦٣
الجزء الغير المتداول	**٩٢٧,٠٦٤,١٦٧**	٩٤٥,١٨٣,٥٢٥
	١,٠٢٢,٤١٠,٦٦٢	١,٠٣١,٦٣٦,٠٨٨

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

٢٥-٣ شركة ميدار

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة ميدار	**٤٠,٣٦٩,٧٣٧,١٠١**	٤٠,٦٥٥,٥٥٩,٢٢١
الفائدة غير المستهلكة	**(٢٦,٦١٨,٠٩٤,٩٣٩)**	(٢٨,٥٣٠,١٤٦,٥٨١)
	١٣,٧٥١,٦٤٢,١٦٢	١٢,١٢٥,٤١٢,٦٤٠
الجزء المتداول	**٦٤١,٨٨٧,٩٨١**	٥٤٤,٩٠٧,٦٥٦
الجزء غير المتداول	**١٣,١٠٩,٧٥٤,١٨١**	١١,٥٨٠,٥٠٤,٩٨٤
	١٣,٧٥١,٦٤٢,١٦٢	١٢,١٢٥,٤١٢,٦٤٠

* يمثل الرصيد القيمة الحالية للأقساط المؤجلة المستحقة لشركة ميدار للمدفوعات الثابتة لعقد التطوير.

٢٦- دفعات مقدمة - من العملاء

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
دفعات حجز مشروعات بغرب القاهرة	**١٠,٥٦٥,٦٥٦,٢٠٧**	٨,٧٣٤,٦٣٧,٩٨١
دفعات حجز مشروعات بشرق القاهرة	**٥,٤١٢,٤١٨,٨١٧**	٢,٩٣٣,٤٣٥,٦٦١
دفعات حجز مشروعات بالساحل الشمالى	**٢٢,١٠٠,٥٥٢,٦٩١**	١٦,٥٣٧,٨٠٢,٢٢٨
دفعات أشتراكات الأندية	**١,٢٠٨,١٠١,٣٣٠**	٩٤٧,٩٨٤,٤٥٨
دفعات مقدمة عن أنشطة أخرى	**١١٤,١١٢,٤٩٢**	٦٨,٥٦٠,٦٨٩
	٣٩,٤٠٠,٨٤١,٥٣٧	٢٩,٢٢٢,٤٢١,٠١٧

- يتضمن الرصيد فوائد المكون التمويلى المستحقة على الأقساط المحصلة من العملاء الغير مستلمين بمبلغ جنيه ٩,٦ مليار جنيه مصري (مبلغ ٥,٨٨ مليار جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥).

- تم الافصاح عن أوراق القبض الغير محصلة للعملاء غير المستلمين البالغ قيمتها ٩٦,١ مليار جنيه مصري والغير مدرجة بالقوائم المالية بالأيضاح رقم (٣٣).

٢٧- مقاولون وموردون وأوراق دفع

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
مقاولون	٢٦٢,٥٠٣,٩٣٩	٢٠٤,١٦٠,٢٨٤
موردون	٢١٤,٨٨٣,٨٨٠	١٨٧,٦٤٥,٤٥٢
أوراق دفع	٩٤٧,٤٠٠,٧٩٨	٤٦٦,٩٤٢,٥٢٤
	١,٤٢٤,٧٨٨,٦١٧	٨٥٨,٧٤٨,٢٦٠

٢٨- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
المبالغ المحصلة لحساب إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات (*)	٦,٣٨٤,٨٥٧,٩٣٢	٥,٢٦٢,٨١٤,٨٥٧
مصروفات مستحقة	١,٥٦٦,٧٧٦,١١٣	٨٦١,٥٤٢,٥٩٣
المستحق لأطراف ذات علاقة	٩٤,٨٤٦	-
عملاء - أرصدة دائنة	٤٥٩,٩٩٠,٧٠١	٤٤٨,٧٩٠,٣١٤
مصلحة الضرائب – بخلاف ضرائب الدخل	١٦٦,٧٣٤,٧٨٤	١٩٢,٢٨٠,٦٦٨
الإجازات المدفوعة المستحقة	٢٥,٥٢٦,٥٦٩	١٤,٢٥١,٩٧٧
ودائع تأمين محصلة من العملاء	٢٣,٢٥٩,٠٢٤	٢٤,٣٨٣,٠٧٠
تأمين اجتماعي – مقاولون	٢٧١,٣٢٥,٢١٩	١٥٦,٢٦٠,٧١٢
إيرادات غير محققة	٦,٨٠٤,٠٦٥	٤,٤٢٠,٠٧١
المبالغ المحتجزة	١,٣١٩,٧٧٢,٧٧٣	١,٠٧٢,٢٠٠,٣٤٧
تأمينات مستردة - تجهيزات	٢٥٧,٨٣٧,٢٣١	٢٤٢,٧٠٣,٣٦٨
أرصدة دائنة أخرى قصيرة الأجل	٢٧١,٠٩١,٥٨١	٦٣٨,٨٥٢,٥٤٧
	١٠,٧٥٤,٠٧٠,٨٣٨	٨,٩١٨,٥٠٠,٥٢٤

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

* تم الإفصاح عن الشيكات الأجلة الغير محصلة أقساط صيانة وحدات والبالغ قيمتها ٨,٩ مليار جنيه مصري بالايضاح رقم (٣٣).

٢٩- المعاملات غير النقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة عن الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ تم استبعاد أثر كلاً من المعاملات التالية من أنشطة الاستثمار حيث أنها تمثل معاملات غير نقدية.

	جنيه مصري
تكلفة القروض المستهلكة	**٤١,٣٩٣,٣٠٨**
الفوائد المستهلكة من جارى الهيئة و دائنوا شراء أراضى والمرسملة على رصيد الاعمال تحت التنفيذ	**٢,٩٤٠,٤٢٧,٩٣٩**
فوائد أقساط محصلة مرسملة من عملاء	**٣,٧٥٧,٥٢١,٩٩٣**
التحويل بين استثمارات عقارية أعمال تحت التنفيذ	**٩,٨٨٩,٩٣٩**
التحويل بين الاصول الثابتة و أعمال تحت التنفيذ	**٨٦,٦٧٠,٦٢٠**
التحويل بين الاصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ	**٩١,٢٩٥,٣٤٨**
التحويل بين استثمارات عقارية تحت التطوير واعمال تحت التنفيذ	**١٩٨,٠٧٨,٠٤٨**
العائد المرسمل على أذون الخزانة إلى أعمال تحت التنفيذ	**٢٠٤,٦٧٩,٤٨٨**
الفوائد المرسملة الي مشروعات تحت التنفيذ	**٤٦,٠٥٧,٢٩٠**
الفوائد المرسملة الي اعمال تحت التنفيذ	**١,٧١١,٣٣٦,٠٢٧**

٣٠- الأطراف ذات العلاقة

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

٣٠-١ المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

			٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦
الطرف	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	حجم التعامل
المديرين التنفيذيين وأعضاء مجلس الإدارة	الهيئة التنفيذية مجلس الإدارة	مرتبات و بدلات	٤٨,٤١٦,٦٧٧ ٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة الدار العقارية- مصر	تحت السيطرة المشتركة	مدفوعات بالنيابة عن	١,١٠٢,٨٦٧

٣٠-٢ الأرصدة الناتجة من المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

الطرف	أسم البند بقائمة المركز المالي المجمعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقارى المحدودة (*)	قروض لمشروعات مشتركة	٢١٤,٣٧٧,٩١٢	٢١٣,٠٧٤,٥٥٣
	فوائد قرض مستحقة ضمن بند مدينون وارصدة مدينة أخري	٦٥,٤٨٢,١٣٠	٦٥,٤٨٢,١٣٠
	المستحق على أطراف ذات علاقة - المشروع المشترك ضمن بند مدينون وارصدة مدينة أخرى	٣٥,١٩١,٦٢٠	٣٥,١٩١,٦٢٠
شركة الدار العقارية - مصر	مدينون وأرصدة مدينة أخرى	١,٣٧٦,٢٢١	٢٧٣,٣٥٤
شركة الدار العقارية ش.م.ع	دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(٩٤,٨٤٦)	-
		٣١٦,٣٣٣,٠٣٧	٣١٤,٠٢١,٦٥٧
خسائر الائتمان المتوقعة		(٣١٥,٠٥١,٦٦٢)	(٣١٣,٧٤٨,٣٠٣)
الإجمالي		١,٢٨١,٣٧٥	٢٧٣,٣٥٤

* تم اثبات الانخفاض في الأرصدة المستحقة على شركة بالميرا سوديك للتطوير العقارى كما هو مبين تفصيلاً بالايضاح رقم (١٨ و١٩).

٣١- الارتباطات الرأسمالية

تبلغ قيمة العقود المبرمة مع الغير والخاصة بالمخزون العقاري تحت التطوير والاستثمارات العقارية تحت التطوير مبلغ وقدره ٤٣,٦ مليار جنيه مصري (مبلغ ٣٤,٣٩ مليار جنيه مصري فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥) ويبلغ الجزء المنفذ منها حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ مبلغ ٢٣,٣ مليار جنيه مصري (مبلغ ١٧,٧ مليار جنيه مصري فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥).

٣٢- الالتزامات المحتملة

قامت المجموعة بابرام عقد تسهيل ائتمانى مع البنك التجارى الدولى لاصدار خطابات ضمان بحد ائتمانى ٢٢١,٦٢٥,٧٥٠ جنيه مصرى 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 وفقًا لعقد التطوير المشترك المبرم بين المجموعة واتحاد ملاك شاهين.

قامت المجموعة بابرام عقد تسهيل ائتمانى مع البنك التجارى الدولى لاصدار خطاب ضمان بقيمة ٢٦,٧٠٤,٤٥٠ جنيه مصرى لضمان القسط المستحق لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مقابل الاستحواز على قطعة الارض بمساحة ١٨٠ فدان تقريباً بالساحل الشمالى.

قامت المجموعة بابرام عقد تسهيل ائتمانى مع البنك العربي الافريقي الدولي لاصدار خطاب ضمان بقيمة ١٢٩,٤٠٠,٢٤٠ جنيه مصرى لضمان القسط المستحق لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير لمشروع سوديك ايست .

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

تتمثل قيمة شيكات أجلة وعملاء اقساط غير مدرجة ضمن بنود قائمة المركز المالى المجمعة - الخاصة بالوحدات الغير المسلمة فى قيمة الشيكات الأجلة المحتفظ بها والمستلمة من العملاء طبقاً لشروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقدات وكذلك قيمة الاقساط المستقبلية التى لم يتم استلام شيكات عليها حيث تم التعاقد وتحصيل الدفعة المقدمة ولم يتم تقديم شيكات مستقبلية بباقى قيمة الوحدة حتى تاريخ المركز المالى، وبيانها كما يلى:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شيكات أجلة وعملاء اقساط وحدات	٩٦,١٥٤,٨٨٥,٠١٤	٧٩,٥٩٩,١٦٢,٧٢٥
شيكات أجلة عملاء الغاءات	٢٠٦,٤٩٣,٣٧١	٢٧,٦٣٧,٥٠٥
شيكات أجلة وعملاء اقساط صيانة	٨,٩٢٠,٥١٩,٠٣٠	٧,١٤٠,٦٠٤,٧٠٨
	١٠٥,٢٨١,٨٩٧,٤١٥	٨٦,٧٦٧,٤٠٤,٩٣٨
تستحق على النحو التالى		
شيكات أجلة قصيرة الاجل	١٨,٩٤٥,١٢٨,٠٥٢	١٤,٥٣٦,٥٠٨,٢٧٨
شيكات أجلة طويلة الاجل	٨٦,٣٣٦,٧٦٩,٣٦٣	٧٢,٢٣٠,٨٩٦,٦٦٠
	١٠٥,٢٨١,٨٩٧,٤١٥	٨٦,٧٦٧,٤٠٤,٩٣٨

٣٤- القطاعات

قطاع الأعمال الرئيسي للمجموعة هو تطوير المشاريع وبيع الوحدات العقارية. الإيرادات والأرباح والاستثمارات في قطاعات الأعمال الأخرى غير جوهرية حاليًا. وبناءً على ذلك، لا تستوفي قطاعات أعمال التأجير والخدمات وإدارة المدن والأندية معايير القطاعات الواجب الإبلاغ عنها بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤١) وبالتالي لا يتم الإفصاح عنها بشكل منفصل في البيانات المالية المجمعة المختصرة. وقد تم إدراج جميع إيرادات الشركة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ ضمن قطاع واحد في البيانات المالية المجمعة المختصرة. ويتم تجميع المعلومات المالية المتعلقة بالمشاريع والإفصاح عنها بناءً على مواقعها الجغرافية في الإيضاحات ذات الصلة بالإيرادات، وتكلفة المبيعات، والاستثمارات العقارية تحت التطوير، ووحدات عقارية جاهزة، وأعمال تحت التنفيذ، ودفعات مقدمة من العملاء، والتزامات الأراضي.

٣٥- الاندماج

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

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 الإندماج بمبلغ ٢٥ مليار جنيه مصري و اصبح 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 اسميه ٤ جنيه مصري للسهم، وذلك بعد ترحيل مبلغ قدره ٠٥٦ ١٥٤ ٤٨٣ 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 صافى 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 و الشركات المندمجة في تاريخ الاندماج ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

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

٣٦- الأحداث الهامة خلال الفترة

خلال الفترة ، شهدت بعض مناطق الشرق الأوسط ارتفاعًا في حدة التوترات الجيوسياسية مما كان لها تداعيات اقتصادية على اسواق المنطقة والسوق المصرى مما نتج عنه ارتفاع السعر الرسمى للعملات الاجنبية مقابل الجنيه المصرى.

وقد قامت الإدارة بتقييم الآثار المحتملة لهذه التطورات على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائجها.

واستنادًا إلى المعلومات المتاحة حاليًا، بما في ذلك استمرار الأنشطة التشغيلية الأساسية، يتعذر عمليًا تقديم تقدير موثوق للأثر المالي الكامل لهذه الأحداث غير المعدّلة 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 ملائمًا ومناسبًا.