

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية
"شركة مساهمة مصرية"

تقرير الفحص المحدود
والقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية
في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

صفحة	الفهرس
١	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة
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
٢٤-٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة المرفقة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية" ("الشركة") في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢، وكذا القوائم الدورية المستقلة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" وتتحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص 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 تأكيد بأننا ننسحب على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة. وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة.

الاستنتاج

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



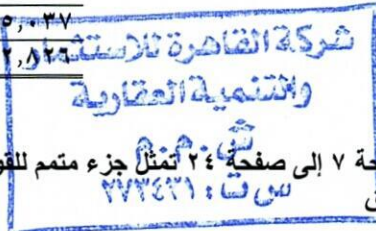
تامر عبد التواب
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
عضو الجمعية الأمريكية للمحاسبين القانونيين
سجل المحاسبين والمراجعين ١٧٩٩٦
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٣٨٨

القاهرة في ٢٥ يناير ٢٠٢٣

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة - في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصرى)
			الأصول غير المتداولة
			الأصول الثابتة
٢,٦٨١,٠٢٦,٠١٨	١,٧٠٠,٣٢٢,٩٩٠	٥	استثمارات في منشآت تابعة وشقيقة
٤١٥,٠٧٤,٣١٨	٤٧٢,٦٤٣,٨٩٥	٦	استثمارات في جامعة بدر
٩٦٥,١٠٦,٢١٨	٩٦٥,١٠٦,٢١٨	٧	استثمارات في جامعة بدراسيوط
-	١,١٠٧,٦٤١,٥٧٧	٧	أعمال تحت التنفيذ - الجزء الغير متداول
١٦٤,٣١٧,٤٢٥	٢١,٥٨١,٩٠٧	٨	أصول حق انتفاع - عقود إيجار
١٣,٧١١,٦٦٠	١٠,٢٨٣,٧٤٥	١٠	إجمالي الأصول غير المتداولة
٤,٢٣٩,٢٣٥,٦٣٩	٤,٢٧٧,٥٨٠,٣٣٢		الأصول المتداولة
٥٩٥,٧٢٩,٧٤٣	٨٠٨,٩٤٩,٩٤٦	٩	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	١١١,١٥٢,١٩٤	٨	أعمال تحت التنفيذ - الجزء متداول
٣٤,٥٦١,٤٤٦	٥٣٦,٩٨٠,٣٥٤		النقدية وما في حكمها
٦٣٠,٢٩١,١٨٩	١,٤٥٧,٠٨٢,٤٩٤		إجمالي الأصول المتداولة
٤,٨٦٩,٥٢٦,٨٢٨	٥,٧٣٤,٦٦٢,٨٢٦		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠		رأس المال المدفوع
٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١		الاحتياطيات
٤٦١,٨٧٤,٨٤٥	٢٩٣,٨١٦,٧١٨		الأرباح المرحلة
٩٣٠,٦٥٥,٩١٦	٧٦٢,٥٩٧,٧٨٩		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
١,١٣٧,٤٤٧,٦٦٤	١,١٢٠,٨٩٣,٠٣٢	١١	الجزء غير المتداول من القروض والتسهيلات الائتمانية
٥٣١,٥٥٤,٧٠١	٥٣٠,٥٨٠,٢٤٤	١٢	صكوك إجارة - الجزء غير المتداول
-	٧٨٤,٢٤٣,٣١٠	١٣	سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
٣,٠٠٧,٤١٢	٢,٨٤٨,٠١٣		التزامات ضريبية مؤجلة
٦٤٢,٣٠٣,٧١٤	٦٤٢,٣٠٣,٧١٤	١٤	دائنون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء الغير متداول
٣٩٠,٠٥١	-		التزامات عقود الإيجار - الجزء الغير متداول
٢,٣١٤,٧٠٣,٥٤٢	٣,٠٨٠,٨٦٨,٣١٣		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٢١,٩٥٣,٨٠٧	٢٠,٠٥٣,٨٠٧		مخصصات
١,٠٢٣,٠٩٥,٩٥١	١,٢٨٥,٨٦٦,١٤٦	١٤	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٠٢,١٣٢,٢٥٤	١٣٢,٦٥٦,٨٤٦	١٥	إيرادات مقدمة
٥٨,٠٥١,٠٨٥	٥٩,٥١٢,٧٧١	١٢	صكوك إجارة - الجزء المتداول
٤٠٤,٢٢٦,٧٧٣	٣٨١,٦٤٧,٣٩٥	١١	الجزء المتداول من القروض والتسهيلات الائتمانية
١٤,٧٠٧,٥٠٠	١١,٤٥٩,٧٥٩		التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
١,٦٢٤,١٦٧,٣٧٠	١,٨٩١,١٩٦,٧٢٤		إجمالي الالتزامات المتداولة
٣,٩٣٨,٨٧٠,٩١٢	٤,٩٧٢,٠٦٥,٠٣٧		إجمالي الالتزامات
٤,٨٦٩,٥٢٦,٨٢٨	٥,٧٣٤,٦٦٢,٨٢٦		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية



- الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٤ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة المختصرة
- تقرير الفحص المحدود مرفق

Elkalla

دكتور / حسن حسن القلا
رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ / محمد الخولى
رئيس القطاع المالي

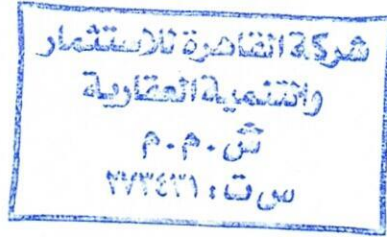
القاهرة في ٢٥ يناير ٢٠٢٣

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٨٨,١٢١,٠٦٢	١٩٤,٥١٠,٢٧٨	١٦	إيرادات النشاط
(٥٣,٠٦٠,٧٩٨)	(١٥٣,٣٤٥,٦٦٢)	١٧	تكلفة النشاط
٣٥,٠٦٠,٢٦٤	٤١,١٦٤,٦١٦		
(٨,٢٥٧,٦٩٥)	(٩,٨١٢,٤٨٣)	١٨	المصروفات العمومية والإدارية
١٣,٣٨٩,٩٣٣	١٦,٧٨٧,١٧٩		إيرادات أخرى
٤٠,١٩٢,٥٠٢	٤٨,١٣٩,٣١٢		الأرباح الناتجة من التشغيل
(٤١,١٤٦,٧٥١)	(٩١,٣٥٦,٨٣٨)	١٩	تكاليف التمويل - بالصافي
(٩٥٤,٢٤٩)	(٤٣,٢١٧,٥٢٦)		الخسائر قبل الضرائب
(٢٠٥,٥٧٠)	١٥٩,٣٩٩		الضريبة المؤجلة
(١,١٥٩,٨١٩)	(٤٣,٠٥٨,١٢٧)		خسائر الفترة
(٠,٠٠١)	(٠,٠٧)		نصيب السهم من الخسائر
			النصيب الأساسي والمخفض في خسائر الفترة (جنية مصري / للسهم)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٤ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
(١,١٥٩,٨١٩)	(٤٣,٠٥٨,١٢٧)	خسائر الفترة
-	-	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
(١,١٥٩,٨١٩)	(٤٣,٠٥٨,١٢٧)	إجمالي الخسارة الشاملة عن العام

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٤ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

الإجمالي	الأرباح المرحلة	الاحتياطيات	رأس المال المدفوع	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٧٤٩,٢٩٠,٧٥٩	٢٨٠,٥٠٩,٦٨٨	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢١
(١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات الأرباح
(١,١٥٩,٨١٩)	(١,١٥٩,٨١٩)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة عن الفترة
٦٤٨,١٣٠,٩٤٠	١٧٩,٣٤٩,٨٦٩	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١
٩٣٠,٦٥٥,٩١٦	٤٦١,٨٧٤,٨٤٥	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٢
(١٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات الأرباح
(٤٣,٠٥٨,١٢٧)	(٤٣,٠٥٨,١٢٧)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة عن الفترة
٧١٢,٥٩٧,٧٨٩	٢٩٣,٨١٦,٧١٨	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

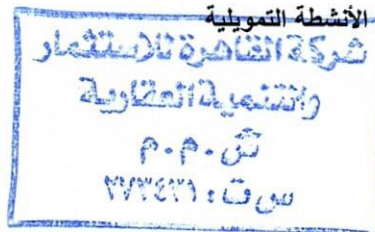
الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٤ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

شركة القاهرة للاستثمار
والتنمية العقارية
نش. ف. م.
٢٧٣٤٢١
س. ت.

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

جميع المبالغ بالجنيه المصري)	إيضاح	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
خسارة الفترة قبل الضرائب		(٤٣,٢١٧,٥٢٦)	(٩٥٤,٢٤٩)
تعديلات:			
اهلاك	٥	٨,١١٠,٤٢٧	٦,٣٦٢,١٣٦
مصرفات التمويل وفوائد التقسيط		٩٣,٨٩٥,١٦٩	٤٠,٩٦٤,٩٦١
مصرفات التزامات عقود ايجار		٣٠٧,٢٠٨	٦١٦,٦٠٣
إيرادات الفوائد		(٤,٠٣٨,٢٤٠)	(٣٢٢,٣٧٦)
اهلاك اصول حق انتفاع		٣,٤٢٧,٩١٥	٣,٤٢٧,٩١٥
مخصص مكون		٧٠٠,٠٠٠	-
استهلاك تكلفة إصدار سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية		٥٨٩,٨٤٠	-
استهلاك تكلفة إصدار الصكوك		٤٨٧,٢٢٩	٤٨٧,٢٢٩
أرباح التشغيل قبل التغير في الأصول والالتزامات		٦٠,٢٦٢,٠٢٢	٥٠,٥٨٢,٢١٩
التغير في الأصول والالتزامات			
التغير في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى		(٢١٣,٢٢٠,٢٠٢)	(٣٤,٥٦٧,٠٥١)
التغير في الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى والإيرادات المقدمة		٢٩٣,٧٣٦,٠٣٧	٢٦٩,٢٧١,٠١١
المستخدم من المخصصات		(٢,٦٠٠,٠٠٠)	-
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		١٣٨,١٧٧,٨٥٧	٢٨٥,٢٨٦,١٧٩
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
مدفوعات لشراء أصول ثابتة		(٩,٦٣٤,٧٦٨)	(٣٥,١٦٧,٩٤٧)
مدفوعات استثمارات في شركات تابعة وشقيقة		(٥٧,٥٦٩,٥٧٨)	(٨٤,٨٤٢,٤٤٧)
مدفوعات لأعمال تحت التنفيذ		-	(٢٥,٦١٤,٠٤٦)
متحصلات من اعمال تحت التنفيذ		٣١,٥٨٣,٣٢٤	-
مدفوعات لمشروعات تحت التنفيذ		(١٢٥,٤١٤,٢٠٨)	(٢٣٢,٨٧٥,٩٦٨)
مدفوعات التزامات عقود ايجار		(٣,٩٤٥,٠٠٠)	(٣,٥٨٧,٥٠٠)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		(١٦٤,٩٨٠,٢٣٠)	(٣٨٢,٠٨٧,٩٠٨)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
المسدد من القروض والتسهيلات البنكية		(٩٤,٤٤٩,٦٣٦)	(٦٠,٤٥٧,٤٣٨)
المحصل من القروض والتسهيلات البنكية		٥٥,٣١٥,٦٢٦	٣١٧,٢٠٨,٨٦٠
المحصل من سندات التوريق		٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-
تكلفة اصدار سندات التوريق المدفوعات		(١٦,٣٤٦,٥٣٠)	-
فوائد التمويل المحصلة		٤,٠٣٨,٢٤٠	٣٢٢,٣٧٦
تكاليف التمويل المدفوعة		(٩٣,٨٩٥,١٦٩)	(٤٠,٩٦٤,٩٦١)
توزيعات أرباح مدفوعة		(١٢٥,٤٤١,٢٥٠)	(١٠٨,٧٥٥,٥٠٠)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية		٥٢٩,٢٢١,٢٨١	١٠٧,٣٥٣,٣٣٧
التغير في النقدية وما في حكمها		٥٠٢,٤١٨,٩٠٨	١٠,٥٥١,٦٠٨
النقدية وما في حكمها أول الفترة		٣٤,٥٦١,٤٤٦	٢٤,٥٤١,٢٢٠
النقدية وما في حكمها آخر الفترة		٥٣٦,٩٨٠,٣٥٤	٣٥,٠٩٢,٨٢٨



الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٤ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

١- مقدمة

تأسست شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية" بموجب عقد ابتدائي مؤرخ في ١٥ مارس ١٩٩٢ وتصدق على توقيعاته بمحضر التصديق رقم ١٩٧٨ (د) لسنة ١٩٩٢ بتاريخ ١٧ أغسطس ١٩٩٢ مكتب توثيق شهر عقارى مدينة نصر النموذجي، وتم قيد الشركة في السجل التجارى برقم ٢٧٣٤٣١ بتاريخ ٢٢ أغسطس ١٩٩٢.

يقع مقر الشركة في ٣٦ شارع الشيخ أحمد الصاوي - مدينة نصر - القاهرة.

تأسست الشركة بغرض: انشاء وتأسيس وإدارة منشآت تعليمية في حدود القوانين والقرارات السارية في هذا الشأن واسكان إدارى واسكان دون المتوسط ومنشآت علاجية - تجارة الأدوات الطبية وأجهزة المستشفيات - الخدمات البترولية - وبيع وشراء وتقسيم الأراضي مع مراعاة أحكام القوانين رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ - الاستيراد والتصدير - بيع وشراء الشقق السكنية والوحدات الادارية والعقارات وكل ذلك بما لا يخالف قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ٢٠٤ لسنة ١٩٩١، ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات التى تزاول اعمالا شبيهه بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وتم اضافة نشاط اقامة المنشآت العقارية والمقاولات العمومية الخاصة والمتخصصة والتوكيلات التجارية من الشركات المصرية والأجنبية الى غرض الشركة.

قامت شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٨ بطرح أسهم الشركة بالبورصة المصرية.

المساهم الرئيسي للشركة هو شركة سوشيال امباكت كابيتال "ال تى دى" بنسبة ٥١,٢٢٪.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٢٥ يناير ٢٠٢٣.

٢- السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية التي استخدمت في إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة والتي تم تطبيقها بثبات على مدار الفترات المالية الدورية الا اذا ذكر خلاف ذلك :

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

أعدت القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٣٠ والقوانين واللوائح ذات العلاقة، وعلى أساس التكلفة التاريخية.

تتطلب معايير المحاسبة المصرية الرجوع إلى المعايير الدولية للتقارير المالية الدورية عندما لا يكون هناك معيار محاسبة مصري أو متطلبات قانونية توضح كيفية معالجة أرصدة ومعاملات معينة.

إن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب استخدام تقديرات وفروض محاسبية هامة. وكذلك قيام إدارة الشركة باستخدام أحكام شخصية عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. يوضح الإيضاح رقم (٤) التقديرات والفروض المحاسبية الهامة لهذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة، وكذلك الأحكام الشخصية الهامة التي استخدمتها إدارة الشركة عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة.

أعدت الشركة القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة للشركة والشركات التابعة لها بموجب معايير المحاسبة المصرية. يتم عرض الاستثمارات في الشركات التابعة في هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة ويتم المحاسبة عنها بطريقة التكلفة.

استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد القوائم المالية الدورية المختصرة يتطلب من الإدارة استخدام الأحكام الشخصية وعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تعتبر الأحكام الهامة التي استخدمتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفسها تلك الموضحة في القوائم المالية الدورية وللسنة المالية الدورية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.

٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٢- ٢ ترجمة العملات الأجنبية

(أ) عملة التعامل والعرض
تم قياس وعرض بنود القوائم المالية المستقلة المختصرة باستخدام عملة التعامل في البيئة الاقتصادية الأساسية التي تمارس فيها تلك الشركة أنشطتها "عملة التعامل". يتم عرض القوائم المالية المستقلة المختصرة بالجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل والعرض للشركة.

(ب) المعاملات والأرصدة
تثبت المعاملات التي تتم بعملة أجنبية خلال الفترة عند الاعتراف الأولي بعملة التعامل للشركة وذلك على أساس ترجمة قيمة العملة الأجنبية التي تتم بها المعاملة باستخدام سعر الصرف اللحظي السائد بين عملة التعامل والعملية الأجنبية في تاريخ المعاملة وكذلك تترجم البنود ذات الطبيعة النقدية بعملة أجنبية باستخدام سعر الإقفال في نهاية كل فترة مالية. وتتعرف الشركة بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية بنود ذات طبيعة نقدية أو عن ترجمة بنود ذات طبيعة نقدية وذلك ضمن الأرباح والخسائر في السنة التي تنشأ فيها هذه الفروق.

يتم الاعتراف بفروق ترجمة الأصول والالتزامات المالية التي تُقاس بالقيمة العادلة غير النقدية كجزء من أرباح وخسائر القيمة العادلة. ويتم الاعتراف بفروق ترجمة الأصول والالتزامات المالية غير النقدية مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر كربح أو خسارة كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة. وبالنسبة للأصول المالية المتاحة للبيع والتي لا تمثل بنوداً ذات طبيعة نقدية (على سبيل المثال أدوات حقوق الملكية) فإن المكاسب أو الخسائر المعترف بها ضمن بنود الدخل الشامل الآخر.

٢- ٣ استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

يتم الاعتراف بالاستثمارات في الشركات التابعة والشقيقة في القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب طريقة التكلفة، يتم إثبات الدخل من الشركات التابعة والشقيقة فقط إلى الحد الذي تتلقى فيه الشركة توزيعات أرباح من الأرباح المرحلة للشركات التابعة والشركات الشقيقة. عند استبعاد الاستثمار، يتم الاعتراف بالفروق بين صافي البيع والقيمة الدفترية في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة المختصرة.

الشركات الشقيقة هي الشركات التي يكون للمجموعة تأثير كبير عليها ولكن ليس لها سيطرة أو سيطرة مشتركة. بشكل عام حيث تمتلك المجموعة ٢٠٪ أو أقل من ٥٠٪ من حقوق التصويت. الشركات التابعة هي جميع الشركات (بما في ذلك الشركات المهيكلية) التي تسيطر عليها المجموعة. تتحكم المجموعة في الشركة التي تعود على المجموعة بالعوائد المتغيرة أو لها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال قدرتها على توجيه أنشطة الشركة.

٢- ٤ الأصول المالية

السياسة المحاسبية طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) - "الأدوات المالية"

(١) التصنيف

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية الدورية إلى المجموعات التالية:

- تلك التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر، أو من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر)،
- و تلك التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة. تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المستهلكة من المدينون التجاريون والارصدة المدينة وأذون الخزانة الأخرى.

يعتمد التصنيف على نموذج عمل الكيان لإدارة الأصول المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

بالنسبة للأصول التي تم قياسها بالقيمة العادلة، سيتم تسجيل الأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة المختصرة أو قائمة الدخل الشامل الآخر المستقلة المختصرة بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمناجزة، سيعتمد هذا على ما إذا كانت الشركة قد أجريت انتخابات غير قابلة للإلغاء في وقت الاعتراف الأولي لحساب الاستثمار في الأسهم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر.

تقوم الشركة بإعادة تبويب استثمارات الديون فقط عندما يتغير نموذج أعمالها لإدارة تلك الأصول.

٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٢- ٤ الأصول المالية (تابع)

(٢) الاعتراف بالاستبعاد

يتم الاعتراف بالخدمات المعتادة للأصول المالية في تاريخ المعاملة التجارية، وذلك التاريخ الذى تلتزم به الشركة بتقديم الخدمات. يتم استبعاد الأصل المالى عندما تنتهى فترة سريان الحق التعاقدى في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالى أو قامت الشركة بتحويل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالى بصورة جوهرية.

(٣) القياس اللاحق

عند الاعتراف الاوولى، تقوم الشركة بقياس الأصل المالى بقيمته العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة التي تؤدي مباشرة إلى شراء الأصل المالى، وذلك في حالة الأصول المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم تحميل تكاليف معاملات الأصول المالية المدرجة بالقيمة العادلة من قائمة الأرباح أو الخسائر كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر.

(٤) أدوات الدين

يعتمد القياس اللاحق لأدوات الدين على نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول وخصائص التدفق النقدي للأصل. هناك ثلاث فئات للقياس تبويب فيها الشركة أدوات الدين:

- التكلفة المستهلكة: الأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل هذه التدفقات النقدية فقط مدفوعات رأس المال والفائدة يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة. يتم تبويب دخل الفوائد من هذه الأصول المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

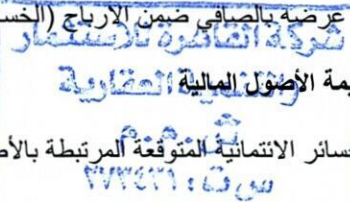
- يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة المختصرة ويتم عرضها في أرباح (خسائر) أخرى، بالإضافة إلى أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية. يتم عرض خسائر انخفاض القيمة كبنء منفصل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

- القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر المستقلة المختصرة: يتم قياس الأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وليعب الأصول المالية، حيث تمثل التدفقات النقدية للأصول دفعات رأس المال والفائدة فقط، بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر.

يتم أخذ الحركات في القيمة الدفترية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر المستقلة المختصرة ، باستثناء الاعتراف بمكاسب أو خسائر انخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المعترف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة المختصرة.

- عند إلغاء تحقق الأصل المالى، يعاد تبويب الأرباح المرحلة أو الخسائر المتركمة المعترف بها سابقاً في قائمة الدخل الشامل الآخر المستقلة المختصرة من حقوق الملكية إلى قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة المختصرة ويتم الاعتراف بها في الأرباح (الخسائر) الأخرى. يتم تبويب دخل الفوائد من هذه الأصول المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الأرباح (الخسائر) الأخرى ويتم عرض مصروفات انخفاض القيمة كبنء منفصل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

- القيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر: يتم قياس الأصول التي لا تستوفي معايير التكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم إثبات الربح أو الخسارة من استثمار الدين الذي يتم قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة المختصرة ويتم عرضه بالصافي ضمن الأرباح (الخسائر) الأخرى في الفترة التي ينشأ فيها.



٢- ٥ اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة بتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بالأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة على أساس استطلاعي.

طبقاً لما يسمح به معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧، يطبق الشركة النهج المبسط للخسائر الائتمانية المتوقعة على المدنيين التجاريين والمستحق من الأطراف ذات العلاقة. يستخدم الشركة مصفوفة المخصص في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على المدنيين التجاريين والمستحق من الأطراف ذات العلاقة لتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، مع تطبيق معدلات المخصص المعينة على مجموعات الأعمار ذات الصلة.

٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٥ اضمحلال قيمة الأصول المالية (تابع)

تم تحديد معدلات الخسارة المتوقعة باستخدام الميل التاريخي لأن تصبح الأرصدة المدينة غير قابلة للتحويل ويتم تعديلها لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الأرصدة المدينة.

تخضع النقدية والأرصدة لدى البنوك أيضًا لمتطلبات اضمحلال القيمة وفقًا لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧، إلا أن خسارة اضمحلال القيمة التي تم تحديدها لم تكن جوهرية.

يتم شطب الأصول المالية عند استيفاء جميع الشروط التالية:

- (١) أن تكون الأرصدة المدينة متأخرة السداد لسنة واحدة على الأقل،
- (٢) حاولت الشركة استعادة جميع أنشطة إنفاذ القانون ذات الصلة والمشاركة فيها،
- (٣) خلصت إلى أنه لا يوجد توقعات معقولة بالاسترداد، و
- (٤) تتم الموافقة على الإعدام من قبل الإدارة.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستردة في قائمة الدخل الشامل.

٢-٦ اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

الأصول غير ملموسة التي لها عمر إنتاجي غير محدد أو الأصول غير ملموسة غير الجاهزة للاستخدام لا تخضع للإهلاك ويتم اختبارها سنويًا للاضمحلال. تتم مراجعة الأصول التي تخضع للاهلاك والاهلاك للتحقق من اضمحلال قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة بالمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل قيمته الاستردادية. القيمة الاستردادية هي القيمة العادلة للأصل بعد خصم تكاليف الاستبعاد والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. لأغراض تقييم اضمحلال في القيمة، يتم تجميع الأصول عند أدنى المستويات التي يوجد لها تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير (وحدات توليد النقد). تتم مراجعة الاضمحلال السابق في قيمة الأصول غير المالية (بخلاف الشهرة) لاحتمال ردها في تاريخ كل فترة.

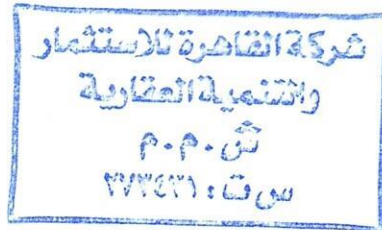
٣- إدارة المخاطر المالية

٣-١ إدارة مخاطر رأس المال

تهدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع لأصحاب المصالح الأخرى التي تستخدم القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة. وتوفير والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال بغرض تخفيض تكلفة رأس المال.

للمحافظة على أفضل هيكل لرأس المال تقوم الإدارة بتغيير قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو تخفيض رأس المال أو إصدار أسهم جديدة لرأس المال أو تخفيض الديون المستحقة على الشركة.

تقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال باستخدام نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال ويتمثل صافي الديون في إجمالي القروض والتسهيلات الائتمانية مخصوماً منها النقدية بالخزينة وأرصدة لدى البنوك. ويتمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق المساهمين بالشركة كما هو موضح في قائمة المركز المالي المستقلة المختصرة بالإضافة إلى صافي الديون.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ إدارة مخاطر رأس المال (تابع)

وفيما يلي نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٢:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	
١,٥٠٢,٥٤٠,٤٢٧	١,٥٤١,٦٧٤,٤٣٧	القروض
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة
٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	سندات التوريق
٢,٩٠٢,٥٤٠,٤٢٧	٢,١٤١,٦٧٤,٤٣٦	إجمالي الديون
(٥٣٦,٩٨٠,٣٥٤)	(٣٤,٥٦١,٤٤٦)	يخصم: النقدية وما في حكمها
٢,٣٦٥,٥٦٠,٠٧٣	٢,١٠٧,١١٢,٩٩٠	صافي الديون
٧٦٢,٥٩٧,٧٨٩	٩٣٠,٦٥٨,٤٤٧	حقوق الملكية
٣,١٢٨,١٥٧,٨٦٢	٣,٠٣٧,٧٧١,٤٣٨	إجمالي رأس المال
%٧٥,٦٢	%٦٩,٣٦	نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال

٢-٣ تقديرات القيمة العادلة

القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المتداولة تقارب قيمتها الدفترية بعد الأخذ في الاعتبار الاضمحلال بالقيمة. وقد حصلت الشركة على ثلاثة قروض طويلة الأجل من البنوك المصرية والاجنبية وتري الإدارة أن قيمة القرض العادلة مقارنة بقيمته الدفترية حيث أنه بفائدة متغيرة مرتبطة بالكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري.

٤- التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية

١-٤ التقديرات والفروض المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والفروض بناء على الخبرة السابقة وبعض العوامل الأخرى، بما فيها الأحداث المستقبلية المنتظر حدوثها والتي تتلائم مع تلك الظروف.

وتقوم الشركة بعمل تقديرات وفروض تتعلق بالمستقبل، ونادراً ما تتساوى نتائج التقديرات المحاسبية مع النتائج الفعلية. وفيما يلي أهم التقديرات والفروض التي تستخدمها الشركة:

(أ) مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون هناك التزام قانوني أو استدلال حالي نتيجة لأحداث سابقة ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك استخدام للموارد لتسوية هذه الالتزامات، مع إمكانية تقدير قابل للاعتماد عليه لقيمة هذا الالتزام. وتقوم الشركة بمراجعة المخصص في تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وذلك بالاستعانة بالخبرة الاستشارية الملانة لأحد الخبراء.

(ب) الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية

يتم تقدير قيمة الاضمحلال في قيمة الإيرادات المستحقة عن طريق مراقبة أعمار الديون والنسب المستخدمة أعدت بناء على أفضل تقدير للإدارة من خلال خبرة الإدارة.

يتم تخفيض كامل لأرصدة الإيرادات المستحقة التي تجاوزت عمرها أكثر من عام دراسي على تواريخ استحقاقها.

٤- التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية (تابع)

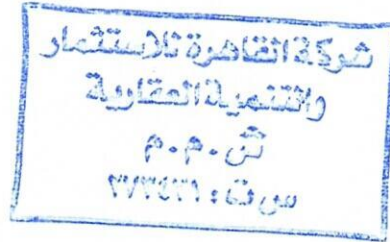
٤-١ التقديرات والفروض المحاسبية الهامة (تابع)

(ج) تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة

الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والآلات والمعدات. إن تقدير الأعمار الإنتاجية لبنود الممتلكات والآلات والمعدات هي مسألة حكم بناء على الخبرة مع أصول مماثلة. يتم إهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المضمنة في الأصول بشكل أساسي من خلال الاستخدام. ومع ذلك، فإن العوامل الأخرى، مثل التقادم الفني أو التجاري، غالبًا ما تؤدي إلى تناقص المنافع الاقتصادية المتمثلة في الأصول. تقوم الإدارة بتقييم الأعمار الإنتاجية المتبقية وفقًا للظروف الفنية الحالية للأصول والفترة المقدرة التي من المتوقع خلالها أن تحقق الأصول منافع للشركة. تؤخذ العوامل الأساسية التالية في الاعتبار: (أ) الاستخدام المتوقع للأصول. (ب) الاستهلاك المادي المتوقع، والذي يعتمد على عوامل التشغيل وبرنامج الصيانة؛ و(ج) التقادم الفني أو التجاري الناشئ عن التغيرات في ظروف السوق.

٤-٢ الأحكام الشخصية الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة

بصفة عامة فإن تطبيق السياسات المحاسبية للشركة لا تتطلب من الإدارة استخدام الحكم الشخصي (بخلاف المتعلق بالتقديرات والفروض المحاسبية المشار إليها في إيضاح ٤-١) الذي من الممكن أن يكون له تأثير جوهري على القيم المعترف بها في القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة.



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا نكر خلاف ذلك)

٥- الأصول الثابتة

الإجمالي	مشتريات تحت التنفيذ	وسائل نقل وانتقال	أجهزة حاسب إلى	أجهزة وأثاث وتجهيزات	معدات وأدوات	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٢
٢,٨٤٣,٣١٣,٦٧١	١,٩٦١,٢١٦,٧٨٠	٥٦,٢٦٠,٨٩٣	١٥,٧١٧,١١٨	٤٠,١٧٠,٧٦٦	٣٢,٠٤٧,٧٦٠	٢٧٠,٨٤٠,٩٦٧	٤٦٧,٠٥٩,٣٨٧	التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٢
١٣٥,٠٤٨,٩٧٧	١٢٥,٤١٤,٢٠٩	١,٨٠٠,٠٠٠	٦٢,٣٩٦	٤,٣٥٢,٩٤٨	٦٥٢,٥٠٠	٢,٧٦٦,٩٢٤	-	إضافات العام
-	-	-	-	-	-	-	-	المحولات من مشتريات تحت التنفيذ
(١,١٠٧,٦٤١,٥٧٨)	(٨٤٣,٤١٦,٣٨١)	-	-	-	-	-	(٢٦٤,٢٢٥,١٩٧)	المحولات إلى جامعة بدر
١,٨٧٠,٧٢١,٠٧٠	١,٢٤٣,٢١٤,٦٠٨	٥٨,٠٦٠,٨٩٣	١٥,٧٧٩,٥١٤	٤٤,٥٢٣,٧١٤	٣٢,٧٠٠,٢٦٠	٢٧٣,٦٠٧,٨٩١	٢٠٢,٨٣٤,١٩٠	التكلفة في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢
١٦٢,٢٨٧,٦٥٣	-	٣٠,٤٠٩,٨٦٨	٩,٩٣٤,٣٩٧	٢٩,٤٦٥,٩٩٤	١٤,٨٦٧,٣٧٢	٧٧,٦١٠,٠٢٢	-	مجمع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢٢
٨,١١٠,٤٢٧	-	١,٨٩١,٣٧٢	٥٠٨,١٩١	٩٧٧,٧٢٧	١,٣٥٣,٨١٨	٣,٣٧٩,٣١٩	-	إهلاك العام
١٧٠,٣٩٨,٠٨٠	-	٣٢,٣٠١,٢٤٠	١٠,٤٤٢,٥٨٨	٣٠,٤٤٣,٧٢١	١٦,٢٢١,١٩٠	٨٠,٩٨٩,٣٤١	-	مجمع الإهلاك في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢
١,٧٠٠,٣٢٢,٩٩٠	١,٢٤٣,٢١٤,٦٠٨	٢٥,٧٥٩,٦٥٣	٥,٣٣٦,٩٢٦	١٤,٠٧٩,٩٩٣	١٦,٤٧٩,٠٧٠	١٩٢,٦١٨,٥٥٠	٢٠٢,٨٣٤,١٩٠	صافي القيمة الدفترية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

تمثل المشروعات تحت التنفيذ المتعلقة بجامعة بدر وجامعة بدر بمحافظة أسوط في تكاليف استكمال باقى إنشاءات ومباني الجامعة كما تم اعتمادها من وزارة التعليم العالى ويتم إضاقها إلى استثمارات الشركة بجامعة بدر وبدر أسوط بمجرد اكتمال كل مرحلة وتمثل باقى الأعمال في أعمال الإنشاءات والمباني الخاصة بالمدارس المملوكة للشركة.

كما هو موضح في إيضاح (١٢)، يشمل بند الأصول الثابتة كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ أصول تم إصدار صكوك بضماناتها وتشمل أرض ومباني مدرسة فيوتشرز الفرنسية الدولية/ الألمانية لغات بمدينة الرحاب وأرض ومباني مدرسة طلائع المستقبل بنات الابتدائية (١) و(٢) وأرض ومباني مدرسة عثمان بن عفان - الرحاب. تبلغ صافي القيمة الدفترية لتلك الأصول في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٠٤٨,٧٣٦,٤١١ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٣٩,٧٧٠,٧٧٠ جنيه مصري).

في خلال الفترة، بلغ اجمالي تكلفة الاقراض المرسمة على رصيد مشروعات تحت التنفيذ مبلغ ١,٣٦,٨٠٥,٥٨٠ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٦٢٤,٦٣٤,٣٥٠ جنيه مصري).

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية
٢٠٢٢
٢٠٢٢
٢٠٢٢

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

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

٥- الأصول الثابتة (تابع)

الأصول الثابتة (تابع)	مبني وإنشاءات ومرافق	معدات وأدوات	أجهزة وأثاث وتجهيزات	أجهزة حاسب إلى	وسائل نقل وانتقال	مشتريات تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢١	٢٣٣,٢٥٠,٩٢٨	١٦,٢١٩,٣١٠	٣٤,٣٥١,١٤٣	١٢,٧٤١,١٨٩	٣٩,٤٤٨,٨٩٦	٤٨٠,٦٤٠,٢٧٨	٢,٠٨٢,٣٢٢,١٧٣
اضافات العام	٤,٥٢٣,٤٧٣	١٥,٨٢٨,٤٠٠	٥,٨١٩,٦٢٣	٢,٩٧٥,٩٢٩	١٦,٨١١,٩٩٧	٦٣٧,٤٣٦,٤٠٧	٨١٧,٣٣٦,٠١٥
المحلول من مشتريات تحت التنفيذ	-	-	-	-	-	(٣٣,٠٦٦,٥٦١)	-
المحول إلى جامدة بئر	-	-	-	-	-	(٣٦,٣٤٤,٩٦٧)	(٣٦,٣٤٤,٩٦٧)
إعادة تقييم	-	-	-	-	-	٩٣٢,٥٥١,٦٧٨	-
إستبعادات	-	-	-	-	-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)
التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٢٧٠,٨٤٠,٩٦٧	٣٢,٠٤٧,٧٦٠	٤٠,١٧٠,٧٦٦	١٥,٧١٧,١١٨	٥٦,٢٦٠,٨٩٣	١,٩٦١,٢١٦,٧٨٠	٢,٨٤٣,٣١٣,٦٧١
مجمع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢١	٦٥,٩٥٧,٦٦٥	١٠,٢٩٢,٦٠٩	٢٥,٧٧٨,٥٣٨	٨,٠٦٦,٦٣١	٢٣,٤٧٨,٧٩٨	-	١٣٣,٥٧٤,٢٤١
إهلاك العام	١١,٦٥٢,٣٥٧	٤,٥٧٤,٧٦٣	٣,٦٨٧,٤٥٦	١,٨٦٧,٧٦٦	٦,٩٣١,٠٧٠	-	٢٨,٧١٣,٤١٢
مجمع الإهلاك في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٧٧,٦١٠,٠٢٢	١٤,٨٦٧,٣٧٢	٢٩,٤٦٥,٩٩٤	٩,٩٣٤,٣٩٧	٣٠,٤٠٩,٨٦٨	-	١٦٢,٢٨٧,٦٥٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٤٦٧,٠٥٩,٣٨٧	١٧,١٨٠,٣٨٨	١٠,٧٠٤,٧٧٢	٥,٧٨٢,٧٢١	٢٥,٨٥١,٠٢٥	-	٢,٦٨١,٠٢٦,٠١٨

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية
٢٠٢٠-٢٠٢١
٢٠٢٢-٢٠٢١

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

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

٦- استثمارات في منشآت تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
استثمارات في منشآت تابعة		
شركة ستار لايت	١٤٣,٧٥٥,٧٢٤	١٤٣,٧٥٥,٧٢٤
شركة المدارس المصرية للخدمات التعليمية	٦٥,٧١٥,٧٤٤	٦٥,٧١٥,٧٤٤
شركة الصعيد للخدمات التعليمية	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية	٦٠,٠٢٤,٤٣٦	٦٠,٠٢٤,٤٣٦
شركة القاهرة للخدمات التعليمية	١٦,٨١٥,٣٩٩	١٦,٨١٥,٣٩٩
الشركة المصرية لنظم التعليم	١٤,٦٥٠,٠٤٠	١٤,٦٥٠,٠٤٠
الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم	١٤,٤٧٠,٨٣٠	١٤,٤٧٠,٨٣٠
شركة الأمم والمستقبل	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة إمكو للحاسبات والأنظمة	٤,١١٤,١٠٠	٤,١١٤,١٠٠
الشركة الدولية للنظم التعليمية	١,١٥٥,٨٠٠	١,١٥٥,٨٠٠
شركة سيرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب	٨٢٥,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠
شركة كايرو فاسيليتي مانجمنت	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
شركة الأهلى سيرا	٥,١٠٠,٠٠٠	٥,١٠٠,٠٠٠
شركة الكونية لاستثمار التعليمي (٣)	٨١٢,٥٠٠	-
	٣٧٢,٤٦٩,٥٧٣	٣٧١,٦٥٧,٠٧٣
استثمارات في منشآت شقيقة		
شركة المصريين للرعاية الصحية (١)	٩٤,٦٠٧,٣٨٣	٩٤,٩٥٠,٣٠٦
شركة اينوفيت (٢)	١٠,٧٠٠,٠٠٠	٥,٦٠٠,٠٠٠
شركة نيوسوفت	٢٣٠,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠
	١٠٥,٥٣٧,٣٨٣	٤٨,٧٨٠,٣٠٦
(بخصم): الاضمحلال فى الاستثمار	(٥,٣٦٣,٠٦١)	(٥,٣٦٣,٠٦١)
	٤٧٢,٦٤٣,٨٩٥	٤١٥,٠٧٤,٣١٨

(١) فى خلال الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢، قامت الشركة بزيادة استثمارها فى رأس مال شركة المصريين للرعاية الصحية بمبلغ ٥١,٦٥٧,٠٧٨ جنيه مصري.

(٢) فى خلال الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢، قامت الشركة بزيادة استثمارها فى رأس مال شركة اينوفيت بمبلغ ٥,١٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مع عدم تغير نسبة مساهمتها بالشركة.

(٣) فى خلال الفترة المالية المنتهية فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢، قامت الشركة باستثمار فى شركة الكونية لاستثمار التعليمي بمبلغ ٨١٢,٥٠٠ جنيه مصري مع بنسبة مساهمتها بالشركة ٦٥٪.

٧- استثمارات فى جامعة بدر

بناءً على قرار رئيس الجمهورية رقم ١١٧ بتاريخ ٢٠١٣، أسست الشركة جامعة بدر، بناءً على نفس القرار تستحق الشركة بصفتها المؤسس فائض الإيرادات بعد خصم المصروفات بما يقرره مجلس الأمناء للجامعة.

وطبقاً للمادة ٧ من اللائحة التنفيذية من القانون رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٩ الخاص بالجامعات الخاصة والأهلية، يقوم المؤسس بتحويل الأصول الثابتة إلى الجامعة وبالتالي يتم تحويل الأصول الثابتة الخاصة بالجامعة إليها خلال كل فترة منذ بدأت الجامعة التشغيل وقد تم الاعتراف بهذه المبالغ كاستثمارات تمثل المساهمات العينية التي سددتها الشركة إلى جامعة بدر. وقد بلغت قيمة تلك المساهمات فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩٦٥,١٠٦,٢١٨ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٢٢٠,٢١٨,١٠٦ جنيه مصري).

صدر قرار جمهوري رقم ٥٤٥ لسنة ٢٠١٩ الذى يقضى بإضافة ٧ كليات إلى جامعة بدر بالقاهرة ويلي ذلك بدأ تشغيل كلا من كلية تكنولوجيا العلوم الصحية التطبيقية وكلية حقوق وكلية علوم السياسة والعلاقات الدولية بداية من العام الجامعى ٢٠٢١.

وبناءً على قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٤٣ بتاريخ ٢٠٢١، أسست الشركة جامعة بدر اسبوط، بناءً على نفس القرار تستحق الشركة بصفتها المؤسس فائض الإيرادات بعد خصم المصروفات بما يقرره مجلس الأمناء للجامعة.

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

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

٧- استثمارات في جامعة بدر (تابع)

وطبقاً للمادة ٧ من اللائحة التنفيذية من القانون رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٩ الخاص بالجامعات الخاصة والأهلية، يقوم المؤسس بتحويل الأصول الثابتة إلى الجامعة وبالتالي يتم تحويل الأصول الثابتة الخاصة بالجامعة إليها خلال كل فترة منذ بدأت الجامعة التشغيل وقد تم الاعتراف بهذه المبالغ كاستثمارات تمثل المساهمات العينية التي سددتها الشركة إلى جامعة بدراسيوط. وقد بلغت قيمة تلك المساهمات في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١,١٠٧,٦٤١,٥٧٧ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: لاشئ جنيه مصرى).

وقد تم إثبات تلك المساهمات كاستثمار في شركة تابعة طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم ٢٥ "الأدوات المالية - الإفصاح والعرض" وذلك نظراً لأن الشركة لن تتقاضى مقابل لتلك الأصول في صورة نقدية أو عينية أو عن طريق تحويل أصول مالية أخرى. كما أن الشركة (المؤسس) سوف يكون لها الحق في فائض التوزيع بعد موافقة مجلس أمناء الجامعة مما يتفق مع تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية طبقاً للمعيار المصرى السابق الإشارة إليه.

٨- أعمال تحت التنفيذ

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
٢١,٥٨١,٩٠٧	٢١,٥٨١,٩٠٧
١١٠,٩٢٧,١٩٤	١٤٢,٧٣٥,٥١٨
٢٢٥,٠٠٠	-
١٣٢,٧٣٤,١٠١	١٦٤,٣١٧,٤٢٥
(٢١,٥٨١,٩٠٧)	-
١١١,١٥٢,١٩٤	-

مشروع كايرو هاييتس - عمارات سكنية
المدينة الطبية
الأهلى سيرا

يخصم:

الجزء الغير متداول

تتمثل الاعمال تحت التنفيذ للمدينة الطبية فى اعمال الانشاءات التى تقوم بها الشركة لانشاء مدينة طبية خاصة بشركة المصريين للرعاية الصحية (شركة شقيقة) وقد تم فى الفترة اللاحقة للفترة المالية المنتهية فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ بالاعتراف بمبلغ ٩٦,٦٥٢,٥٢٠ جنيه مصرى كإيرادات مقاولات بناءا على تسليم الجزء المنتهى من الأعمال تحت التنفيذ. كما تم الاعتراف بإيرادات مقاولات ذات صلة خلال الفترة بمبلغ ٩٦,٦٥٢,٥٢٠ جنيه مصرى (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٥٧,٨٩٣,١٦٣ جنيه مصرى) ومصرفات المقاولات بمبلغ ٨٩,١٧٩,٢٢٢ جنيه مصرى (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٥٣,٢٧٩,٧٥٤ جنيه مصرى).

٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
٤٧١,٨٦٢,٤٠١	٣٧٩,٤٢٦,٥٧٠
٨٩,٢٥٨,٩١١	٧٧,٢٥٢,٩٧٣
٦٣,٩١٢,١٤١	٣١,٢٢٨,١٧٢
٥٢,٨٨٨,٩٤٢	٢٠,٠٨٥,٦٠٥
١٨,٧٥٣,٠٤٤	١,٨٩٦,٤٨١
٤٣٣,٠٧٩	٤٣٣,٠٧٩
-	١,٠١٠,٢٦٢
١٢١,٠٣٠,٢٢٣	٩٣,٥٨٥,٣٩٧
٨١٨,١٣٨,٧٤١	٦٠٤,٩١٨,٥٣٩
(٩,١٨٨,٧٩٦)	(٩,١٨٨,٧٩٦)
٨٠٨,٩٤٩,٩٤٥	٥٩٥,٧٢٩,٧٤٣

مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٠)
مسدد تحت حساب شراء استثمارات
موردين ومقاولين دفعات مقدمة
إيرادات مستحقة
مصرفات مدفوعة مقدماً
ضرائب خصم من المنبع
تأمينات لدى الغير
أرصدة مدينة متوقعة

(يخصم): الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة أخرى
الجزء المتداول

وتتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة أخرى خلال الفترة / العام فيما يلى:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
٩,١٨٨,٧٩٦	١٣,٨١٠,٥٠٨
-	٥,٢١٠,٦٠٩
-	(٧,٢٩٥,٤٠٥)
-	(٢,٥٣٦,٩١٦)
٩,١٨٨,٧٩٦	٩,١٨٨,٧٩٦



الرصيد في أول الفترة / العام
المكون خلال الفترة
مخصصات انتفى الغرض منها
إعدام خلال الفترة
الرصيد في آخر الفترة / العام

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

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

٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

- يتمثل بند إيرادات مستحقة فى الإيرادات التعليمية الخاصة التى لم يتم تحصيلها حتى تاريخ المركز المالى.
- يتمثل بند مسدد تحت حساب شراء استثمارات فى المبالغ المدفوعة تحت حساب شراء استثمارات فى شركات تابعة أو شقيقة ويتضمن هذا البند ٤٨ مليون جنيه مصرى مدفوعة تحت حساب رأس المال شركة الكونية لاستثمار التعليمي و ١٤,٥٠٠,٠٠٠ مليون جنيه مصرى مدفوعة تحت حساب رأس المال شركة جلوبال فيرننتشر و ٢٠,٠٣٤,٩٧١ جنيه مصرى مدفوعة تحت حساب رأس المال شركة العالمية لتكنولوجيا التعليم.
- فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢، بلغت أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة والإيرادات المستحقة التي لا يوجد عليها مؤشرات اضمحلال مبلغ ٤٧١,٨٦٢,٤٠١ جنيه مصري (٢٠٢١: ٣٧٩,٤٢٦,٥٧٠ جنيه مصرى).
- فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢، بلغت أرصدة المدينون والأرصدة المدينة المتنوعة محل الاضمحلال مبلغ ٩,١٨٨,٧٩٦ جنيه مصري (٢٠٢١: ٩,١٨٨,٧٩٦ جنيه مصرى).

وقد تم تكوين مخصص اضمحلال بكامل القيمة فى ٣١ نوفمبر ٢٠٢٢ وفى ٣١ نوفمبر ٢٠٢١.

١٠- أصول حق انتفاع - إيجار

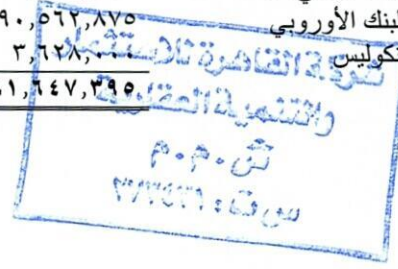
يمثل أصل حق الانتفاع عقود الإيجار المتعلقة بمبنى مدرسة الشركة وقد تم قياسه بالقيمة الدفترية كما لو تم تطبيق المعيار منذ بداية عقد الإيجار، ولكن تم خصمه باستخدام سعر الاقتراض للمستأجر في تاريخ التطبيق، وتم استهلاكه لاحقاً على مدى عمر عقد الإيجار باستخدام القسط الثابت.

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	الرصيد في أول الفترة / العام
-	١٣,٧١١,٦٦٠	أثر التطبيق الأولى لمعيار المحاسبة المصرية رقم ٤٩ "عقود الإيجار"
٢٧,٤٢٣,٣٢٠	-	اهلاك اصول حق انتفاع خلال الفترة / العام
(١٣,٧١١,٦٦٠)	(٣,٤٢٧,٩١٥)	الرصيد
١٣,٧١١,٦٦٠	١٠,٢٨٣,٧٤٥	

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. إذا لم يكن بالإمكان تحديد هذا المعدل، فسيتم استخدام معدل الاقتراض للمستأجر، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة مع شروط وأحكام مماثلة. تم استخدام متوسط سعر الفائدة ١٠,٧٥٪.

١١- القروض والتسهيلات الائتمانية

البيان	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني	١٦,٢٣٨,٨٠٨	٤٠,٤٠٥,٨١١	-	-	-	-
قرض بنك قطر الوطني (١)	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	٢٢,٢٢٢,٢٢٢
قرض بنك قطر الوطني (٢)	-	-	-	-	-	-
قرض البنك الأهلي المتحد	٢٤٨,٩٩٥,٤٩٠	٢٥١,٠٣٥,٨٦٥	٢٤٨,٩٩٥,٤٩٠	٢٥١,٠٣٥,٨٦٥	٢٤٨,٩٩٥,٤٩٠	٢٥١,٠٣٥,٨٦٥
قرض البنك الأوروبي	٩٠,٥٦٢,٨٧٥	٩٠,٥٦٢,٨٧٥	٩٠,٥٦٢,٨٧٥	٩٠,٥٦٢,٨٧٥	٩٠,٥٦٢,٨٧٥	٩٠,٥٦٢,٨٧٥
قرض انكوليس	٣,٦٢٨,٠٠٠	-	٣,٦٢٨,٠٠٠	-	٢٢,٨٥٥,٤٨٢	-
	٣٨١,٦٤٧,٣٩٥	٤٠٤,٢٢٦,٧٧٣	٣٨١,٦٤٧,٣٩٥	٤٠٤,٢٢٦,٧٧٣	١,١٢٠,٨٩٣,٠٣٢	١,١٣٧,٤٤٧,٦٦٤



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

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

١٢ - صكوك إجارة

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة - الجزء الغير متداول
(٩,٤١٩,٧٥٦)	(٨,٤٤٥,٢٩٩)	مصروفات مدفوعة مقدماً - صكوك
٥٣٠,٥٨٠,٢٤٤	٥٣١,٥٥٤,٧٠١	الاجمالى
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة - الجزء متداول
(٤٨٧,٢٢٩)	(١,٩٤٨,٩١٥)	مصروفات مدفوعة مقدماً - صكوك
٥٩,٥١٢,٧٧١	٥٨,٠٥١,٠٨٥	الاجمالى
٥٩٠,٠٩٣,٠١٥	٥٨٩,٦٠٥,٧٨٦	

يتمثل بند تكلفة إصدار الصكوك في المصروفات المالية المهنية واتعاب الاستشارات اللازمة لإصدار الصكوك، ويتم استهلاك هذا البند على مدة الإصدار المذكورة أعلاه. وتتمثل حركة تكلفة إصدار الصكوك فيما يلي:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	
١٠,٣٩٤,٢١٤	١٢,٣٤٣,١٢٩	الرصيد في أول الفترة / العام
(٤٨٧,٢٢٩)	(١,٩٤٨,٩١٥)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك
٩,٩٠٦,٩٨٥	١٠,٣٩٤,٢١٤	الرصيد في آخر الفترة / العام

١٣ - سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية

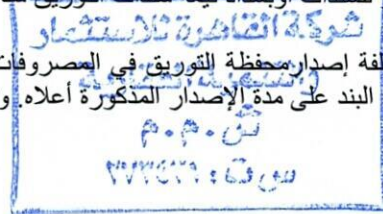
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	
٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
(١٥,٧٥٦,٦٩٠)	-	مصروفات مدفوعة مقدماً - سندات توريق
٧٨٤,٢٤٣,٣١٠	-	الاجمالى

وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية على قيام شركة المجموعة المالية للتوريق بإصدار أول برنامج متعدد الإصدارات لسندات توريق الحقوق المالية المستقبلية بمبلغ ٢ مليار جنيه مصري لمدة ٣ سنوات لصالح شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية بصفتها الشركة المحيلة لمحفظه الحقوق المالية المستقبلية، وعلى أن يكون الإصدار الأول للبرنامج بحد أقصى وقدره ٨٠٠ مليون جنيه مصري لمدة سبع سنوات وقد تم اصدار الشريحة الاولى بقيمة ٨٠٠ مليون جنيه مصري خلال الفترة.

مدة العقد تمتد الى ٣١ اكتوبر ٢٠٢٩ تبدأ من تاريخ حصول شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية على الحوالة وتنتهى بانتهاء مدة الاصدار للسندات او بصداد قيمة سندات التوريق سدادا معجلا كليا.

يتمثل بند تكلفة إصدار محفظة التوريق في المصروفات المالية المهنية واتعاب الاستشارات اللازمة لإصدار محفظة التوريق، ويتم استهلاك هذا البند على مدة الإصدار المذكورة أعلاه. وتتمثل حركة تكلفة إصدار السندات فيما يلي:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	
٤١٠,٠٠٠	-	الرصيد في أول الفترة / العام
١٥,٩٣٦,٥٣٠	٤١٠,٠٠٠	تكلفة إصدار سندات التوريق
(٥٨٩,٨٤٠)	-	استهلاك تكلفة إصدار سندات التوريق (إيضاح ١٩)
١٥,٧٥٦,٦٩٠	٤١٠,٠٠٠	الرصيد في آخر الفترة / العام



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

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

١٤- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	
٩٣٠,٧٠٠,٤٦١	٧٠٢,٦٧٩,٦٥٨	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٠)
٨١٦,٧٩٨,٢٤٢	٨٢٥,٥٤٤,٨٩٤	دائنوا شراء أراضي
٦٠,١٢٠,٨٤٧	٢٨,٤٠٠,٠٠٠	مصرفات تمويلية مستحقة
٥٣,٨٥٢,٢٨٤	٤٨,٠٠٢,٦٦٨	مستحق لموردون ومقاولون
٢٤,٠٠٣,٠٨٣	١٨,٣٣٦,٦٥٠	مستحقات لجهات حكومية
١٦,٣١٢,٩٩٩	١٦,٧٥٤,٢٤٩	دائنو توزيعات
٧,٧٥٣,٥٢٦	٨,٢٣٨,١٩٠	مصرفات مستحقة
١٨,٦٢٨,٤١٨	١٧,٤٤٣,٣٥٦	دائنون متنوعون
١,٩٢٨,١٦٩,٨٦٠	١,٦٦٥,٣٩٩,٦٦٥	
٦٤٢,٣٠٣,٧١٤	٦٤٢,٣٠٣,٧١٤	(يطرح): الجزء غير المتداول
١,٢٨٥,٨٦٦,١٤٦	١,٠٢٣,٠٩٥,٩٥١	دائنوا شراء أراضي - الجزء غير المتداول
		الجزء المتداول

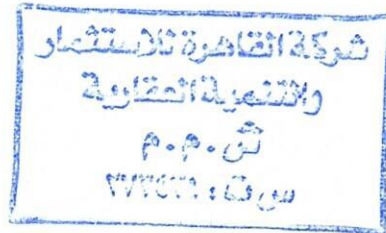
١٥- إيرادات مقدمة

تتمثل في الجزء من الإيرادات التي قامت الشركة بتحصيلها ولم يتم تقديم الخدمات التعليمية المتعلقة بها.

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	
١٣٢,٦٥٦,٨٤٦	١٠٢,١٣٢,٢٥٤	إيرادات مقدمة
١٣٢,٦٥٦,٨٤٦	١٠٢,١٣٢,٢٥٤	

١٦- إيرادات النشاط

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
٩٦,٦٥٢,٥٢٠	-	إيرادات مقاولات
٩٢,٩٠٨,٧٣٩	٨١,٨٠٧,٥٨٧	إيرادات تعليم
٢,١٩٠,٢٠٢	٣,١٧١,٢٥٠	إيرادات الأتوبيسات
٢,٠٥٨,٦٥٠	١,٨٨٧,٤٩٥	إيرادات الالتحاق
٥٠٢,٥٨٠	٣٨٤,١٦٧	إيرادات الأنشطة
١٩٧,٥٨٧	٨٧٠,٥٦٣	إيرادات النشاط الأخرى
١٩٤,٥١٠,٢٧٨	٨٨,١٢١,٠٦٢	



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

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

١٧- تكلفة النشاط

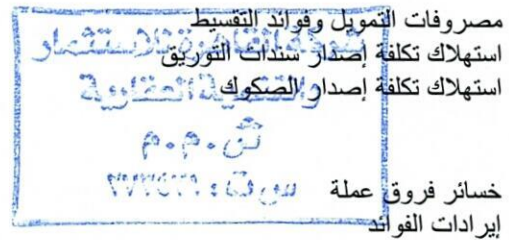
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	
-	٨٩,١٧٩,٢٢٢	مصرفات مقاولات
٢٦,١٩٥,٨٦٤	٣١,٧٢٠,٦٥٧	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
٦,٣٦٢,١٣٦	٨,١١٠,٤٢٧	مصرفات إهلاك
٤,٠٥٩,٥٣٦	٦,٠٦١,١٧٥	مصرفات نقل
٣,٦٣٥,١٨٠	٥,٠٢١,٠٦١	مصرفات وسائل وأدوات وكتب تعليمية
٣,١٨٣,٣٣٣	٤,٢١٥,٠٥٩	مصرفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
٣,٤٢٧,٩١٥	٣,٤٢٧,٩١٥	إهلاك أصول حق انتفاع
١,٥٩٦,١٩٨	١,٨٣١,٤٢٠	مصرفات مقابل الإدارة
٦١٦,٦٠٣	٣٠٧,٢٠٨	مصرفات فوائد التزامات عقود ايجار
٥٣٩,٨٧٥	٣٤,٣٩٠	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات أخرى
٦,٩٥٠	١٢,١٣٢	مصرفات الأنشطة
٥٤٤,٧٧٨	٧,٨٥٠	إيجارات
٢,٨٩٢,٤٣٠	٣,٤١٧,١٤٦	مصرفات أخرى
٥٣,٠٦٠,٧٩٨	١٥٣,٣٤٥,٦٦٢	

١٨- المصروفات العمومية والإدارية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	
٣,١٧٣,١٢١	٣,٩٨٢,٠٦٦	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
٢,٣٢٠,١٣٥	٢,٢٢٤,٨٦٢	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات أخرى
٥٧٩,٨٠٢	٦٤٥,٥١١	مصرفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
٢١٨,١١٥	١٤٤,٧٢١	إيجارات
٢٥٤,٥٨٣	٥٣٨,٣٣٩	المساهمة التكافلية
٢٥٩,٨٠٠	١٥٤,٠٠٠	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانه
١,٤٥٢,١٣٩	٢,١٢٢,٩٨٤	مصرفات أخرى
٨,٢٥٧,٦٩٥	٩,٨١٢,٤٨٣	

١٩- صافي تكاليف التمويل

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	
(٤٠,٩٦٤,٩٦١)	(٩٣,٨٩٥,١٦٩)	مصرفات التمويل وفوائد التسييط
-	(٥٨٩,٨٤٠)	استهلاك تكلفة إصدار سندات التوزيع
(٤٨٧,٢٢٩)	(٤٨٧,٢٢٩)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك
(٤١,٤٥٢,١٩٠)	(٩٤,٩٧٢,٢٣٨)	
(١٦,٩٣٧)	(٤٢٢,٨٤٠)	خسائر فروق عملة
٣٢٢,٣٧٦	٤,٠٣٨,٢٤٠	إيرادات الفوائد
٣٠٥,٤٣٩	٣,٦١٥,٤٠٠	
(٤١,١٤٦,٧٥١)	(٩١,٣٥٦,٨٣٨)	صافي التكاليف التمويلية



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

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

٢٠- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

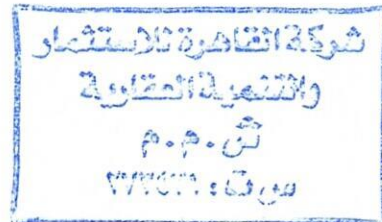
قامت الشركة خلال العام بإجراء بعض المعاملات مع أطراف ذات علاقة تتمثل في المنشآت التابعة والشقيقة وبعض الجهات التابعة لمساهمين رئيسيين. وقد بلغت الأرصدة المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة الناتجة عن تلك المعاملات كما يلي:

١-٢٠ أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة

الشركة	طبيعة العلاقة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
القاهرة مصر للمنشآت التعليمية	شركة تابعة	٣٨٩,٩٦٩,١٧٠	٢٩٩,٤٨٦,٨٥٢
NFX E-Learning Investments	شركة تحت سيطرة مشتركة	٢٢,٢٣٣,١٥٠	٢٢,٢٣٣,١٥٠
شركة المدارس المصرية	شركة تابعة	٢٢,١٦٠,٠٣٩	٢١,٤٠٥,٦٥٨
جامعة بدر بسيوط	شركة تحت التأسيس	١٩,٠٧٢,٦٣٢	١٧,٣٣٣,١٢٠
شركة اينوفيت	شركة شقيقة	٨,٠٥٦,٣٠٩	٢,١٥٦,٣٨١
الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم	شركة تابعة	٤,٧٧٧,١٥٥	-
شركة الامم والمستقبل	شركة تابعة	١,٧٥١,٩٢٢	-
شركة القاهرة للخدمات التعليمية	شركة تابعة	١,٤٦٠,٠٣٨	-
كريم مصطفى توفيق	نائب رئيس مجلس إدارة	١,٤٤١,٧٠٠	١,٤٤١,٧٠٠
شركة الكونية لاستثمار التعليمي	شركة تابعة	٨١٤,٨٧٠	-
شركة الأهلى سيرا	شركة تابعة	١٠٩,٥٩٣	٦,٣٥٣,٨٨٦
المصرية لتشغيل وتجهيز المكاتب	شركة شقيقة	١٥,٨٢٣	١٥,٨٢٣
سوشيال إمباكت كابيتال	الشركة الأم	-	٩,٠٠٠,٠٠٠
		٤٧١,٨٦٢,٤٠١	٣٧٩,٤٢٦,٥٧٠

٢-٢٠ أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة

الشركة	طبيعة العلاقة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
جامعة بدر	منشأة تابعة	٦٦١,٤١٥,٧٤٨	٤٦٤,٠٥٥,٤١٤
الدولية للنظم التعليمية	شركة تابعة	٢٤٤,٦٦٩,٣٨٦	١٩٣,٠٠٩,٠٧٦
ستارلايت	شركة تابعة	٤,٥٥٥,٦٥٩	٢٤,٥٧٣,٢١٤
الصعيد للخدمات التعليمية	شركة تابعة	٨,٥٦١,٨٢٢	٩,٠٦٥,٢١٥
أديو هايف للخدمات التعليمية	شركة تابعة	٧٦٠,٧٩٣	٨٩٩,٩١٨
المصرية لنظم التعليم	شركة تابعة	١٠,٧٣٧,٠٥٢	١١,٠٧٦,٨٢١
		٩٣٠,٧٠٠,٤٦١	٧٠٢,٦٧٩,٦٥٨



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

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

٢٠- المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

٣-٢٠ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام

الشركة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
القاهرة للخدمات التعليمية		
إيجار أتوبيسات	٢٤٨,٤٢٤	٦٢٩,٩٦٧
تحويلات بنكية	١,٢١١,٦١٤	١٠,٨٦٥,٣٢٨
توزيعات أرباح العاملين بالشركة	-	٢,٤٢٥,٧٩٩
مصروفات مدفوعة بالنيابة عن شركة القاهرة للخدمات	-	-
مقاصة حسابات جارية	-	(١٣,٩٢١,٠٩٣)
المصرية لنظم التعليم		
إيجار أتوبيسات	٣٣٩,٧٦٨	٢,٢١٠,٠٤٥
مصروفات عمومية ورسوم وصيانة واجراءات وسدادات ضرائب	-	-
تحويلات لشركة القاهرة للاستثمار	-	-
مصروفات مدفوعة بالنيابة عن شركة القاهرة للخدمات	-	-
مقاصة حسابات جارية	-	(٥,٦٠٧,٩٧٥)
العالمية لتكنولوجيا التعليم		
إيجار أتوبيسات	٢٣٤,٢٥٥	٢٤١,٥١٥
تحويلات بنكية	-	-
مصروفات مدفوعة بالنيابة عن العالمية لتكنولوجيا التعليم	-	-
توزيعات أرباح	٤,٣٩١,٠٣٨	٣,٧٦٦,٨٣٨
ضرائب كسب العمل والخصم والإضافة وضرائب الميزانية	١٥١,٨٦٣	٦,٩٩٩,٢١٣
اقفال الرصيد في حسابات الشركة الدولية للنظم	-	(١١,٠٠٧,٥٦٦)
مقاصة حسابات جارية	-	-
الصعيد للخدمات التعليمية		
سداد مصروفات ورسوم وبدلات	-	٢,٣٦٧,٦١٥
مصروفات مدفوعة بالنيابة عن شركة الصعيد للخدمات التعليمية	-	-
تحويلات بنكية	٥٠٣,٣٩١	-
اقفال مشروعات	-	-
مقاصة حسابات جارية	-	-
اقفال الرصيد في حسابات الشركة الدولية للنظم	-	(١٤,٨٨٠,٦٥١)
سوشيال إمباكت كابيتال		
تحويلات بنكية	٩,٠٠٠,٠٠٠	(٩,٠٠٠,٠٠٠)
شركة الأمم والمستقبل		
تحويلات نقدية	٢٨٧,٤٢٦	١,٤٦٢,٩٠٩
توزيعات أرباح	١,٤٦٤,٤٩٦	٢,٧٧٧,٨٨٦
مصروفات بنكية وعمومية ورسوم واجراءات	-	١,٤٥٦,٢١٠
مصروفات مدفوعة بالنيابة عن شركة الأمم والمستقبل	-	-
سلف نقدية للعاملين بشركة الأمم والمستقبل	-	-
مقاصة حسابات جارية	-	-
اقفال رصيد شركة المستقبل	-	(٥,٦٩٧,٠٠٦)

سوشيال إمباكت كابيتال
شركة الأمم والمستقبل
تحويلات بنكية
توزيعات أرباح
مصروفات بنكية وعمومية ورسوم واجراءات
مصروفات مدفوعة بالنيابة عن شركة الأمم والمستقبل
سلف نقدية للعاملين بشركة الأمم والمستقبل
مقاصة حسابات جارية
اقفال رصيد شركة المستقبل

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

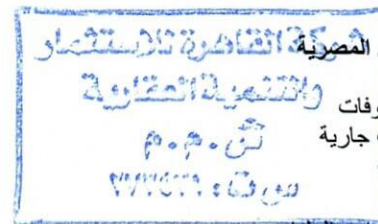
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

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

٢٠ - المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

٣-٢٠ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام (تابع)

الشركة		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
		٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
الدولية للنظم التعليمية			
تحصيلات إيرادات مدارس		(٧,٨٤٨,٧٨٧,٢١)	٤١٩,٧٥٥,٠٨٤
مصرفات المدارس		(٧٠,٦٤٠,٦٩٣,٣١)	(٨٦,٥٢٤,٦٧٣)
تحويلات بنكية		(١٠٤,٩٥١,٥٦٣,٢٨)	(٤٢٩,٨٠٨,٣٤٧)
تحويلات نقدية		-	٩٠,٠٣٣,٢٤٨
مصرفات مدفوعة بالنيابة عن القاهرة للاستثمار		-	-
مصرفات مقابل الإدارة		(١,٧٠٤,١٠٢,٢١)	(٥,٥٦٧,٧٩٤)
قيمة شراء أصول ثابتة		(٧٩٠,٤٠١,٥٤)	(٤,١٩٢,٣٤٢)
إيجار سيارات		-	-
مقاصة حسابات جارية		-	(٢٢,٦١٤,٤٠٦)
القاهرة مصر للمنشآت التعليمية			
أقفال مشروعات		-	-
ضرائب كسب العمل والخصم والاضافة		-	-
تحويلات بنكية		٩٠,٤٨٢,٣١٨,٥٨	٧٥,١٨٢,١٨٩
جامعة بدر			
فائض تشغيل الجامعة		-	٣٧٢,١٠٧,٢٨٩
تحويلات نقدية		١٩٧,٣٦٠,٣٣٥	(٤٩٤,٢٩٧,١٦٦)
سداد مقاولين وموردين للمشروع		-	-
أرض جامعة بدر		-	-
ستار لايت			
تحويلات بنكية		٩,٥٠٠,٠٠٠,٠٠	٣٧,٨١٠
توزيعات أرباح		١٠,٥١٧,٥٥٤,٨٨	٧,٥٣٤,٣٢٩
مقاصة حسابات جارية		-	-
NFX E-Learning Investments			
تحويلات بنكية		-	٢٢,٢٣٣,١٥٠
توزيعات أرباح		-	-
جامعة بدر باسيوط			
تحويلات بنكية وسدادات اخري		١,٧٣٩,٥١٣,٤١	١٧,٨٧١,٨٦٤
مدفوعات طلبية		-	(٥٣٨,٧٤٥)
شركة الأهلى سيرا			
تحويلات بنكية		٦,٢٤٤,٢٩٣,٠٠	٦,٣٥٣,٨٨٦
أديو هايف للخدمات التعليمية			
تحويلات بنكية		١٣٩,١٢٥	(٨٩٩,٩١٨)
شركة اينوفيت			
تحويلات بنكية		-	١,١٤٢,٢١٨
شركة المدارس المصرية للاستثمار والتنمية العقارية			
تحويلات بنكية		٧٥٤,٣٨١,٥٧	-
سدادات مصرفات		-	١,١٣٦,٢١٣
مقاصة حسابات جارية		-	٦٠٩,٤٣٨
إيجار أتوبيسات		-	-



ما تتقاضاه الإدارة العليا:

بلغ ما تتقاضاه الإدارة العليا للشركة خلال الفترة مبلغ ١,١٣١,٨٩٤ جنيه مصرى (العام المالى المنتهى فى ٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ١,٢٦٥,٠٠٩ جنيه مصرى).

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢

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

٢١- نصيب السهم فى الخسائر

(أ) النصيب الأساسى

وفيما يلى نصيب السهم في الخسائر:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	صافى خسائر الفترة يخصم:
(١,١٥٩,٨١٩)	(٤٣,٠٥٨,١٢٨)	صافى الخسائر القابلة للتوزيع
(١,٠٤٣,٨٣٧)	(٤٣,٠٥٨,١٢٨)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	نصيب السهم فى خسائر الفترة
(٠,٠٠١)	(٠,٠٧)	

(ب) النصيب المخفض

يحتسب النصيب المخفض للسهم فى الخسائر بتعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة بالآثار الناتجة عن كل الأسهم العادية المحتملة المسببة لهذا الانخفاض (المخفضة).

في خلال الفترات المالية المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ و ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ لم تصدر الشركة أى من الأسهم العادية المحتملة المؤدية لتخفيض نصيب السهم في خسائر الفترة، لذا لم تقم الإدارة باحتساب نصيب السهم المخفض في الخسائر عن تلك الفترات.

٢٢- الارتباطات

الارتباطات الرأسمالية

الارتباطات الرأسمالية التى تم التعاقد عليها فى تاريخ القوائم المالية الدورية المستقلة كما يلى:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	أصول ثابتة
٨١٥,٧١٧,٧٨٥	٨٠٧,٣٩٨,٩٦٠	

٢٣- التزامات محتملة

يوجد على الشركة التزامات محتملة فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ تجاه البنوك متمثلة في خطابات ضمان تنتج عن النشاط الاعتيادى للشركة والتي لا يتوقع أن تنشأ عنها التزامات جوهرية والتي بلغت ٨٠٧,٣٩٨,٩٦٠ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٨١٥,٧١٧,٧٨٥ جنيه مصري).

٢٤- أحداث هامة وأحداث لاحقة

لاحقاً بعد الفترة المالية المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢. وصل سعر صرف الجنيه المصري امام الدولار متوسط ٢٩,٦٥ جنيهاً مصرياً. سعر الفائدة على الأيداع لليلة واحدة وسعر الاقراض لليلة واحدة وسعر الخصم بواقع ١٦,٢٥% و ١٧,٢٥% و ١٦,٧٥% بالتزامن.

وتدرس إدارة الشركة حالياً مدى تأثير تلك الأحداث على نتائج أعمال وأنشطة الشركة فى الفترات اللاحقة.