

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية  
(سيرا للتعليم - CIRA education)  
"شركة مساهمة مصرية"

تقرير الفحص المحدود  
والقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية  
في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

صفحة	الفهرس
١	تقرير الفحص المحدود
٢	قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة المختصرة
٤	قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة المختصرة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة المختصرة
٦	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة المختصرة
٧ - ٣٢	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

السادة مجلس إدارة شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education"  
"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 ٢٠٢٣، 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" وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة 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 سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة.

### الاستنتاج

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

أشرف ممدوح  
عضو الجمعية الأمريكية للمحاسبين القانونيين  
سجل المحاسبين والمراجعين ٢٦٢٣١  
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٣٨٣

القاهرة في ٢١ يناير ٢٠٢٤

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة - في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

٣١ أغسطس ٢٠٢٣	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنه المصري)
			الأصول غير المتداولة
١,٧٥٠,٠٩٠,٥١٤	١,٤٢٣,٣٨٩,٦١٦	٥	الأصول الثابتة
٦٤٦,٩٧٩,٤٧٢	٧٤٢,٤٧٩,٤٧٢	٦	استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
١,٠٠٣,١١٥,١٨١	١,٠٠٣,١١٥,١٨١	٧-أ	استثمارات في جامعة بدر
١,٢٠٦,٤١٩,٩٠٦	١,٥٩٢,١٨٥,٨٨٤	٧-ب	استثمارات في جامعة بدر اسبوط
-	٢٣,٨٨٤,٥٥٥	٩	مدينون وأرصدة مدينة أخرى- الجزء غير المتداول
٢١,٥٨١,٩٠٧	٢١,٦٤٠,٦٤٣	٨	أعمال تحت التنفيذ - الجزء غير المتداول
٤,٣٩٨,١١٠	٤,١٢٨,٨٤٠	١٠	أصول حق الاستخدام - إيجار
٤,٦٣٢,٥٨٥,٠٩٠	٤,٨١٠,٨٢٤,١٩١		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢٣١,٩٦٥,٥١٧	٢٩٧,٠٤٩,١٥١	٨	أعمال تحت التنفيذ - الجزء المتداول
٦٩٢,٥١٧,٦٣٢	٦٢٦,٣٤١,٠٠٢	٩	مدينون وأرصدة مدينة أخرى- الجزء المتداول
٦٠,٧٦٠,٣٧٨	٥٠٢,٠٦٠,٦٢٥		النقدية والأرصدة البنوك
٩٨٥,٢٤٣,٥٢٧	١,٤٢٥,٤٥٠,٧٧٨		إجمالي الأصول المتداولة
٥,٦١٧,٨٢٨,٦١٧	٦,٢٣٦,٢٧٤,٩٦٩		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠		رأس المال المدفوع
٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١		الاحتياطيات
٣٧١,٩١٨,٠٦٣	١٢٢,٨٦٣,٧٤٠		الأرباح المرحلة
٨٤٠,٦٩٩,١٣٤	٥٩١,٦٤٤,٨١١		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
٨٦٨,٦٢٨,٦٢٦	٩٥٧,٥٩٦,٩١٧	١١	القروض والتسهيلات الائتمانية - الجزء غير المتداول
٤١٣,٥٠٣,٦١٦	٣٥٣,٩٩٠,٨٤٥	١٢	صكوك إجارة - الجزء غير المتداول
٧٨٤,٨٩٥,٥٧٥	١,٤٧٢,٧٣٧,١١٤	١٣	سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
٣,٠٤٣,٤٢٢	٢,٧٥٤,٠٩٩		التزامات ضريبة الدخل المؤجلة
٤٩٨,٣٢٥,٥٣٦	٤٩٨,٣٢٥,٥٣٦	١٥	دائنون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء غير المتداول
٣,٦٠٣,٨٩٤	٣,٦٠٣,٨٩٤		التزامات عقود الإيجار - الجزء غير المتداول
٢,٥٧٢,٠٠٠,٦٦٩	٣,٢٨٩,٠٠٨,٤٠٥		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١٦,٦٤٤,٩٦٢	١٥,٨٩٤,٩٦٢	١٤	مخصصات
١,٢٧٩,١٨١,٨٠٣	١,٤٧٧,٥٣٨,٧٩٨	١٥	دائنون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء المتداول
٢٨٣,٥٩١,٥٥٢	٣٣٦,٣١٦,٧١٤	١٦	إيرادات مقدمة
١١٨,٠٥١,٠٨٥	١١٨,٠٥١,٠٨٥	١٢	صكوك إجارة- الجزء المتداول
٥٠٦,٤٩٥,٥٤٥	٤٠٦,٧٨٠,٢٩٩	١١	القروض والتسهيلات الائتمانية - الجزء المتداول
١,١٦٣,٨٦٧	١,٠٣٩,٨٩٥		التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
٢,٢٠٥,١٢٨,٨١٤	٢,٣٥٥,٦٢١,٧٥٣		إجمالي الالتزامات المتداولة
٤,٧٧٧,١٢٩,٤٨٣	٥,٦٤٤,٦٣٠,١٥٨		إجمالي الالتزامات
٥,٦١٧,٨٢٨,٦١٧	٦,٢٣٦,٢٧٤,٩٦٩		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

دكتور / حسن حسن القلا  
رئيس مجلس الإدارة



الأستاذ / محمد الخولي  
رئيس القطاع المالي

القاهرة في ٢١ يناير ٢٠٢٤

تقرير مراقب الحسابات مرفق

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
١٩٤,٥١٠,٢٧٨	١٧٢,٧٤٣,٤٧٧	١٧	إيرادات النشاط
(١٥٣,٣٤٥,٦٦٢)	(١٣٣,٥٣١,٧٩٢)	١٨	تكلفة النشاط
٤١,١٦٤,٦١٦	٣٩,٢١١,٦٨٥		مجمول الربيح
(٩,٨١٢,٤٨٣)	(١٥,٤٨٤,٢٣٨)	١٩	المصروفات العمومية والإدارية
١٦,٧٨٧,١٧٩	١٠,٣١٨,٨٢٩		إيرادات أخرى
٤٨,١٣٩,٣١٢	٣٤,٠٤٦,٢٧٦		ربيح التشغيل
(٩١,٣٥٦,٨٣٨)	(١٤٣,٣٨٩,٩٢٢)	٢٠	تكاليف التمويل - صافي
(٤٣,٢١٧,٥٢٦)	(١٠٩,٣٤٣,٦٤٦)		الخسارة قبل الضرائب
١٥٩,٣٩٩	٢٨٩,٣٢٣		ضريبة الدخل المؤجلة
(٤٣,٠٥٨,١٢٧)	(١٠٩,٠٥٤,٣٢٣)		صافي خسارة الفترة
(٠,٠٧)	(٠,١٩)	٢٣	نصيب السهم من خسارة الفترة النصيب الأساسي والمخفض (جنية مصري/ سهم)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة





شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	(جميع المبالغ بالجنيه المصرى)
(٤٣,٠٥٨,١٢٧)	(١٠٩,٠٥٤,٣٢٣)	خسارة الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
(٤٣,٠٥٨,١٢٧)	(١٠٩,٠٥٤,٣٢٣)	إجمالى الخسارة الشاملة عن الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم) CIRA education "شركة مساهمة مصرية"

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة المختصرة - في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

الإجمالي	الأرباح المرحلة	الاحتياطيات	رأس المال المتفوع	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
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
٧٦٢,٥٩٧,٧٨٩	٢٩٣,٨١٦,٧١٨	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢
٨٤٠,٦٩٩,١٣٤	٣٧١,٩١٨,٠٦٣	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٣
(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات الأرباح
(١٠٩,٠٥٤,٣٢٣)	(١٠٩,٠٥٤,٣٢٣)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة عن الفترة
٥٩١,٦٤٤,٨١١	١٢٢,٨٦٣,٧٤٠	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٢ تمثل جزء متمم للقول المالى الدورية المستقلة المختصرة



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
(٤٣,٢١٧,٥٢٦)	(١٠٩,٣٤٣,٦٤٦)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية خسارة الفترة قبل الضرائب
			تعديلات:
٨,١١٠,٤٢٧	٩,٧٢٣,٢٠٠	٥	اهلاك الأصول الثابتة
٩٣,٨٩٥,١٦٩	١٤٩,٠٧٠,٥٥٩	٢٠	فوائد التمويل
٣٠٧,٢٠٨	٢٢٠,١٦٥		مصروفات فوائد التزامات عقود إيجار
٧٠٠,٠٠٠	-	١٤	المكون من المخصصات
(٤,٠٣٨,٢٤٠)	(١٠,١٦٦,١٣٨)	٢٠	فوائد دائنة
٣,٤٢٧,٩١٥	٢٦٩,٢٧٠	١٠	اهلاك أصول حق الاستخدام - إيجار
٤٨٧,٢٢٩	٤٨٧,٢٢٩	١٢	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك
٥٨٩,٨٤٠	٧٥٥,٧٧٠	١٣	استهلاك تكلفة إصدار سندات توريق
٦٠,٢٦٢,٠٢٢	٤١,٠١٦,٤٠٩		أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات التشغيلية
(٢١٣,٢٢٠,٢٠٢)	٤١,٩٨٥,٧٩٧		التغيير في الأصول والالتزامات التشغيلية
٢٩٣,٧٣٦,٠٣٧	١٧٠,٩٧٧,٩٤٥		التغيير في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
(٢,٦٠٠,٠٠٠)	(٧٥٠,٠٠٠)	١٤	التغيير في الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى والإيرادات المقدمة
٣١,٥٨٣,٣٢٤	(٦٥,١٤٢,٣٧٠)	٨	المستخدم في المخصصات
١٦٩,٧٦١,١٨١	١٨٨,٠٨٧,٧٨١		التغيير في الأعمال تحت التنفيذ
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٩,٦٣٤,٧٦٨)	(١٠,٤٠٦,٥٣٢)		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٥٧,٥٦٩,٥٧٨)	(٩٥,٥٠٠,٠٠٠)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(١٢٥,٤١٤,٢٠٨)	(٥٨,٠٧٥,٤٧٠)		مدفوعات استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
(٣,٩٤٥,٠٠٠)	(٣٤٤,١٣٧)		مدفوعات لمشروعات تحت التنفيذ
(١٩٦,٥٦٣,٥٥٤)	(١٦٤,٣٢٦,١٣٩)		مدفوعات التزامات عقود إيجار
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٩٤,٤٤٩,٦٣٦)	(٣٢٦,٢٤٣,٧٠٢)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٥٥,٣١٥,٦٢٦	٣١٥,٤٩٦,٧٤٧		المسدد من القروض والتسهيلات البنكية
٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠		المحصل من القروض والتسهيلات البنكية
(١٦,٣٤٦,٥٣٠)	(١٢,٩١٤,٢٣١)		المحصل من سندات التوريق
(٩٣,٨٩٥,١٦٩)	(٦٨,٩٦٦,٣٤٧)		تكلفة إصدار سندات التوريق
-	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)		مصروفات التمويل المدفوعة
(١٢٥,٤٤١,٢٥٠)	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)		المسدد من صكوك إيجار
٤,٠٣٨,٢٤٠	١٠,١٦٦,١٣٨		توزيعات أرباح مدفوعة
٥٢٩,٢٢١,٢٨١	٤١٧,٥٣٨,٦٠٥		فوائد التمويل المحصلة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
٥٠٢,٤١٨,٩٠٨	٤٤١,٣٠٠,٢٤٧		التغيير في النقدية وما في حكمها
٣٤,٥٦١,٤٤٦	٦٠,٧٦٠,٣٧٨		النقدية وما في حكمها أول الفترة
٥٣٦,٩٨٠,٣٥٤	٥٠٢,٠٦٠,٦٢٥		النقدية وما في حكمها آخر الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة





## شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

### ١- مقدمة

تأسست شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "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 النموذجى، 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 وإسكان 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 تزاوِل أعمالا 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 الشركة في ٦ يوليو ٢٠٢٣ بتعديل الاسم التجاري بالسجل التجاري للشركة ليصبح القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) بدلا من شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية.

قامت شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٨ بطرح أسهم الشركة بالبورصة المصرية.

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

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٢١ يناير ٢٠٢٤.

### ٢- السياسات المحاسبية

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

#### ١-٢ أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

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 فى الشركات التابعة فى هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة ويتم المحاسبة عنها بطريقة التكلفة.



## ٢- السياسات المحاسبية (تابع)

### ١-٢ أسس إعداد القوائم المالية المستقلة (تابع)

#### 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 وللجنة المالية الدورية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣.

### ٢-٢ معايير المحاسبة المصرية الجديدة والمعدلة

أصدر وزير الاستثمار القرار رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ في ٦ مارس ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، والتي تتضمن بعض المعايير المحاسبية الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة. تم نشر هذه التعديلات على المعايير المحاسبية في الجريدة الرسمية بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ وتضمنت التعديلات إضافة خيار تقييم القيمة العادلة. قامت الشركة بتقييم أثر تطبيق هذه التعديلات، ولا يوجد تأثير جوهري من هذه الإصدارات الجديدة والتعديلات على الشركة وأنشطتها خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣، وكانت أهم المعايير المعدلة المؤثرة على أنشطة الشركة كما يلي:

- معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة وأهلاكها"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول الغير ملموسة"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير"

### ٣-٢ ترجمة العملات الأجنبية

#### (أ) عملة التعامل والعرض

تم قياس وعرض بنود القوائم المالية الدورية 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 والعملة الأجنبية في تاريخ المعاملة وكذلك تترجم البنود ذات الطبيعة النقدية بعملة أجنبية باستخدام سعر الإقفال في نهاية كل فترة مالية. وتتعترف 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 المحفوظ 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.



## شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

### ٢- السياسات المحاسبية (تابع)

#### ٤-٢ 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 بالفرق بين صافي البيع والقيمة الدفترية في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة المختصرة.

الشركات الشقيقة هي الشركات التي يكون للشركة تأثير كبير عليها ولكن ليس لها سيطرة أو سيطرة مشتركة. بشكل عام حيث تمتلك المجموعة ٢٠٪ وأقل من ٥٠٪ من حقوق التصويت. الشركات التابعة هي جميع الشركات (بما في ذلك الشركات المهيكلية) التي تسيطر عليها الشركة. تتحكم الشركة 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.

#### ٥-٢ 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 للمتاجرة، سيعتمد هذا على ما إذا كانت الشركة قد أجرت 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) الاعتراف والاستبعاد

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

#### (٣) القياس اللاحق

عند الاعتراف الأولي، تقوم الشركة بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة التي تؤدي مباشرة إلى شراء الأصل المالي، 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.



٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٥-٢ الأصول المالية (تابع)

(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 وبيع 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 المالي، يعاد تبويب الأرباح المرحلة أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في قائمة الدخل الشامل الآخر المستقلة الدورية 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 الدورية المستقلة المختصرة ويتم عرضه بالصافي ضمن الأرباح (الخسائر) الأخرى في الفترة التي ينشأ فيها.

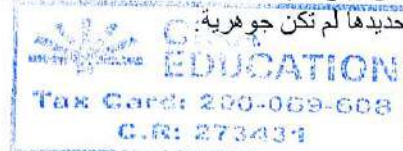
٦-٢ اضمحلال قيمة الأصول المالية

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 المدينين التجاريين والمستحق من الأطراف ذات العلاقة. الشركة مصفوفة المخصص في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على المدينين التجاريين والمستحق من الأطراف ذات العلاقة لتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، مع تطبيق معدلات المخصص المعينة على مجموعات الأعمار ذات الصلة.

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

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





## ٢- السياسات المحاسبية (تابع)

### ٦-٢ اضمحلال قيمة الأصول المالية (تابع)

يتم شطب الأصول المالية عند استيفاء جميع الشروط التالية:

- ١- أن تكون الأرضة 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.

### ٧-٢ اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

الأصول غير الملموسة التي لها عمر إنتاجي غير محدد أو الأصول غير ملموسة غير الجاهزة للاستخدام لا تخضع للإهلاك ويتم اختبارها سنوياً للاضمحلال. تتم مراجعة الأصول التي تخضع للإهلاك 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 اضمحلال السابق في قيمة الأصول غير المالية (بخلاف الشهرة) لاحتمال ردها في تاريخ كل فترة.

## ٣- إدارة المخاطر المالية

### ١-٣ 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 بالخبزينة وأرصدة لدى البنوك. ويتمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق المساهمين بالشركة كما هو موضح في قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة بالإضافة إلى صافي الديون.



## شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

(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 ٢٠٢٣ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٣:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
١,٣٦٤,٣٧٧,٢١٦	١,٣٧٥,١٢٤,١٧١	القروض
٤٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجازة
١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات توريق - حقوق مالية مستقبلية
٤,٦٤٣,٧٨٩	٤,٧٦٧,٧٦١	التزامات عقود الإيجار
١,٩٧٥,٨٦٤,٣٣٤	١,٧٧٧,٥٠٧,٣٣٨	دائنون وأرصدة مدينة أخرى
٥,٣٢٤,٨٨٥,٣٣٩	٤,٤٩٧,٣٩٩,٢٧٠	إجمالي الديون
(٥٠٢,٠٦٠,٦٢٥)	(٦٠,٧٦٠,٣٧٨)	يخصم : النقدية وما في حكمها
٤,٨٢٢,٨٢٤,٧١٤	٤,٤٣٦,٦٣٨,٨٩٢	صافي الديون
٥٩١,٦٤٤,٨١١	٨٤٠,٦٩٩,١٣٤	حقوق الملكية
٥,٤١٤,٤٦٩,٥٢٥	٥,٢٧٧,٣٣٨,٠٢٦	إجمالي رأس المال
%٨٩,٠٧	%٨٤,٠٧	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 علي ثلاثة قروض طويلة الأجل من البنوك المصرية والاجنبية وتري الإدارة أن قيمة القرض العادلة مقاربة لقيمتها 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 وتعديلهما 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 تكوين مخصص خسائر ائتمانية لكامل أرصدة الإيرادات المستحقة التي تجاوز عمرها أكثر من عام دراسي على تواريخ استحقاقها.

٤- التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية (تابع)

١-٤ 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، غالباً ما تؤدي إلى تناقص المنافع الاقتصادية المتمثلة في الأصول. تقوم الإدارة بتقييم الأعمار الإنتاجية المتبقية وفقاً 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.

(د) مراكز ضريبية غير مؤكدة

يتم إعادة تقييم المراكز الضريبية غير المؤكدة للشركة من قبل الإدارة في نهاية كل فترة تقرير. يتم تسجيل الالتزامات لمراكز ضريبية الدخل التي تحددها الإدارة ويكون من المؤكد أن تؤدي إلى فرض ضرائب إضافية إذا كان سيتم الطعن على المراكز من قبل السلطات الضريبية. يعتمد التقييم على تفسير قوانين الضرائب السائدة أو المطبقة بشكل كبير بحلول نهاية فترة التقرير، وأي محكمة معروفة أو أحكام أخرى بشأن هذه القضايا. يتم الاعتراف بالالتزامات المتعلقة بالغرامات والفوائد والضرائب بخلاف الدخل بناءً على أفضل تقدير للإدارة للنفقات المطلوبة لتسوية الالتزامات في نهاية فترة التقرير. يتم تسجيل التعديلات الخاصة بمراكز ضريبية الدخل غير المؤكدة، بخلاف الفوائد والغرامات، ضمن مصروف ضريبة الدخل. يتم تسجيل التعديلات على مراكز ضريبة الدخل غير المؤكدة فيما يتعلق بالفوائد والغرامات ضمن تكاليف التمويل والأرباح/ (الخسائر) الأخرى، بالصافي، على التوالي.

٢-٤ 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 ١-٤) الذي من الممكن أن يكون له تأثير جوهري على القيم المعترف بها في القوائم المالية المستقلة.









شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

٥- الأصول الثابتة (تابع)

الأرضي	مبني وإنشاءات ومرفق	معدات وأدوات	أجهزة وأثاث وتجهيزات	أجهزة حاسب آلي	وسائط نقل وانتقال	مستلزمات تعليمية	مشروعات تحت التنفيذ	الإجمالي
٤٦٧,٠٥٩,٣٨٧	٢٧٠,٨٤٠,٩٦٧	٣٢,٠٤٧,٧٦٠	٤٠,١٧٠,٧٦٦	١٥,٧١٧,١١٨	٥٦,٢٦٠,٨٩٣	-	١,٩٩١,٢١٦,٧٨٠	٢,٨٤٣,٣١٣,٦٧١
-	٨,٦٤٦,٨٢٤	٢,٢٤٧,٨٦٣	١٤,٣٧٧,٧٩٥	١,٩٧٢,١١٨	١,٨٠٠,٠٠٠	٥٠٣,٥٩٩	٢٧٥,٧٧١,٢٤٥	٣٠٥,٢١٩,٤٤٤
-	٥٣,٢٧٣,٧٢٣	-	-	-	-	-	(٥٣,٢٧٣,٧٢٣)	-
-	-	-	-	-	-	-	(٨٩٩,٥٥٠,١١٩)	(١,١٦٣,٧٧٥,٣١٦)
(٣٦٤,٣٢٥,١٩٧)	-	-	-	-	-	-	(٣٨,٠٠٨,٩٦٣)	(٣٨٠,٠٠٨,٩٦٣)
-	-	-	-	-	(٢,٥٢٦,٠١٠)	-	-	(٢,٥٢٦,٠١٠)
٢٠٢,٨٣٤,١٩٠	٣٣١,٧٦١,٥١٤	٣٤,٢٤٥,٦٢٣	٥٤,٤٤٨,٥٦١	١٧,٦٨٩,٢٣٦	٥٥,٥٤٤,٨٨٣	٥٠٣,٥٩٩	١,٢٤٧,١٥٥,٢٣٠	١,٩٤٤,٢٢٢,٨٣٦
-	٧٧,٦١٠,٠٢٢	١٤,٨٦٧,٣٧٢	٢٩,٤٦٥,٩٩٤	٩,٩٣٤,٣٩٧	٣٠,٤٠٩,٨٦٨	-	-	١٢٢,٢٨٧,٦٥٣
-	١٣,٥٧٥,٧٠٦	٥,٦٧٥,٠١٥	٥,٢٩٩,٣٠٩	٢,١٧٦,٥٥٠	٧,٦١٨,٥٠٥	٢٥,٥٨٤	-	٣٤,٣٧٠,٦١٩
-	-	-	-	-	(٢,٥٢٦,٠١٠)	-	-	(٢,٥٢٦,٠١٠)
-	٩١,١٨٥,٧٢٨	٢٠,٥٤٢,٣٨٧	٣٤,٧٦٥,٣٠٣	١٢,١١٠,٩٤٧	٣٥,٥٠٢,٣٦٣	٢٥,٥٨٤	-	١٤٤,١٣٢,٣١٢
٢٠٢,٨٣٤,١٩٠	٢٤٠,٥٧٥,٧٨٦	١٣,٧٥٣,٢٣٦	١٩,٦٨٣,٢٥٨	٥,٥٧٨,٢٨٩	٢٠,٣٢٢,٥٢٠	٤٧٨,٠١٥	-	١,٧٥٠,٠٩٠,٥١٤

التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٢  
اضافات العام  
المحول من مشروعات تحت التنفيذ  
المحول إلى جامعة بدر بأسبوط  
المحول إلى جامعة بدر  
استعدادات  
التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

٢٠٢٢  
مجمع الإهلاك في ١ سبتمبر  
إهلاك العام  
استعدادات  
مجمع الإهلاك في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣  
صافي القيمة التقديرية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

٦- استثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	نسبة المساهمة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣	نسبة المساهمة في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	نسبة المساهمة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣
٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪
٨٠٪	٨٠٪	٨٠٪	٨٠٪
٦١٪	٦١٪	٦١٪	٦١٪
٦٥٪	٦٥٪	٦٥٪	٦٥٪
٥١٪	٥١٪	٥١٪	٥١٪
٩٩٪	٩٩٪	٩٩٪	٩٩٪
٧٠٪	٧٠٪	٧٠٪	٧٠٪
٩٧٪	٩٧٪	٩٧٪	٩٧٪
٧٨٪	٧٨٪	٧٨٪	٧٨٪
٥٠٪	٥٠٪	٥٠٪	٥٠٪
٨٢٪	٨٢٪	٨٢٪	٨٢٪
٨٠٪	٨٠٪	٨٠٪	٨٠٪
٣٣٪	٣٣٪	٣٣٪	٣٣٪
٦٢٦,٤٨٣,٧٢٣	٦٢٦,٤٨٣,٧٢٣	٦٢٦,٤٨٣,٧٢٣	٦٢٦,٤٨٣,٧٢٣
١٢٠,٠٢٤,٤٣٦	١٢٠,٠٢٤,٤٣٦	١٢٠,٠٢٤,٤٣٦	١٢٠,٠٢٤,٤٣٦
١٤٧,١٦٢,٣٧٤	١٤٧,١٦٢,٣٧٤	١٤٧,١٦٢,٣٧٤	١٤٧,١٦٢,٣٧٤
٦٥,٧١٥,٧٤٤	٦٥,٧١٥,٧٤٤	٦٥,٧١٥,٧٤٤	٦٥,٧١٥,٧٤٤
٤٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٨,٧٥٠,٠٠٠	٤٨,٧٥٠,٠٠٠
٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
١٦,٨١٥,٣٩٩	١٦,٨١٥,٣٩٩	١٦,٨١٥,٣٩٩	١٦,٨١٥,٣٩٩
١٥,٩٥٠,٠٤٠	١٥,٩٥٠,٠٤٠	١٥,٩٥٠,٠٤٠	١٥,٩٥٠,٠٤٠
١٤,٤٧٠,٨٣٠	١٤,٤٧٠,٨٣٠	١٤,٤٧٠,٨٣٠	١٤,٤٧٠,٨٣٠
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
٤,١١٤,١٠٠	٤,١١٤,١٠٠	٤,١١٤,١٠٠	٤,١١٤,١٠٠
١,١٥٥,٨٠٠	١,١٥٥,٨٠٠	١,١٥٥,٨٠٠	١,١٥٥,٨٠٠
٨٢٥,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠
٥٣٠,٩٨٣,٧٢٣	٥٣٠,٩٨٣,٧٢٣	٥٣٠,٩٨٣,٧٢٣	٥٣٠,٩٨٣,٧٢٣

استثمارات في شركات شقيقة

١١٪	١١٪	١١٪	١١٪
٤٠٪	٤٠٪	٤٠٪	٤٠٪
٥١٪	٥١٪	٥١٪	٥١٪
٢٣٪	٢٣٪	٢٣٪	٢٣٪
٣٠٪	٣٠٪	٣٠٪	٣٠٪
١٢١,٣٥٨,٨١٠	١٢١,٣٥٨,٨١٠	١٢١,٣٥٨,٨١٠	١٢١,٣٥٨,٨١٠
٩٥,٨٩٨,٨١٠	٩٥,٨٩٨,٨١٠	٩٥,٨٩٨,٨١٠	٩٥,٨٩٨,٨١٠
١٤,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠
١٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠,٧٠٠,٠٠٠	١٠,٧٠٠,٠٠٠
٢٣٠,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
١٢١,٣٥٨,٨١٠	١٢١,٣٥٨,٨١٠	١٢١,٣٥٨,٨١٠	١٢١,٣٥٨,٨١٠

(يخصم): الاضمحلال في الاستثمار

(٥,٣٦٣,٠٦١)	(٥,٣٦٣,٠٦١)
٦٤٦,٩٧٩,٤٧٢	٧٤٢,٤٧٩,٤٧٢

(١) في خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ ، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية بمبلغ ٨٢,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مع عدم تغيير نسبة مساهمتها بالشركة.

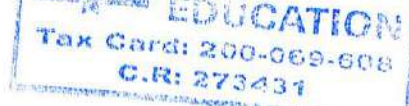
(٢) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ ، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال الشركة الكونية للاستثمار التعليمي بمبلغ ١٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مع عدم تغيير نسبة مساهمتها بالشركة.

(٣) في ٢١ أبريل ٢٠١٩ ، قرر اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المصرية لنظم التعليم الموافقة على وضع الشركة تحت التصفية على ان تكون مدة التصفية سنة واحدة تبدأ من تاريخ التأشير بقرار وضع الشركة تحت التصفية في السجل التجاري وتمت الموافقة بتعيين الأستاذ / محمد نجيب صلاح الدين مصفي للشركة. وحيث أن شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) تمتلك الشركة المصرية لنظم التعليم بنسبة ٩٧٪ ، فإن شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) سوف تستحوذ على كامل تلك الأصول، ونتج عن ذلك اضمحلال في الاستثمار الخاصة بها بمبلغ ٥,١٣٣,٠٦١ جنيه مصري في ٣١ أغسطس ٢٠١٩

(٤) قامت الشركة بتقييم مستوى النفوذ على شركة سيرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب وتوصلت لاستنتاج بأن الشركة لها القدرة على التحكم في السياسات التشغيلية والتمويلية وتم تبويب الاستثمار كاستثمار في منشآت تابعة.

(٥) خلال الفترة المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ قامت الشركة بالحصول على تمويل متوسط الأجل من بنك الأهلي المتحد بغرض استخدامه في سداد القرض المسحوب من البنك الأوروبي و بالتالي انتقل رهن الأسهم لصالح البنك الأهلي المتحد وكانت كل الاسهم الصادرة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية مروهنة للبنك الأوروبي و هي عبارة عن ٨,٣٢٩,١٩٠ سهم.

بالإضافة إلى ما سبق تمتلك الشركة حصة ميطرة على الشركة الدولية للرعاية الصحية وشركة اليكس للخدمات التعليمية حيث ان تلك الشركات متوقفة عن النشاط فقد تم عمل اضمحلال بكمال قيمتهم ولا يوجد اى التزامات تتحملها الشركة بخصوص التزامات تلك الشركات.





## شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

### ٧- أ - استثمارات في 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 في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١,٠٠٣,١١٥,١٨١ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٣: ١,٠٠٣,١١٥,١٨١ جنيه مصري).

وقد تم إثبات تلك المساهمات كاستثمار في شركة تابعة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري 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 المصري السابق الإشارة إليه.

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

### ٧- ب - استثمارات في جامعة بدر أسيوط

وبناءً على قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٤٤ بتاريخ ٢٠٢١، أسست الشركة جامعة بدر أسيوط، 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 في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١,٥٩٢,١٨٥,٨٨٤ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٣: ١,٢٠٦,٤١٩,٩٠٦ جنيه مصري).

وقد تم إثبات تلك المساهمات كاستثمار في شركة تابعة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري 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 المصري السابق الإشارة إليه.

### ٨ - أعمال تحت التنفيذ

٣١ أغسطس ٢٠٢٣	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣
٢١,٥٨١,٩٠٧	٢١,٦٤٠,٦٤٣
٢٢٨,٢٦٠,١٤٦	٢٤٠,٦٦٤,٦٢٥
٣,٢٤٨,٨٥٢	٥١,٢٥٠,٥٠٤
٤٥٦,٥١٩	٥,١٣٤,٠٢٢
(٢٣١,٩٦٥,٥١٧)	(٢٩٧,٠٤٩,١٥١)
٢١,٥٨١,٩٠٧	٢١,٦٤٠,٦٤٣



مشروع كايرو هايتس - عمارات سكنية  
المدينة الطبية - كابينال ميد  
الأهلى سييرا  
مدرسة نك بالقرية الكونية  
يطرح: الجزء الغير متداول  
أعمال تحت التنفيذ - الجزء المتداول

تم الاعتراف بإيرادات مقاولات ذات صلة خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ بمبلغ ٦١,٧٩٦,٧٦٥ جنيه مصري (٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣: ٩٦,٦٥٢,٥٢٠ جنيه مصري) وتكاليف مقاولات بمبلغ ٥٥,٩٢٦,٩٩٤ جنيه مصري (٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣: ٨٩,١٧٩,٢٢٢ جنيه مصري).

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيراف للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢٣	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	
٥٠٠,٤٨٠,١١١	٤٥٨,٠٩٨,٨٩٩	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢١)
٢٦,٨٩٨,٩٥٨	٢٠,٠٢٣,٥٥٨	إيرادات مستحقة (١)
١٠٠,٢٢٩,٥٩٨	٦٦,٦٣٨,٣٨٩	موردين دفعات مقدمة
١,٥٨٨,٢٢٢	٢٤,٢٥٧,٧٥٧	مصروفات مدفوعة مقدماً
-	٢٣,٨٨٤,٥٥٥	مسدد تحت حساب شراء اراضي (٣)
٢١,٥٢١,٤١١	٢١,٥٢١,٤١١	مسدد تحت حساب شراء استثمارات (٢)
١٦,٤٧٣,٦٨٣	١٦,٩٠٦,١٠٧	الفائض من سندات التوريد المستقبلية
١١,١٣١,١٨١	١١,٤٣٨,٥٢٩	تأمينات لدي الغير
٣,٥٦٧,٦٠٧	٤,١٤٨,٤٧٤	ضرائب خصم من المنبع
٢٣,٩١٠,٤٥٦	١٦,٥٩١,٤٧٤	أرصدة مدينة متنوعة
٧٠٥,٨٠١,٢٢٧	٦٦٣,٥٠٩,١٥٣	
(١٣,٢٨٣,٥٩٥)	(١٣,٢٨٣,٥٩٥)	(بخصم):
-	(٢٣,٨٨٤,٥٥٥)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة أخرى
٦٩٢,٥١٧,٦٣٢	٦٢٦,٣٤١,٠٠٢	مدينون وأرصدة مدينة أخرى - الجزء غير المتداول

وتتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة أخرى خلال الفترة فيما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠٢٣	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	
٩,١٨٨,٧٩٦	١٣,٢٨٣,٥٩٥	الرصيد في أول الفترة
٤,٥٤١,٨٥١	-	المكون خلال الفترة
(٤٤٧,٠٥٢)	-	مخصصات انتفى الغرض منها
١٣,٢٨٣,٥٩٥	١٣,٢٨٣,٥٩٥	الرصيد في آخر الفترة

١- يتمثل بند إيرادات مستحقة في الإيرادات التعليمية التي لم يتم تحصيلها حتى تاريخ المركز المالي.

٢- يتمثل بند مسدد تحت حساب شراء استثمارات في المبالغ المدفوعة تحت حساب شراء استثمارات في شركات تابعة أو شقيقة ويتضمن هذا البند ٢٠,٠٣٤,٩٧١ مليون جنيه مصري مدفوعة تحت حساب رأس المال شركة العالمية لتكنولوجيا التعليم و ٨٥٠,٠٠٠ جنيه مصري مدفوعة تحت حساب رأس المال شركة المصرية لنظم التعليم و ٣٣٥,٤٤٠ جنيه مصري مدفوعة تحت حساب رأس المال شركة إمكو للحاسبات والأنظمة.

- في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣، بلغت أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة والإيرادات المستحقة التي لا يوجد عليها مؤشرات اضمحلال مبلغ ٤٦٤,٨٣٨,٨٦٠ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٣: ٥١٤,٠٩٥,٤٧٤ جنيه مصري).

- في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣، بلغت أرصدة المدينون والأرصدة المدينة المتنوعة محل الاضمحلال مبلغ ١٣,٢٨٣,٥٩٥ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٣: ١٣,٢٨٣,٥٩٥ جنيه مصري).

وقد تم تكوين مخصص اضمحلال بكامل القيمة في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ وفي ٣١ أغسطس ٢٠٢٣.





## شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

### ١٠ - أصول حق الاستخدام

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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
الرصيد في أول الفترة / العام	١٣,٧١١,٦٦٠
إضافات خلال الفترة / العام	٥,٣٨٥,٤٣٩
اهلاك أصول حق استخدام خلال الفترة / العام	(١٤,٦٩٨,٩٨٩)
الرصيد	٤,٣٩٨,١١٠
٤,١٢٨,٨٤٠	(٢٦٩,٢٧٠)

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 ٢٠,٥٪.

### ١١ - القروض والتسهيلات الائتمانية

البيان	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول
	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني	٢٠,٣٥٥,٢٦٢	٢٠,٣٦٧,٤٧٥
قرض بنك قطر الوطني (١)	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	٢٢,٢٢٢,٢٢٢
قرض بنك قطر الوطني (٢)	٥٢,٠٠٠,٠٠٠	٥٢,٠٠٠,٠٠٠
قرض البنك الأهلي المتحد*	٣٠٩,٦١٣,٩٠٥	٣٢٠,١٧٦,٠٧٣
قرض البنك الأوروبي*	-	٩٠,٥٦٢,٨٧٥
قرض شركة انكوليس للتأجير التمويلي	٢,٥٨٨,٩١٠	١٣,٩٦١,٩٨٠
	٤٠٦,٧٨٠,٢٩٩	٥٠٦,٤٩٥,٥٤٥
	٩٥٧,٥٩٦,٩١٧	٨٦٨,٦٢٨,٦٢٦

#### قرض بنك قطر الوطني (١)

بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠١٩، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ١٠٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض استخدامه في تمويل جزئي للمشاريع كليات جديدة بجامعة بدر المملوكة بالكامل للشركة. تمتد مدة هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٤ ويتم سداد هذا القرض على ٩ أقساط نصف سنوية متساوية القيمة بالإضافة إلى العوائد المتعلقة به.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٢,٢٢٢,٢٢٢ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ٢٢,٢٢٢,٢٢٢ جنيه مصري).

#### قرض بنك قطر الوطني (٢)

بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠٢١، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ٢٦٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض استخدامه في تمويل جزئي لمشاريع المبنية للخطوة التوسعية للشركة المتمثلة في تأسيس كلية الصيدلة وطب أسنان بجامعة بدر بمحافظة أسيوط وإنشاء مدرستين جدينتين بكل من مدينة المنيا ومدينة الميراج وتكملة أعمال الانشاءات بجامعة بدر والمدارس بمدينة المنصورة الجديدة. تمتد مدة هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٨ ويتم سداد هذا القرض على عدد اثني عشر قسطاً نصف سنوي متساوية القيمة في شهري فبراير وأغسطس بالإضافة إلى العائد المطبق على أن يستحق القسط الأول في يوم الأخير من شهر فبراير ٢٠٢٤ يليه القسط الثاني في اليوم الأخير من شهر أغسطس ٢٠٢١ وهكذا على التوالي وبصفة دورية كل ستة أشهر حتى حلول تاريخ استحقاق القسط الحادي عشر والأخير المقرر الوفاء به في ٣١ أغسطس ٢٠٢٨ بالإضافة إلى العوائد المتعلقة به.

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

#### ١١ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري) ويخضع القرض لسعر فائدة بنسبة الكوريدور المعلن من البنك المركزي مضاف إليه هامش ائتماني.

الشروط والضمانات الرئيسية للقروض أعلاه تتمثل في:

- تحويل كافة الإيرادات الناتجة عن تشغيل المدارس وجامعة بدر بحساب خاص لدى البنك المقرض ويستخدم كوسيلة سداد إضافية لأصل القرض والفائدة.
- عدم اجراء أية توزيعات أرباح إلا بعد إتمام سداد كافة الالتزامات الناشئة عن القروض عن سنة التوزيع.
- عدم بيع أو رهن أو التنازل عن الأصول إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من البنك.
- ألا تقل حقوق الملكية بالقوائم المالية المجمعة عن ٤٢٠ مليون جنيه مصري. والحفاظ على نسبة الرافعة المالية (إجمالي الالتزامات / حقوق الملكية) بنسبة لا تتعدى ١,٢ : ١. وألا يقل معدل خدمة الدين (الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك / إجمالي الالتزامات المالية) عن نسبة ١ : ١.
- عدم الحصول على اية قروض أو تسهيلات ائتمانية إلا بعد الحصول على الموافقة الكتابية من البنك.

#### قرض البنك الأهلي المتحد

بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢١، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ١٠٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض التوسعات المستقبلية في بناء المدارس وكذلك كليات جديدة بجامعة بدر المملوكة بالكامل للشركة. وتم زيادة قيمة العقد بقيمة ٢٠٠ مليون جنيه مصري كدفعة ثانية. وتم زيادة العقد مرة أخرى بقيمة ٢٢٥ مليون جنيه مصري تمتد مدة هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٤ ويتم سداد هذا القرض على ٩ أقساط نصف سنوية متساوية القيمة يبدأ سدادها من فبراير ٢٠٢٢ ولكن الشركة مازالت تسدد العوائد المتعلقة به خلال العام الحالي مع فترة سماح تقدر بسنة واحدة بدون اية مصروفات إدارية. وفي ١١ نوفمبر ٢٠٢١ وفي ١٠ أبريل ٢٠٢٢ تم زيادة العقد مرة أخيرة بقيمة ١٥٠ مليون جنيه مصري، وفي خلال العام حصلت الشركة تسهيل ائتماني قدره ٢٠ مليون جنيه مصري، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ١٥٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض مشروع المدينة الطبية الخاص بشركة المصريين للرعاية الصحية.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ١,٠٤٥,٢٤٨,٨٤٢ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ٧٨٤,١٢٢,٣٨٥ جنيه مصري).

#### الشروط والضمانات الرئيسية

- موافاة البنك بكفالات تضامنية من الشركات التابعة لشركة السعيد للخدمات التعليمية، شركة إمكو للحاسبات والانظمة، شركة العالمية لتكنولوجيا التعليم وشركة الدولية للنظم التعليمية على ان تغطي كل كفالة كامل مبلغ التمويل الممنوح من البنك بموجب هذا العقد.
- موافاة البنك كل ستة أشهر بمستخرج السجل التجاري الخاص بالشركة موضحا به انه لا توجد اى رهون على اصولها.
- فتح حساب تشغيل لدى البنك الطرف الاول وذلك لتحصيل كافة الإيرادات الخاصة بالمدارس الممولة والإيرادات الناتجة عن توسعات جامعة بدر والتي تم تمويلها من قبل البنك.
- موافاة البنك بتعهد كتابي موقع من الممثل القانوني لجامعة بدر بتحويل صافي الفائض الناتج عن نشاطها الى الشركة لتغطية أي التزامات مالية مستحقة على الشركة طوال مدة سريان التمويل الممنوح من البنك وذلك وفقا للموازنة الخاصة بالجامعة.
- موافاة البنك بتقرير مالي ربع سنوي خلال ٩٠ يوم من نهاية كل ربع سنة مالية للشركة المقترضة والكفلاء المتضامنين كما تلتزم الشركة بتحقيق الشروط المالية في جميع المراكز المالية والميزانيات المجمعة المقدمة منها للبنك طوال مدة سريان التمويل على النحو التالي:

(١) ألا يقل معدل خدمة الدين (إجمالي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل بالإضافة الى الإهلاك والاستهلاك مطروحا منها الضرائب مقسومة على المدفوعات المالية السنوية بالإضافة الى توزيعات الأرباح السنوية) عن للقوائم المالية المجمعة ١,٥.

(٢) ألا تزيد الرافعة المالية (إجمالي قروض البنوك مقسومة على صافي حقوق المساهمين) عن ١,٥ للقوائم المالية المجمعة.



## شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

### ١١ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

ويخضع القرض لسعر فائدة بنسبة الكوريدور المعلن من البنك المركزي مضاف إليه هامش ائتماني.

\* في ٢٣ أكتوبر قامت الشركة بالحصول على تمويل متوسط الأجل من بنك الأهلي المتحد بقيمة ٣٠٠ مليون جنيه مصري بغرض استخدامه في سداد القرض المسحوب من البنك الأوروبي و بالتالي انتقل رهن أسهم شركة القاهرة للخدمات التعليمية لصالح البنك الأهلي المتحد وكانت كل الاسهم الصادرة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية مرهونة للبنك الأوروبي و هي عبارة عن ٨,٣٢٩,١٩٠ سهم، تمتد مدة هذا العقد حتى ١٦ مايو ٢٠٢٨ ويتم سداد هذا التمويل على عدد ستة أقساط نصف سنوية متساوية القيمة في شهري نوفمبر ومايو بالإضافة الي العائد المطبق على أن يستحق القسط الأول في يوم ١٦ نوفمبر ٢٠٢٥ يليه القسط الثاني في يوم ١٤ مايو ٢٠٢٦ وهكذا على التوالي وبصفة دورية كل ستة اشهر حتى حلول تاريخ استحقاق القسط السادس والآخر المقرر الوفاء به في ١٦ مايو ٢٠٢٨ بالإضافة إلى العوائد المتعلقة به والتي تتمثل في سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بالإضافة إلى هامش ائتماني.

#### الشروط والضمانات الرئيسية

- لا يقل معدل خدمة الدين بالقوائم المالية المستقلة (الأرباح التشغيلية النقدية بعد خصم الضرائب وإضافة الإهلاك والاستهلاك مقسومة على مجموع المدفوعات المالية مضافا إليها الأرباح الموزعة) عن نسبة ١:١,١٥.
- لا يزيد معدل الإقراض (صافي قروض البنوك -مخصوما منها رصيد النقدية وما في حكمها - مقسوما على حقوق الملكية) عن نسبة ٢:١.
- لا يزيد معدل الرافعة المالية (إجمالي التزامات الشركة -مخصوما منها رصيد النقدية وما في حكمها - مقسوما على حقوق الملكية) عن نسبة ١:٣,٥.

#### قرض البنك الأوروبي

بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ٤٥٢ مليون جنيه مصري تم ضخ الدفعة الأولى في ١٩ ديسمبر ٢٠١٩ وتم ضخ الدفعة الثانية في خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٢١ وذلك بغرض شراء أرض جديدة بأسبوط لإنشاء كليات متعلقة بجامعة بدر - أسبوط وإنشاء المرحلة الأولى من الجامعة المملوكة بالكامل للشركة. تمتد مدة هذا العقد حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٧ ويتم سداد هذا القرض على ٢٢ قسطاً نصف سنوية متساوية القيمة ولكن الشركة مازالت تسدد العوائد المتعلقة به خلال العام الحالي مع فترة سماح تقدر بستينين.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ مبلغ لاشئ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ٢٧١,٦٨٨,٦٢٥ جنيه مصري) ويخضع القرض لسعر فائدة بنسبة الكوريدور المعلن من البنك المركزي مضاف إليه هامش ائتماني.

#### الشروط والضمانات الرئيسية

- نسبة تغطية خدمة الدين بان يكون النقد المتاح لخدمة الدين لمدة ١٢ شهر قبل تاريخ السداد الى مجموع مدفوعات السداد الرئيسية على جميع الديون المالية المستحقة نسبة للقوائم المالية المجمعة ١:٢,٢.
- صافي الديون المالية لا تتعدى ٣ اضعاف الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك.
- نسبة الدين لا تتعدى ١,٣ من إجمالي حقوق الملكية.
- يتعهد المقترض بأنه يجب ألا تقل مساهمة الضامن في الإيرادات والأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك عن ٥٠٪.

#### قرض شركة انكوليس للتأجير التمويلي

بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠٢٣، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ٢٧,٣٣٩,٤٨٢ جنيه مصري وذلك بغرض كليات جديدة بجامعة بدر المملوكة بالكامل للشركة. تمتد مدة هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٧ ويتم سداد هذا القرض على ٥٤ قسط ربع سنوي محددة القيمة علما بأن تلك القيمة تتغير بالزيادة أو النقص وفقا لتغيير سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري والذي كان ١٢,٢٥٪ عند توقيع العقد.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ٢٢,٨٥٥,٤٣٥ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ١٦,٧٢٣,٤٦٤ جنيه مصري).



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيريا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

١٢ - صكوك إجارة

٣١ أغسطس ٢٠٢٣	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣
٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٦٠,٠٠٠,٠٠٠
(٦,٤٩٦,٣٨٤)	(٦,٠٠٩,١٥٥)
٤١٣,٥٠٣,٦١٦	٣٥٣,٩٩٠,٨٤٥
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠
(١,٩٤٨,٩١٥)	(١,٩٤٨,٩١٥)
١١٨,٠٥١,٠٨٥	١١٨,٠٥١,٠٨٥
٥٣١,٥٥٤,٧٠١	٤٧٢,٠٤١,٩٣٠

صكوك إجارة - الجزء الغير متداول  
مصرف وفات مدفوعة مقدماً - صكوك  
الاجمالي

صكوك إجارة - الجزء متداول  
مصرف وفات مدفوعة مقدماً - صكوك  
الاجمالي



بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠٢١، أصدرت الشركة صكوك إجارة متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم على إصدار واحد بمبلغ ٦٠٠ مليون جنيه مصري بغرض استرداد التكاليف الاستثمارية واستخدامها في أنشطة المجموعة من أجل التوسيعات المستقبلية في قطاع التعليم العالي والتعليم ما قبل الجامعي وسداد التزامات المجموعة المالية ومن بينها التزاماتها تجاه البنوك المقرضة. تم اصدار عدد ٦ مليون صك بقيمة اسمية ١٠٠ للصك الواحد، ومدة الإصدار ٨٤ شهر تبدأ من يناير ٢٠٢٢. تسدد القيمة الاجبارية للصكوك على عدد ١٠ أقساط نصف سنوية متساوية بداية من ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ وحتى نهاية مدة الإصدار في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٧.

تم اصدار الصكوك بضمانة أرض ومباني أربع مدارس مملوكة للمجموعة وهي أرض ومباني مدرسة فيوتشرز الفرنسية الدولية/الألمانية لغات بمدينة الرحاب وأرض ومباني مدرسة طلائع المستقبل لغات - الرحاب وأرض ومباني مدرسة طلائع المستقبل بنات الابتدائية (١) و (٢) وأرض ومباني مدرسة عثمان بن عفان - الرحاب. تم تقييم هذه الأصول محل التصكيك بقيمة عادلة تبلغ ٨٧٨,٧٤٣,٨٩٦ جنيه مصري والتي تمثل نسبة ١:١,٤٦ من إجمالي قيمة الصكوك المصدرة كما أن مباني المدارس المذكورة أعلاه مؤمن عليها ضد السرقة والحريق.

يتم حساب العائد المتغير لهذه الصكوك بالجنيه المصري بناء على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالإضافة إلى نسبة هامش ٠,٧٥٪، على أن يتم مراجعة سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري كل ستة أشهر. ويتم سداد العائد نصف سنوياً في ٣٠ أبريل و ٣١ أكتوبر من كل عام وحتى نهاية مدة الإصدار في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٧.

تنفيذاً لعملية اصدار الصكوك، تم إبرام العقود الآتية:

- تم إبرام عقد بيع وشراء للأصول محل التصكيك إلى شركة التصكيك مقابل سداد ثمن الشراء من كامل حصيلة الاكتتاب في الصكوك.
- تم إبرام عقد إجارة للأصول محل التصكيك بموجب تلتزم شركة التصكيك بتأجير الأصول محل التصكيك المذكورة أعلاه إلى المجموعة كمستأجر لها طوال مدة الإصدار مقابل قيمة إيجارية تسدها المجموعة إلى شركة التصكيك حسب شروط السداد المذكورة أعلاه.
- تم إبرام عقود وعد بالشراء والبيع يتم بموجبها عند انتهاء مدة الإيجار إعادة بيع الأصول محل التصكيك إلى المجموعة.
- تم إبرام عقد وكالة خدمات بين شركة التصكيك والمجموعة بموجب تم تفويض المجموعة بصفتها وكيل لإدارة الأصول محل التصكيك.

لم يتم استبعاد تلك الأصول محاسبياً من دفاتر المجموعة وذلك لعدم توافر شروط استبعاد الأصول بما فيها عدم نقل السيطرة على الأصول المؤجرة لشركة التصكيك واستمرارية المجموعة في إدارة هذه الأصول.

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 ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
٨,٤٤٥,٢٩٩	١٠,٣٩٤,٢١٤
(٤٨٧,٢٢٩)	(١,٩٤٨,٩١٥)
٧,٩٥٨,٠٧٠	٨,٤٤٥,٢٩٩

الرصيد في أول الفترة / العام  
استهلاك تكلفة إصدار الصكوك (إيضاح ٢٣)  
الرصيد في آخر الفترة / العام





شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

١٤ - مخصصات

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
١٥,٨٩٤,٩٦٢	١٦,٦٤٤,٩٦٢
١٥,٨٩٤,٩٦٢	١٦,٦٤٤,٩٦٢

مخصص مطالبات

وتتمثل حركة المخصصات خلال الفترة فيما يلي:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣			
الرصيد أول الفترة	المكون خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	الرصيد آخر الفترة
١٦,٦٤٤,٩٦٢	-	(٧٥٠,٠٠٠)	١٥,٨٩٤,٩٦٢
١٦,٦٤٤,٩٦٢	-	(٧٥٠,٠٠٠)	١٥,٨٩٤,٩٦٢

مخصص مطالبات

٣١ أغسطس ٢٠٢٣			
الرصيد أول الفترة	المكون خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	الرصيد آخر الفترة
٢١,٩٥٣,٨٠٧	١,٢٢٦,١٥٥	(٦,٥٣٥,٠٠٠)	١٦,٦٤٤,٩٦٢
٢١,٩٥٣,٨٠٧	١,٢٢٦,١٥٥	(٦,٥٣٥,٠٠٠)	١٦,٦٤٤,٩٦٢

مخصص مطالبات

مخصص مطالبات

تتعلق مخصص المطالبات بمطالبات متوقعة من أطراف أخرى فيما يتعلق بأنشطة الشركة. لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات وفقاً لمعايير المحاسبة، نظراً لأن الإدارة تعتقد بأن قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على نتائج المفاوضات مع تلك الأطراف. وتقوم الإدارة بمراجعة تلك المخصصات سنوياً وتعديل المبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات والمناقشات والاتفاقيات مع هذه الأطراف.

في حالة تغير التقديرات الخاصة بتكوين المخصصات بنسبة ١٠٪ بالزيادة أو النقصان فإن تأثير ذلك على قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة سوف يكون مبلغ ١,٥٨٩,٤٩٦ جنيه مصري بالزيادة أو النقصان (٣١ أغسطس ٢٠٢٣: ١,٦٦٤,٤٩٦ جنيه مصري).

١٥ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
١,١٠٠,٥٠٨,٨٧٤	٨٥٣,٤٩١,٤٨٦
٦٤٩,٤٠٧,١٧٠	٦٦٠,٢٣٥,١٦٠
٨٢,٦٦٣,٦٣٠	١٠٩,٠١٧,٣٦٥
٦١,٩٧٩,٦٥٦	٥٨,٤٩١,٥٠٨
٢٤,٩٨٠,٧١٠	٢٢,٥٦٨,٠٦٥
١٩,١٩١,٩٠٣	٢١,٩٥٨,٥٨٠
٣٧,١٣٢,٣٩١	٥١,٧٤٥,١٧٥
١,٩٧٥,٨٦٤,٣٣٤	١,٧٧٧,٥٠٧,٣٣٩
(٤٩٨,٣٢٥,٥٣٦)	(٤٩٨,٣٢٥,٥٣٦)
١,٤٧٧,٥٣٨,٧٩٨	١,٢٧٩,١٨١,٨٠٣

مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢١)

دائنوا شراء أراضي

مصرفات تمويلية مستحقة

موردون ومقاولون

مستحقات لجهات حكومية

مصرفات مستحقة

أرصدة دائنة أخرى

يطرح: الجزء الغير متداول

دائنوا شراء أراضي - الجزء غير المتداول \*

الجزء المتداول



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

١٥- دائنون وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

\* يتمثل رصيد دائنو شراء أراضي ٥ أراضي جديدة في إطار توسعة أنشطة الشركة وإنشاء مدارس جديدة. تم شراء أرض بمدينة بدر وجامعة بدر بقيمة ٦٧٣ مليون جنيه مصري وتم سداد ١٥٪ من قيمتها والباقي على ٢٠ قسط نصف سنوي تنتهي في ١٢ يناير ٢٠٣١. كما تم شراء أرض بمدينة العلمين الجديدة بمبلغ ٣١ مليون جنيه وتم سداد ٢٠٪ من قيمتها والباقي على ٨ أقساط نصف سنوية تنتهي في ٢ يونيو ٢٠٢٤. كما تم شراء أرض رشيد تم سداد ١٥٪ والباقي على عشر أقساط نصف سنوية تنتهي في ١٢ سبتمبر ٢٠٢٦ بقيمة ٣٧ مليون جنيه مصري وأرض بمدينة قنا تم سداد ١٥٪ والباقي على عشر أقساط نصف سنوية تنتهي في ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٥ بقيمة ١٠ مليون جنيه مصري وأيضاً تم شراء أرض بمدينة سوهاج تم سداد ١٥٪ والباقي على عشر أقساط نصف سنوية تنتهي في ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٥ بقيمة ١٠ مليون جنيه مصري وخيراً عدد ٢ عمارة بمدينة ناصر أسبوط تم سداد ٤٠٪ والباقي على ١٢ قسط ربع سنوي تنتهي في ١٠ مايو ٢٠٢٥ بقيمة ١١ مليون.

١٦- إيرادات مقدمة

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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
١٥٦,٧٤٤,٩٩٣	١٢٦,١٣٩,٤٦٤
١٧٩,٥٧١,٧٢١	١٥٧,٤٥٢,٠٨٨
٣٣٦,٣١٦,٧١٤	٢٨٣,٥٩١,٥٥٢

إيرادات مقدمة - تعليم  
إيرادات مقدمة - مقاولات

١٧- إيرادات النشاط

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢
١٠٤,٦٤١,٣٣٤	٩٢,٩٠٨,٧٣٩
٦١,٧٩٦,٧٦٥	٩٦,٦٥٢,٥٢٠
٢,٧٨٠,٠٩٥	٢,١٩٠,٢٠٢
١,١٠٤,٩٣٤	٥٠٢,٥٨٠
٢,٢٩٩,٤٥٠	٢,٠٥٨,٦٥٠
١٢٠,٨٩٩	١٩٧,٥٨٧
١٧٢,٧٤٣,٤٧٧	١٩٤,٥١٠,٢٧٨

إيرادات تعليم  
إيرادات مقاولات  
إيرادات الاتوبيسات  
إيرادات الأنشطة  
إيرادات الالتحاق  
إيرادات النشاط الأخرى



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

١٨ - تكلفة النشاط

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	
٨٩,١٧٩,٢٢٢	٥٥,٩٢٦,٩٩٤	مصرفات مقاولات
٣١,٧٢٠,٦٥٧	٣٨,٠٦٥,٨٨٦	أجور ومرتببات ومزايا عاملين
٨,١١٠,٤٢٧	٩,٧٢٣,٢٠٠	مصرفات إهلاك (إيضاح ٥)
٥,٠٢١,٠٦١	٧,٤١٨,٤٧٠	مصرفات وسائل وأدوات وكتب تعليمية
٦,٠٦١,١٧٥	٨,٢٨٣,٥٥٩	مصرفات نقل
٤,٢١٥,٠٥٩	٣,١٩٢,٥٧٩	مصرفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
٣,٤٢٧,٩١٥	-	إهلاك أصول حق انتفاع
١,٨٣١,٤٢٠	٢,٠١١,٦٨٧	مصرفات مقابل الإدارة
٣٤,٣٩٠	-	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات أخرى
١٢,١٣٢	٥٧,٨١٠	مصرفات الأنشطة
٣٠٧,٢٠٨	٢٢٠,١٦٦	مصرفات فوائد التزامات عقود إيجار
٧,٨٥٠	٤,٣٤٠,٢٥٠	إيجارات*
٣,٤١٧,١٤٦	٤,٢٩١,١٩١	مصرفات أخرى
١٥٣,٣٤٥,٦٦٢	١٣٣,٥٣١,٧٩٢	

\* تتمثل هذه الإيجارات في عقود إيجار أقل من عام وعقود إيجار ذات قيمة صغيرة.

١٩ - المصروفات العمومية والإدارية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	
٣,٩٨٢,٠٦٦	٥,٧٥١,٤٦٢	أجور ومرتببات ومزايا عاملين
٢,٢٢٤,٨٦٢	٣,٤٨١,٤١٦	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات أخرى
٦٤٥,٥١١	١,٥٩١,٩٢٨	مصرفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
٥٣٨,٣٣٩	٤٥٨,٣٢٤	المساهمة التكافلية
١٤٤,٧٢١	٢٢٢,٩٤٠	إيجارات*
١٥٤,٠٠٠	٢٣٤,٠٠٠	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانه
-	٢٦٩,٢٧١	استهلاك حق استخدام أصول
٢,١٢٢,٩٨٤	٣,٤٧٤,٨٩٧	مصرفات أخرى
٩,٨١٢,٤٨٣	١٥,٤٨٤,٢٣٨	

\* تتمثل هذه الإيجارات في عقود إيجار أقل من عام وعقود إيجار ذات قيمة صغيرة.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

٢٠ - صافي تكاليف التمويل

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢	
(١٥٢,٠٢٩,٩٨٠)	(٩٣,٨٩٥,١٦٩)	فوائد مدينة
(٤٨٧,٢٢٩)	(٤٨٧,٢٢٩)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك (إيضاح ١٥)
(٧٥٥,٧٧٠)	(٥٨٩,٨٤٠)	استهلاك تكلفة إصدار سندات (إيضاح ١٦)
(١٥٣,٢٧٢,٩٧٩)	(٩٤,٩٧٢,٢٣٨)	
(٢٨٣,٠٨١)	(٤٢٢,٨٤٠)	خسائر فروق عملة
١٠,١٦٦,١٣٨	٤,٠٣٨,٢٤٠	الفوائد الدائنة
٩,٨٨٣,٠٥٧	٣,٦١٥,٤٠٠	
(١٤٣,٣٨٩,٩٢٢)	(٩١,٣٥٦,٨٣٨)	

٢١ - المعاملات مع أطراف ذات علاقة

قامت الشركة خلال الفترة 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:

أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة

الشركة	طبيعة العلاقة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
القاهرة مصر للمنشآت التعليمية	شركة تابعة	٣٠٧,٠٤٦,١٢٣	٣٧٠,٥٥٩,٧٢٠
NFX E-Learning Investments	شركة تحت سيطرة مشتركة	٤٥,٥٨٥,٢٦٦	٤٥,٥٨٥,٢٦٦
الكونية للاستثمار التعليمي	شركة تابعة	٣٥,٩١٨,١٩١	٢٦,١٨٩,٥١٠
جامعة بدر باسيوط	منشأة تابعة	٣١,٥٥٣,٥٥٤	٣٦,٦٨٩,٣٧١
شركة المدارس المصرية	شركة تابعة	٢١,٧٨٩,٠٦٤	٢١,٤٤٠,٤٢١
شركة إينوفيت	شركة شقيقة	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-
سوشيال إمباكت كابتال	الشركة الأم	٤,٠٧٠,٥٠٠	-
شركة الأمم والمستقبل	شركة تابعة	١,٩٤٣,٣٧٨	-
شركة سيرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب	شركة تابعة	١٧٧,٠٠٠	-
المصرية لتشغيل وتجهيز المكاتب	شركة شقيقة	١٥,٨٢٣	١٥,٨٢٣
		٤٥٨,٠٩٨,٨٩٩	٥٠٠,٤٨٠,١١١

أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة

الشركة	طبيعة العلاقة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
جامعة بدر	منشأة تابعة	٨٢٣,٠٩١,٩٨٠	٦٠٢,٧٩٥,٧١٧
الدولية للنظم التعليمية	شركة تابعة	٢٤,٣٥١	١٩٨,١٤٣,٣٨٠
الصعيد للخدمات التعليمية	شركة تابعة	٢٢,١٧٧,٩٢٤	٢٢,٩٢٠,٠٥٩
المصرية لنظم التعليم	شركة تابعة	١٥,٧١٦,٣٥٦	١٦,١٣٦,٣٨٠
ستار لايت	شركة تابعة	٣,١٥٠,٤٠٩	٦,٥٢٠,٦٠٩
أديو هايف للخدمات التعليمية	شركة تابعة	٤,٦٥٠,٧٠٦	٥,٨٥٧,٩٤٣
شركة الأهلى سيرا	شركة تابعة	١,٠٧٩,٦١٦	١,١١٧,٣٩٨
شركة القاهرة للخدمات التعليمية	شركة تابعة	١٥٥,٦٢٩,٠٨٤	-
الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم	شركة تابعة	٧٤,٩٨٨,٤٤٨	-
		١,١٠٠,٥٠٨,٨٧٤	٨٥٣,٤٩١,٤٨٦



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

## ٢١- المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام

الشركة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
<b>القاهرة للخدمات التعليمية</b>		
إيجار أتوبيسات	٣٣١,٢٨٩	٨٠٠,٠٧٢
تحويلات بنكية	٤,٨٦٢,٤٤٥	١٤,٣٢٦,٧٠٢
توزيعات أرباح العاملين بالشركة	-	١,٠٦٥,٣٤٤
مقاصة حسابات جارية	(١٦٠,٨٢٢,٨١٨)	(٢٩,٩٩٢,١١٨)
سداد توزيعات ارباح المساهمين	-	١٣,٨٠٠,٠٠٠
<b>المصرية لنظم التعليم</b>		
مصرفات عمومية ورسوم وصيانة واجراءات وسدادات ضرائب	٤٢٠,٠٢٤	١,٧٨٧,٤٧٣
مقاصة حسابات جارية	-	(٦,٨٤٧,٠٣٢)
<b>العالمية لتكنولوجيا التعليم</b>		
إيجار أتوبيسات	٣٨٠,٤١٠	٤٨٤,٧١٩,٤٥
توزيعات أرباح	٤,٧٨٢,٠٥٥	٤,٣٩١,٠٣٨
ضرائب كسب العمل والخصم والإضافة وضرائب الميزانية	٩١٤,٧٥٠	٥,٥٠٩,٣٢٦
مقاصة حسابات جارية	(٨١,٠٦٥,٦٦٢)	(١٠,٣٨٥,٠٨٣)
<b>الصعيد للخدمات التعليمية</b>		
سداد مصرفات ورسوم وبدلات	-	-
تحويلات بنكية	٧٤٢,١٣٥	٤,٧٤٨,٥٩٢
اقفال الرصيد في حسابات الشركة الدولية للنظم	-	(١٨,٦٠٣,٤٣٧)
<b>شركة الأمم والمستقبل</b>		
تحويلات نقدية	١٩٦,٨٠٤	(٦,٣٧٩,٤٧٢)
توزيعات ارباح	١,٧٤٦,٥٧٤	١,٤٦٤,٤٩٦
مصرفات بنكية وعمومية ورسوم واجراءات	-	-
مقاصة حسابات جارية	-	٤,٩١٤,٩٧٦
<b>الكويتية للاستثمار التعليمي</b>		
اقفال واستكمال حساب راس المال	٧,٠٠٠,٠٠٠	٢٦,٠٠٠,٠٠٠
مرتبات	٢٣,٣٨٦	٤٥,٦٢١
مصرفات وتحويلات بنكية	٢,٧٠٥,٢٩٥	٦٣٠,٩٨١
<b>سييرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب</b>		
تحويلات بنكية	١٧٧,٠٠٠	(١١٨,٠٠٠)
<b>جامعة بدر</b>		
فانض تشغيل الجامعة	-	٤٣٨,٧٦٨,٦٦٧
تحويلات بنكية	(١٩٥,٨٦٨,٥٢٣)	(٥٧٧,٥٠٨,٩٧٠)
سداد قسط ارض مدرسة الاسماعلية	(٢٣,٨٨٤,٥٥٥)	-
سداد مقاولين وموردين للمشروع	(٥٤٣,١٨٥)	-



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

٢١- المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

الشركة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
<b>الدولية للنظم التعليمية</b>		
تحصيلات إيرادات مدارس	١٤٠,١٤١,٨٦١	-
مصروفات المدارس	(٨٥,٠٦٣,٩٨٧)	-
تحصيلات إيرادات الأتوبيسات	٤,٣٤٧,٣٦٤	-
تحويلات بنكية	(٩٨,٨١٦,٣٤٧)	-
مصروفات مقابل الإدارة	(١,٨٩٦,٠١٧)	-
قيمة شراء أصول ثابتة	(٢,٤٨٢,٣٢٤)	-
مقاصة حسابات جارية	٢٤١,٨٨٨,٤٨٠	-
<b>القاهرة مصر للمنشآت التعليمية</b>		
تحويلات بنكية	(٦٣,٥١٣,٥٩٨)	٧١,٠٧٢,٩٤٧
<b>ستارلايت</b>		
تحويلات نقدية	-	٧,٥٣٥,٠٥٠
توزيعات أرباح	٣,٣٧٠,٢٠٠	١٠,٥١٧,٥٥٥
<b>NFX E-Learning Investments</b>		
تحويلات بنكية	-	٢٣,٣٥٢,١١٦
<b>جامعة بدر باسيوط</b>		
تحويلات بنكية وسدادات أخرى	(٥,١٣٥,٨١٧)	١٩,٣٥٦,٢٥١
<b>شركة الأهلى سييرا</b>		
تحويلات بنكية	١٤,٣٩٥	(٧,٤٧١,٢٨٤)
سداد مرتبات	٢٣,٣٨٦	-
<b>أديو هايف للخدمات التعليمية</b>		
تحويلات بنكية	١,٢٠٧,٢٣٧	(٤,٩٥٨,٠٢٥)
<b>شركة اينوفيت</b>		
تحويلات بنكية	١٠,٠٠٠,٠٠٠	(٢,١٥٦,٣٨١)
<b>شركة المدارس المصرية</b>		
مقاصة حسابات جارية	٣٤٨,٦٤٢	١,٦٧٠,٧٥٩
تحويلات بنكية	-	(١,٦٣٥,٩٩٦)
<b>سوشيال امباكت كابيتال</b>		
تحويلات بنكية وسدادات أخرى	٤,٠٧٠,٥٠٠	-



ما تتقاضاه الإدارة العليا:

تمثل ما تقاضته الإدارة العليا للشركة خلال الفترة والمحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر مبالغ رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانته المفصح عنها في إيضاح المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح رقم ٢٥).

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

٢٢- الموقف الضريبي

أولاً: ضريبة شركات الأموال

السنوات من ١٩٩٢ حتى ١٩٩٣

تم فحص الشركة عن ضريبة أرباح شركات أموال وتم الربط النهائي على الشركة من واقع قرار لجنة الطعن، وتم إحالة الخلاف بين الشركة والمأمورية المختصة إلى المحكمة وما زال الخلاف قائم والشركة قامت بسداد الضريبة من واقع قرار لجنة الطعن.

السنوات من ١٩٩٤ حتى ١٩٩٥

تم فحص الشركة عن ضريبة أرباح شركات أموال وتم الربط على الشركة، وذلك بإخطار نموذج ١٨ وتم الاعتراض عليه وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه، وأحيل الملف إلى لجنة الطعن ثم أحالته إلى المحكمة المختصة والشركة قامت بسداد الضريبة من واقع ربط قرار لجنة الطعن.

السنوات من ١٩٩٦ حتى ٢٠٠١

تم فحص الشركة عن ضريبة أرباح شركات أموال وتم إخطار الشركة بنموذج ١٨ وتم الاعتراض عليه وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه وتم إحالة الملف إلى اللجنة الداخلية بالمأمورية ثم إلى لجان الطعن وتم تقديم مذكرة دفاع وتم صدور قرار لجنة الطعن، وقد تم إحالة الخلاف بين الشركة والمأمورية المختصة إلى المحكمة وما زال الخلاف قائم أنه تم الربط من واقع قرار لجنة الطعن على الربط من السنوات ١٩٩٨ إلى ٢٠٠١ لعدم تطبيق أحكام المادة ٢١ من القانون ١٥٧ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته.

قامت الشركة بسداد الضريبة والغرامة عن ضرائب أرباح تجارية عن سنوات من ١٩٩٦ حتى ٢٠٠١.

السنوات من ٢٠٠٢ حتى ٢٠٠٤

قامت المأمورية بحاسبة الشركة تقديرياً وتم إخطار الشركة بنموذج ١٨ وتم الاعتراض عليه وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه وتم إحالة الملف إلى اللجنة الداخلية بالمأمورية وقامت الشركة بتقديم طلب إعادة فحص هذه السنوات ثم أحال الخلاف إلى لجان الطعن وتم تقديم مذكرة دفاع وتم صدور قرار لجنة طعن بإعادة الملف للمأمورية تمهيداً لإتمام الفحص الدفترى بالمأمورية.

السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٨

تم تقديم الاقرارات الضريبية في مواعيدها وتم سداد الضريبة من واقع الاقرارات الضريبية ولم يتم فحص الشركة حيث أنها لم ترد ضمن عينة الفحص.



السنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٠

تم محاسبة الشركة تقديرياً عن ضريبة أرباح شركات الأموال وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه وتم إحالة الملف إلى اللجنة الداخلية بالمأمورية.

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٢

تم محاسبة الشركة تقديرياً عن ضريبة أرباح شركات الأموال وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه وتم إحالة الملف إلى اللجنة الداخلية بالمأمورية لإصدار قرار بإعادة الفحص.

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٤

تم محاسبة الشركة تقديرياً عن ضريبة أرباح شركات الأموال وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه وتم إحالة الملف إلى اللجنة الداخلية بالمأمورية لإصدار قرار بإعادة الفحص الدفترى.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرتا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

٢٢- الموقف الضريبي (تابع)

أولاً: ضريبة شركات الأموال (تابع)

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٦

تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد الضريبية المحددة ويتم سداد الضريبة من واقع الإقرار .

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٨

تم محاسبة الشركة تقديرياً عن ضريبة أرباح شركات الأموال وتم اخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن علي النماذج وجاري عمل لجنة داخلية لإعادة الفحص الدفترى

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٣

لم يتم فحص الشركة عن تلك الأعوام وتقوم بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد الضريبية المحددة ويتم سداد الضريبة من واقع الإقرار.

ثانياً: ضريبة الدمغة

السنوات من ٢٠٠٦ حتى ٢٠١٦



تم فحص الشركة و اخطار الشركة بنموذج ٥ دمغة وتم الربط وتم سداد المبلغ بالكامل

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩

تم محاسبة الشركة والربط علي السنوات ٢٠١٩/٢٠١٧ وتم سداد بالكامل عدا الغرامة.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣

تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد القانونية المحددة ويتم سداد الضريبة من واقع الإقرار و لم يتم الفحص

ثالثاً: ضريبة كسب العمل

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤

تم محاسبة الشركة عن السنوات ٢٠١٤/٢٠١١ وتم الربط وتم سداد الضريبة بالكامل.

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠

تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد القانونية المحددة ويتم سداد الضريبة من واقع الإقرار و جاري فحص الشركة.

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٣

تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد القانونية المحددة ويتم سداد الضريبة من واقع الإقرار ولم يتم فحص الشركة.

رابعاً: ضريبة القيمة المضافة

تقوم الشركة بتقديم إقرارات ضريبة القيمة المضافة بانتظام وفي المواعيد القانونية وتم فحص الشركة من بدء النشاط حتى عام ٢٠٠٥ وتم سداد الفروق الضريبية الناتجة عن الفحص وكذلك الضريبة الإضافية وتم فحص الشركة عن سنوات ٢٠٠٦ وحتى ٢٠١٣ وتم سداد الضريبة والغرامات عن تلك الفترة بمبلغ جنيه مصرى بالكامل.

ولم يتم فحص الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

## ٢٣- نصيب السهم في الأرباح

### (أ) النصيب الأساسي

من أجل حساب "النصيب الأساسي للسهم في الأرباح" يكون عدد الأسهم العادية هو المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

يحتسب نصيب السهم الأساسي في أرباح الفترة بقسمة صافي الربح بعد خصم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة العاملين من الأرباح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. ويعكس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة احتمالية أن يتغير مبلغ رأس مال المساهمين خلال الفترة نتيجة وجود عدد أكبر أو أقل من الأسهم القائمة في أي وقت. ويمثل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة عدد الأسهم العادية القائمة أول العام على أن تعدل بعدد الأسهم العادية التي أعيد شرائها (أسهم الخزينة) أو أصدرت بمعرفة المنشأة خلال العام ومضروبة في عامل الوقت المرجح. ويمثل عامل الوقت المرجح عدد الأيام التي يظل فيها عدد الأسهم قائماً منسوبة إلى إجمالي عدد أيام العام.

وفيما يلي نصيب السهم في الأرباح:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢
صافي خسائر الفترة	(٤٣,٠٥٨,١٢٨)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥
نصيب السهم في خسائر الفترة	(٠,٠٧)

### النصيب المخفض

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

في خلال فترة الثلاثة أشهر المالية المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ لم تصدر الشركة أي من الأسهم العادية المحتملة المؤدية لتخفيض نصيب السهم في أرباح الفترة، لذا لم تقم الإدارة باحتساب نصيب السهم المخفض في الأرباح عن تلك الفترات.

## ٢٤- التزامات محتملة

يوجد على الشركة التزامات محتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ تجاه البنوك متمثلة في خطابات ضمان تنتج عن النشاط الاعتيادي للشركة والتي لا يتوقع أن تنتشأ عنها التزامات جوهرية والتي بلغت ١١,٣٧٦,٥٧٧ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١١,٣٧٦,٥٧٧ جنيه مصري).

## ٢٥- أحداث هامة

تم الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية للإصدار المستقبلي للمجموعة لسندات التوريق بالجنيه المصري بقيمة ٢ مليار جنيه وتم الحصول على الشريحة الأولى بقيمة ٨٠٠ مليون جنيه مصري خلال شهر نوفمبر ٢٠٢٢ و الشريحة الثانية بقيمة ٧٠٠ مليون جنيه مصري خلال شهر نوفمبر ٢٠٢٣.

