

تقرير مجلس الإدارة السنوى المرفق بالقوائم المالية
عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١
(معد وفقا لأحكام المادة ٤٠ من قواعد القيد)

اسم الشركة	شركة السادس من أكتوبر للتنمية والإستثمار - سوديك
------------	--

البيانات الأساسية :

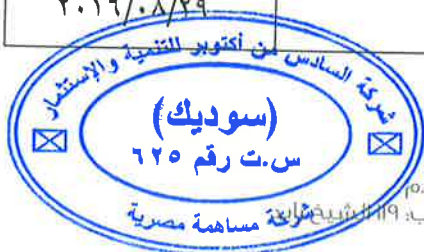
غرض الشركة	شراء الأراضى ومدنها بالمرافق وتجهيزها للبناء وتقسيم الأراضى وبيعها وتأجيرها وأعمال المقاولات . العمل في مجال تنسيق وزراعة الحدائق والطرق والميادين وصيانتها ونظافتها. الأمن والصيانة وإدارة المنشآت الرياضية وكذلك تملك وإدارة المطاعم ومجالات أخرى.		
المدة المحددة للشركة	٥٠ سنة تبدأ من ١٩٩٦/٠٥/٢٥ حتى ٢٠٤٦/٠٥/٢٤	تاريخ القيد بالبورصة	١٩٩٨/٠٣/١٠
القانون الخاضع له الشركة	رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية	القيمة الاسمية للسهم	٤ جنيه
اخر رأس مال مرخص به	٢ ٨٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه مصرى	اخر رأس مال مصدر	١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢ جنيه مصرى
اخر رأس مال مدفوع	١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢ جنيه مصرى	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجارى	٦٢٥ بتاريخ ١٩٩٦

علاقات المستثمرين :

إسم مسئول الاتصال	أحمد حجازى محمد يوسف - إيمان جلال إبراهيم - عمر ياسر يحيى محمد نشأت		
عنوان المركز الرئيسى	الكيلو ٣٨ طريق القاهرة / الإسكندرية الصحراوي - مبنى البوليجون رقم ١ - بيفرلي هيلز - مدينة الشيخ زايد - محافظة الجيزة.		
ارقام التليفونات	٣٨٢٧ ٠٣٠٠	ارقام الفاكس	٣٨٢٧٠٣٠١
الموقع الالكترونى	www.sodic.com		
البريد الالكترونى	ahegazi@sodic.com	egalal@sodic.com	onashaat@sodic.com

مراقب الحسابات :

اسم مراقب الحسابات	KPMG حازم حسن - محاسبون قانونيون ومستشارون - إيهاب محمد فؤاد محمد أبو المجد		
تاريخ التعيين	٣١/٣/٢٠٢٢		
رقم القيد بالهيئة	٣٧٨	تاريخ قيده بالهيئة	٢٠١٦/٠٨/٢٩



شركة السادس من أكتوبر للتنمية و الإستثمار - سوديك ش.م.ه.م
الكيلو ٣٨ طريق القاهرة/الإسكندرية الصحراوي، الشيخ زايد، جيزة، مصر - ص.ب: ١١٩ الشيخ زايد
تليفون: ١٦٢٢ أو ٣٠٠ ٣٨٢٧ +٢٠٢ فاكس: ٣٨٢٧.٣٠٠ +٢٠٢
شارع الـ ٩٠ الجنوبي، قطعة ٧٧، سيتي سنتر، القاهرة الجديدة
٤٦ شارع الثورة، مصر الجديدة

أحمد حجازى
113

هيكل المساهمين ونسبة ملكية أعضاء مجلس الإدارة:

النسبة %	عدد الأسهم فى تاريخ القوائم المالية	حصة ٥% من أسهم الشركة فأكثر
٥٩,٨٧%	٢١٣ ٢٤٠ ١٤٠	ALDAR VENTURES INTERNATIONAL HOLDINGS RSC LIMITED
٢٥,٦٦%	٩١ ٣٨٨ ٦٣٢	GAMMA FORGE LIMITED
%٨٥.٥٣	٣٠٤ ٦٢٨ ٧٧٢	الإجمالى

تفاصيل أسهم الخزينة لدى الشركة : لا يوجد

مجلس الإدارة:

آخر تشكيل لمجلس الإدارة :

* تم انتخاب السادة أعضاء مجلس الإدارة خلال إجتماع الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/١٦.

الصفة	جهة التمثيل	الوظيفة	الإسم
غير تنفيذى	شركة الدار فينتشرز إنترناشيونال هولدينجز أر إس سى ليميتد	رئيس مجلس الإدارة	الأستاذ/ طلال شفيق عبد الله الذيبى
مستقل	عن نفسه	نائب رئيس مجلس الإدارة	الأستاذ/ أسامة عبد المنعم محمود صالح
تنفيذى	عن نفسه	العضو المنتدب	المهندس / ماجد أحمد سامى محمد شريف
غير تنفيذى	شركة الدار فينتشرز إنترناشيونال هولدينجز أر إس سى ليميتد	عضو مجلس الإدارة	الأستاذ / جوناثان مايكل إيبرى
غير تنفيذى		عضو مجلس الإدارة	الأستاذ / ديفيد مانسون دودلى
غير تنفيذى		عضو مجلس الإدارة	الأستاذة / سناء خاطر
غير تنفيذى		عضو مجلس الإدارة	الأستاذ / فهد عبد الله محمد عبد الله
غير تنفيذى	شركة جاما فورج ليميتد	عضو مجلس الإدارة	الأستاذ / عمر محمد مهنا
غير تنفيذى	شركة جاما فورج ليميتد	عضو مجلس الإدارة	الأستاذ / عامر صالح العامرى
مستقل	عن نفسها	عضو مجلس الإدارة	الأستاذة / داليا حازم جميل خورشيد

إجتماعات مجلس الإدارة : إنعقد مجلس الإدارة عشر مرات خلال العام.



أحمد مجازى

شركة السادس من أكتوبر للتنمية و الاستثمار - سوديك ش.م.م
الكيلو ٣٨ طريق القاهرة/الأسكندرية الصحراوي، الشيخ زايد، جيزة، مصر - ص.ب: ١١٩ الشيخ زايد
تليفون: ١٦٢٢ أو ٣٠٠ ٣٨٢٧ +٢٠٢ فاكس: ٣٨٢٧.٣٠١ +٢٠٢
شارع ال ٩٠ الجنوبي، قطعة ٧٧، سيتي سنتر، القاهرة الجديدة
٤٦ شارع الثورة، مصر الجديدة

لجنة المراجعة:

آخر تشكيل للجنة المراجعة :

الاسم	الصفة
الأستاذ/ أسامة عبد المنعم محمود صالح	رئيس اللجنة
الأستاذة / داليا حازم جميل خورشيد	عضو اللجنة
الأستاذة / سناء خاطر	عضو اللجنة

إختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها :

- ١- فحص ومراجعة إجراءات الرقابة الداخلية للشركة ومدى الالتزام بتطبيقها.
- ٢- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة والتغيرات الناتجة عن تطبيق معايير محاسبية جديدة .
- ٣- فحص و مراجعة آليات وأدوات المراجعة الداخلية و إجراءاتها و خططها و نتائجها ودراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ توصياتها.
- ٤- فحص و مراجعة التقارير الإدارية الدورية التي تقدم للمستويات الإدارية المختلفة ونظم إعدادها وتوقيت عرضها.
- ٥- فحص الإجراءات التي تتبع في إعداد ومراجعة ما يلي :-
 - القوائم المالية الدورية والسنوية.
 - نشرات الاكتتاب والطرح العام والخاص للأوراق المالية .
 - الموازنات التقديرية ومن بينها قوائم التدفقات النقدية وقوائم الدخل التقديرية .
- ٦- فحص مشروع القوائم المالية المبدئية قبل عرضها على مجلس الإدارة تمهيداً لإرسالها إلى مراقب الحسابات .
- ٧- اقتراح تعيين مراقب الحسابات و تحديد اتعابه والنظر في الأمور المتعلقة باستقالته أو إقالته وبما لا يخالف أحكام القانون .
- ٨- إبداء الرأي في شأن الإذن بتكليف مراقب الحسابات بأداء خدمات لصالح الشركة بخلاف مراجعة القوائم المالية وفي شأن تحديد الأتعاب المقدرة عنها و بما لا يخل بمقتضيات استقلالهم.
- ٩- دراسة تقرير مراقب الحسابات بشأن القوائم المالية ومناقشته فيما ورد به من ملاحظات وتحفظات ومتابعة ما تم في شأنها والعمل على حل الخلافات في وجهات النظر بين إدارة الشركة ومراقب الحسابات .
- ١٠- التأكد من تطبيق الأساليب الرقابية اللازمة للمحافظة على أصول الشركة وإجراء التقييم الدوري للإجراءات الإدارية للتأكد من الالتزام بالقواعد وإعداد تقارير لمجلس الإدارة.

أعمال اللجنة خلال العام :

عدد مرات إنعقاد لجنة المراجعة	٥
هل تم عرض تقارير اللجنة علي مجلس ادارة الشركة	نعم
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها	لا
هل قام مجلس الادارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية	لا ينطبق



بيانات العاملين بالشركة :

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة	٧٢٨ عامل
متوسط دخل العامل خلال السنة	٤١٧ ٧٤٤ جنيه مصري

نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة :

- بتاريخ ٢٠ يناير ٢٠١٦ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تطبيق نظام جديد لإثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين من خلال تخصيص أسهمها بشروط مميزة لصالحهم حيث نص النظام على أن تخصص الشركة جزء من أسهمها لتطبيق هذا النظام وبما يعادل ١٪ من الأسهم المصدرة للشركة سنوياً على خمسة شرائح ولمدة ستة سنوات وثلاث أشهر وفقاً للملحق رقم (١). ويتم توفير هذه الأسهم من خلال احتياطي خاص علاوة إصدار أسهم و/أو تحويل المال الاحتياطي أو جزء منه و/أو عن طريق تحويل الأرباح المحتجزة أو جزء منها إلى أسهم يزداد بقيمتها رأس المال المصدر. ويتم إصدار أسهم هذه الزيادة بناء على قرار مجلس إدارة الشركة طبقاً للتفويض الصادر من الجمعية العامة غير العادية للشركة في ٢٠ يناير ٢٠١٦ باسم حساب الإثابة والتحفيز/عاملين على ان يتم التصرف في أسهم النظام بموجب قرار من لجنة الإشراف من خلال امين حفظ".
- تم انتهاء مدة النظام بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٣١ .

اجمالي الأسهم المتاحة وفقاً لنظام الإثابة و التحفيز للعاملين و المديرين	١٧ ٢٨٧ ٧٩٦ سهم
اجمالي ما تم منحه من أسهم الإثابة و التحفيز للعاملين و المديرين خلال العام	انتهت مدة النظام
عدد المستفيدين من نظام الإثابة و التحفيز للعاملين و المديرين	٥٠
اجمالي ما تم منحه من أسهم الإثابة و التحفيز للعاملين و المديرين منذ تطبيق النظام	١٧ ٠٠٥ ٩٦٠ سهم
اجمالي الاسهم التي لم يتم منحها	٢٨١ ٨٣٦ سهم
اسهم الشريحة الثالثة التي تم منحها ولم يتم الممارسة عليها	٣ ٥٩٦ ٥٨٩ سهم
إجمالي الاسهم التي لم يتم منحها واسهم الشريحة الثالثة التي تم منحها ولم يتم الممارسة عليها	٣ ٨٧٨ ٤٢٥ سهم
أسماء وصفات كل من حصل على ٥٪ أو أكثر من إجمالي الأسهم المتاحة (أو ١٪ من رأسمال الشركة) وفقاً للنظام	- العضو المنتدب - رئيس القطاع المالي - رئيس قطاع تنمية الأعمال والعطاءات

المخالفات والإجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد :

خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ لم يتم فرض أية غرامات أو إلزام مالي على الشركة من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية أو البورصة المصرية.



أحمد مجازي

شركة السادس من أكتوبر للتنمية و الإستثمار - سوديك ش.م.م
الكيلو ٣٨ طريق القاهرة/الأسكندرية الصحراوي، الشيخ زايد، جيزة، مصر - ص.ب: ٣١، الشيخ زايد، جيزة، مصر
تليفون: ١٦٢٢٠ أو ٣٠٠ ٣٨٢٧ ٠٢٢ فاكس: ٣٨٢٧ ٠٢٢
شارع ال. ٩٠ الجنوبي، قطعة ٦٧، سيتي سنتر، القاهرة الجديدة
٤٦ شارع الثورة، مصر الجديدة

تعارض المصالح:

لا توجد حالات تعارض مصالح بين الشركة والداخليين بها تستلزم الإفصاح لمجلس إدارة الشركة عنها.

مساهمة الشركة خلال العام في تنمية المجتمع والحفاظ على البيئة :

تتبع الشركة سياسة واضحة عن مسؤوليتها الاجتماعية والبيئية وعن التزامها المستمر في المساهمة في التنمية الاقتصادية والمجتمعية النابعة من مسؤولية الشركة تجاه المجتمع وتجاه البيئة.

تحرص شركة سوديك على الالتزام بمسئوليتها في القيام بدور مؤثر وفعال في تحقيق تنمية بشرية حقيقية وملموسة للمواطن المصري في المجتمعات الأكثر فقراً، مع توفير فرص حقيقية لمستقبل أفضل باعتبارها شركة رائدة في مجال التطوير العقاري بالسوق المصري. وتتبنى شركة سوديك مجموعة من مبادرات التنمية المجتمعية التي تساهم في تحسين الظروف المعيشية لأكثر ٩٠٠٠ مستفيد سنوياً، انطلاقاً من إيمانها بمجموعة من الثوابت الرئيسية مثل الاهتمام بالشباب من خلال دعم المبادرات التعليمية وتطوير العشوائيات، وكذلك خلق فرص العمل الجديدة، والعمل على تمكين المرأة وحماية حقوق الطفل وذلك في ضوء ما تقرره الجمعية العامة للشركة للتبرعات.

بيان بالتبرعات:

إسم الجهة	القيمة بالجنيه المصرى
Arab Learning Initiative (Alfanar)	١٣٠.٠٠٠
المؤسسة المصرية لمكافحة سرطان الثدي	٣٠٤.٦٠٠
جمعية اهل القران الخيرية	٣٠٨.٠٠٠
رعاية العين السكرى	١١٠.٠٠٠
مستشفى سانت رجبس	١٥.٠٠٠
مطرائية مغاغة والعدوة	٢٠.٠٠٠
وزارة الأوقاف المصرى	١٥.٠٠٠
الإجمالي	٩٠٢.٦٠٠

الإقتراحات الخاصة بالتحويل للإحتياطي : يتم تكوين الإحتياطي طبقاً للنظام الأساسي وقانون الشركات.

الأسهم والسندات التي تم إصدارها خلال العام : لا يوجد

الأنشطة الرئيسية للشركة والشركات التابعة :

- الاستثمار العقاري.
- إدارة المدن والمنتجات
- إدارة الأندية

أحمد مجازى



حققت المجموعة إنجازات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ تتمثل فيما يلي :-

- ١- بلغت صافي تعاقدات العملاء خلال الفترة من ٢٠٢٢/٠١/٠١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١ مبلغ ٢٠ مليار جنيه مصري
- ٢- بلغت صافي المتحصلات خلال الفترة من ٢٠٢٢/٠١/٠١ إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١ مبلغ ٧ مليار جنيه مصري.

اسم المشروع	عدد الوحدات المسلمة	قيمة الوحدات المسلمة بالمليون جنيه مصري
ويستاون ريزدنس و كورت يارد	٦	٤٠ ٩٧٧ ٥٣٠
إيستاون ريزدنس	٧٢	٣٣٦ ٢٠٣ ٢٣٠
فيليت	١١	٩٤ ٠٦٣ ٠٨٣
سيزر	٢٠	٣٠٣ ١٧٨ ٣٢١
ستريب ٢	٨	١١٩ ١٦٢ ١٥٧
فورتى ويست	٤	٦٤ ٠٨١ ٨٠٦
البوليجون	١١	١١٠ ٨٣١ ٠٠٩
البوليجون X	١٧	١١٤ ٦٥١ ٥٤٧
ستريب وبورتال (إيجار)	٢	
أكتوبر بلازا	١٢٧	٥١٩ ٨٠١ ٩٩٠
One ١٦	٧	٣٣ ٥٥٢ ٧٧١
Portal	١٠	٧٣ ٨٨٣ ٠١٠
Six west	٢٣	١٤٧ ٠٦٧ ٦٢٩
Sky Condos	٣٩٠	١ ٩٢٨ ١٧٤ ٨٦٢
EDNC	٨٩	١ ٤٦١ ٠١٢ ٠٦٨
المركز الطبي بمشروع ويستاون	٤	١٤ ٨٨١ ٦٠١
سوديك ايست	٤٣٩	١ ٧٥٥ ٥٦٤ ٥٧٩
الجريا	٣	٦٢ ١١٠ ٧٢٨
الجريا ريزدانس	٣٦	٢٧٨ ٠٥٠ ٣٢٢



شركة السادس من أكتوبر للتنمية و الإستثمار - سوديك ش.م.م
 الكيلو ٣٨ طريق القاهرة/الأسكندرية الصحراوي، الشيخ زايد، جيزة، مصر. ص.ب. ١١٥
 تليفون: ١٦٢٢٠ أو ٣٨٢٧.٣٠٠ فاكس: ٣٨٢٧.٣٠١
 شارع ال ٩٠ الجنوبي، قطعة ٦٧، سيتي سنتر، القاهرة الجديدة
 ٤٦ شارع الثورة، مصر الجديدة

sodic.com

إ.ع.حجازي
 ١٤٣
 احمد حجازي

السنة المالية		البيان
٢٠٢١ بالألف جنيه مصرى	٢٠٢٢ بالألف جنيه مصرى	
٦ ٩٢٢ ٧٠٥	٧ ٨١٠ ٨٧٩	إيرادات النشاط
٢ ٣٣٨ ٦١٨	٢ ١٩١ ٧٨٦	مجمل الربح *
٨٦٥ ١٠٨	٥٢٥ ١٥٦	صافى الربح قبل حقوق الأقلية
٨٦٠ ٣١٠	٥٢٠ ٠٥٨	صافى الربح بعد حقوق الأقلية

* وصل مجمل الربح الى ٢.١٩ مليار جنيه، وبهامش مجمل ربح ٢٨٪، متأثرًا برصيد المخصصات الذي بلغ ٥٤٢ مليون جنيه للتحوط من الآثار المستقبلية المحتملة لتعميم العملة المحلية الذي تم مؤخرًا، والذي أثر على تكاليف التطوير في القطاع العقاري وعلى إيرادات الشركة المستقبلية.

إن هذه المخصصات تستبق التأثيرات المحتملة للموجة التضخمية على الوحدات المباعة والتي سيتم تسليمها خلال العامين إلى الثلاث أعوام القادمة، كما أنها تعد جزءاً من المنهج الإداري المنضبط لشركة سوديك وبما يتماشى مع التزام الشركة بقواعد الشفافية تجاه مساهميها وتلبية وعودها لعملائها. وسنواصل العمل لتخفيف آثار التضخم خلال الفترة المتبقية لحين استكمال تطوير الوحدات السكنية، مع المحافظة في الوقت نفسه على مصالح عملائنا، وتسليم الوحدات طبقاً لأعلى معايير الجودة التي نفخر بها دائماً.

ومع استبعاد تأثير هذه المخصصات، سجل مجمل الربح نمواً بنسبة ١٧٪ مقارنة بعام ٢٠٢١، ليصبح رصيده بعد استبعاد المخصصات ٢.٧٣ مليار جنيه، وبهامش مجمل ربح ٣٥٪، مع زيادة بمعدل ١٢٠ نقطة أساس عن العام الماضي.



احمد مجازى
١١٣

■ مؤشرات قائمة المركز المالي المجمعة

السنة المالية		البيان
٢٠٢١ بالآلاف جنيه مصرى	٢٠٢٢ بالآلاف جنيه مصرى	
٥ ٨٨١ ٥٤٤	٤ ٨٧٠ ٨٨٣	أصول طويلة الأجل
٢ ٥١٢ ٤٢١	٤ ٠٤٦ ٠٧٦	عملاء أوراق قبض
١٤ ١٨٤ ٤٤٧	١٥ ١٧٠ ٦٤٧	أعمال تحت التنفيذ
٣٣١ ٤١٨	١ ٢١١ ٨٣٣	إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١ ٥٨٣ ٠٥٤	١ ٦٨٩ ٩٧٤	النقدية وما في حكمها
٦ ٧٩٧ ٨٤٥	٧ ٣١١ ١٢٧	حقوق الملكية
٧ ٠٠٧ ٥٩٨	٨ ٧٠٠ ٣٩٦	عملاء دفعات حجز
٢ ٥٥١ ٣٢١	٣ ١٦٣ ٦٢٠	القروض والتسهيلات الإئتمانية

أهم المؤشرات المستخلصة من القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ :-

■ مؤشرات قائمة الأرباح أو الخسائر

السنة المالية		البيان
٢٠٢١ بالآلاف جنيه مصرى	٢٠٢٢ بالآلاف جنيه مصرى	
١ ٤٦٩ ٣٣٧	٣ ٣٠٦ ٨٦٩	إيرادات النشاط
٤٧٩ ٩٣٦	٥١٦ ١٧٧	مجمل الربح
(٣٦٥ ٣٦٣)	(٤٧٧ ٦٨٩)	صافى الربح / الخسارة




شركه السادس من أكتوبر للتنمية و الإستثمار - سوديك ش.م.م
 الكيلو ٣٨ طريق القاهرة/الأسكندرية الصحراوي، الشيخ زايد، جيزة، مصر ص
 تليفون: ١٦٢٢ أو ٣٨٢٧ ٠٣٠ فاكس: ٣٨٢٧ ٠٣٠
 شارع ال ٩٠ الجنوبي، قطعة ٧٧، سيتي سنتر، القاهرة الجديدة
 ٤٦ شارع الثورة، مصر الجديدة
 sodic.com

أحمد مجازي
 M.B
 احمد مجازي

السنة المالية		البيان
٢٠٢١ بالألف جنيه مصري	٢٠٢٢ بالألف جنيه مصري	
٤ ٦٤٣ ٥٨٥	٣ ٩٧٩ ٩٧٣	أصول طويلة الأجل
٩٣٧ ٣٥٤	١ ٦١٢ ٦٠٩	عملاء أوراق قبض
٧ ٦٠٦ ٤٩٨	٧ ٦١٥ ٧١٤	أعمال تحت التنفيذ
١٤٤ ١٧٩	٥٦٨ ٤٧٠	إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٦٠٥ ٨٣٨	٣٩٥ ٢٧٨	النقدية وما في حكمها
٣ ٠٦١ ٠١٤	٢ ٥٨٣ ٣٢٤	حقوق الملكية
٣ ٤١٢ ١٩٥	٣ ٦١٩ ٩٠١	عملاء دفعات حجز
١ ٤٤٧ ٠٢٢	١ ٤٧٥ ٦٣٢	القروض والتسهيلات الإئتمانية

العضو المنتدب



ماجد أحمد سامي محمد شريف



أحمد مجازي
١١٣

تحريراً في : ٢٠٢٣/٠٢/٠٨