

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية وشركاتها التابعة
"شركة مساهمة مصرية"

تقرير الفحص المحدود
والقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة
عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

صفحة	الفهرس
١	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة المختصرة
٤	قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة المختصرة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة المختصرة
٦	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة المختصرة
٢٧-٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة المرفقة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية" ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (معاً "المجموعة") في ٣١ مايو ٢٠٢٣ وكذا القوائم الدورية المجمعة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" وتتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة 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 سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة.

الاستنتاج

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



تامر عبد النواب

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

عضو الجمعية الأمريكية للمحاسبين القانونيين

سجل المحاسبين والمراجعين ١٧٩٩٦

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٣٨٨

القاهرة في ١٨ يوليو ٢٠٢٣

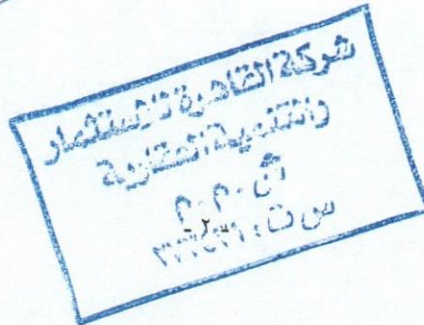
شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

قائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة - في ٣١ مايو ٢٠٢٣

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول غير المتداولة
٥,٥٧٠,٠٩٢,٨٠٤	٦,١٢٦,٢٧٤,٤٧٠	٦	أصول ثابتة
١٦٤,٣١٧,٤٢٦	٢١,٥٨١,٩٠٧	٧	أعمال تحت التنفيذ - الجزء غير المتداول
١٩٦,٥٧٨,٥٣٠	٢٥٣,٨١٤,٥٣٢	٨	استثمارات في منشآت شقيقة
٢٨,٩٧٥,٠٤٩	٢٨,٩٧٥,٠٤٩	٢٦	شيرة
١٨,٢٦٣,٤١٩	١١,٧٩٣,٥٩٨	١٢	أصول حق استخدام - عقود إيجار
٥,٩٧٨,٢٢٧,٢٢٨	٦,٤٤٢,٤٣٩,٥٥٦		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
١٦,٣٤٩,٩٢٦	١٩,٨٤٠,٥٥٧	١٠	مخزون
-	١٨٥,٠٦٦,٥٦٧	٧	أعمال تحت التنفيذ - الجزء المتداول
٤٥٧,٧٨٧,٣٩٤	٦١٣,٠٦٥,٠٤٨	١١	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
١٧٨,٤٠٤,٠٦٨	٤٥٤,٥٨٤,٦١٩	١٣	نقدية بالجزيرة وأرصدة لدى البنوك
٦٥٢,٥٤١,٣٨٨	١,٢٧٢,٥٥٦,٧٩١		إجمالي الأصول المتداولة
٦,٦٣٠,٧٦٨,٦١٦	٧,٧١٤,٩٩٦,٣٤٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠		حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم
١٩٣,٠٩١,٧٣٦	١٩٤,١٥٠,٣٤٠		رأس المال المدفوع
١,٠٠٢,٢٧٨,٤٣٩	١,١٦٢,٥٢١,٢٦٨		الاحتياطيات
١,٤٢٨,٤٨٦,٣٠٥	١,٥٨٩,٧٨٧,٧٣٨		الأرباح المرحلة
١٣٥,٩٩٨,٣٩٦	٢٦٧,٨٣٤,٠١٩	٢٥	إجمالي حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم
١,٥٦٤,٤٨٤,٧٠١	١,٨٥٧,٦٢١,٧٥٧		الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
١,١٣٧,٤٤٧,٦٦٤	٩٨١,٢١٠,٣٣٠	١٤	الالتزامات غير المتداولة
٥٣١,٥٥٤,٧٠١	٤١٣,٠١٦,٣٨٧	١٥	القروض والتسهيلات الائتمانية - الجزء غير المتداول
-	٧٨٤,٦٨٦,٠٥٦	١٦	صكوك الإجارة - الجزء غير المتداول
٣٦,٥٥٣,٤٣٨	٤١,٦٧٦,٤٦٦	١٦	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
١,٥٤٨,٦٢٠,٣٧	١,٤١٧,٢٩٨,٦٦٠	١٧	التزامات ضريبية مؤجلة
٢,٥٤٤,١٤٣	٥,٥٧٩,٣٢٠	١٩	دائنون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء غير المتداول
٣,٢٥٦,٧١٩,٩٨٣	٣,٦٤٣,٤٦٧,٢١٩		التزامات عقود إيجار - الجزء غير المتداول
			إجمالي الالتزامات غير المتداولة
٨٤,٦٣٧,٦٩٠	٤٢,٩٥٩,١٨٩		الالتزامات المتداولة
٥٨,٠٥١,٠٨٥	١١٨,٠٥١,٠٨٥	١٥	مخصصات
٧٤٠,٥٤٣,٧٤١	٩٩٢,٣٤٣,٠٠٢	١٧	صكوك الإجارة - الجزء المتداول
٣٤٠,٩٧٥,٠٥١	٤٤٥,٤٨١,٣٨٣	١٨	دائنون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء المتداول
١٦٤,٥٠١,٨٧٩	١٨٦,٢٩٠,٦٩٦	١٨	إيرادات مقدمة
٤٠٤,٢٢٦,٧٧٣	٤٢٣,٤٤٣,١٥٨	١٤	التزامات ضرائب الدخل الحالية
١٦,٦٢٧,٧١٣	٥,٣٣٨,٨٥٨	١٩	القروض والتسهيلات الائتمانية - الجزء المتداول
١,٨٠٩,٥٦٣,٩٣٢	٢,٢١٣,٩٠٧,٣٧١		التزامات عقود إيجار - الجزء المتداول
٥,٠٦٦,٢٨٣,٩١٥	٥,٨٥٧,٣٧٤,٥٩٠		إجمالي الالتزامات المتداولة
٦,٦٣٠,٧٦٨,٦١٦	٧,٧١٤,٩٩٦,٣٤٧		إجمالي الالتزامات
			إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

Elkalla
دكتور / حسن حسن القلا
رئيس مجلس الإدارة



الأستاذ / محمد الخولي
رئيس القطاع المالي

القاهرة في ١٨ يوليو ٢٠٢٣

تقرير الفحص المحدود مرفق

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

جميع المبالغ بالجنيه المصري		التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣		
٥٢٠,١٦٦,٢٥٨	٧٠٠,٨٢٤,٢٧٧	١,٤٦٤,٠٢٥,٠٥٢	٢,٠٠٦,٣٠٥,٣٤١	٢٠	إيرادات النشاط
(٢٠٨,٨٩٠,٩٣٦)	(٣١٩,٣١٩,١٣٤)	(٥٩٧,٠٤٧,٨٩١)	(٩٦٨,٦٧٥,٩٠٣)	٢١	تكلفة النشاط
٣١١,٢٧٥,٣٢٢	٣٨١,٥٠٥,١٤٣	٨٦٦,٩٧٧,١٦١	١,٠٣٧,٦٢٩,٤٣٨		مجموع الربح
(٥٣,٩٠٢,٦٨٩)	(٧٩,١٠١,٩٤٩)	(١٤٨,٨٧٣,٣٨٧)	(٢١٢,٨٧٨,٥٠٢)	٢٢	المصروفات العمومية والإدارية
١,١٩٢,٥٤٢	٣,٢٤٦,٣٤٧	٤,٦٧٧,٧٨١	٩,٨٤٥,٣٥٩		إيرادات أخرى
٢٥٨,٥٦٥,١٧٥	٣٠٥,٦٤٩,٥٤١	٧٢٢,٧٨١,٥٥٥	٨٣٤,٥٩٦,٢٩٥		الأرباح الناتجة من التشغيل
(٥٤,٨٧٧,٧١١)	(٩٠,٠٣١,٦٢٢)	(١٣٧,٧٧١,٥٤٦)	(٢٧١,٣٧٦,١٠٢)	٢٣	صافي (التكاليف) الإيرادات التمويلية
٢٠٣,٦٨٧,٤٦٤	٢١٥,٦١٧,٩١٩	٥٨٥,٠١٠,٠٠٩	٥٦٣,٢٢٠,١٩٣		الربح قبل الضرائب
(٥٦,٢٧٦,٥٥٤)	(٧١,٢٨٧,٦٨٤)	(١٤٥,٥٣٥,٦٥٣)	(١٨٥,٥٣٦,٠٨٢)		ضرائب الدخل الحالية
٢,١٤٤,٦٤٤	(٥,٦٣٣,١١٨)	١,٥٩٠,٨٣٦	(٤,٧٧١,١٧٥)		الضرائب المؤجلة
١٤٩,٥٥٥,٥٥٤	١٣٨,٦٩٧,١١٧	٤٤١,٠٦٥,١٩٢	٣٧٢,٩١٢,٩٣٦		ربح الفترة
١٤٠,٢١٢,٠٣٢	١٣٠,٣١١,٥٦٩	٤٢٣,٥٦٣,٤٨١	٣٥٠,٥٨٥,١٢٣		الربح الخاص بكل من:
٩,٣٤٣,٥٢٢	٨,٣٨٥,٥٤٨	١٧,٥٠١,٧١١	٢٢,٣٢٧,٨١٣	٢٥	مساهمي الشركة الأم
١٤٩,٥٥٥,٥٥٤	١٣٨,٦٩٧,١١٧	٤٤١,٠٦٥,١٩٢	٣٧٢,٩١٢,٩٣٦		الحصص غير المسيطرة
٠,٤١	٠,١٩	٠,٦٢	٠,٥١	٢٧	نصيب السهم من الأرباح الخاصة بمساهمي الشركة الأم
					النصيب الأساسي والمخفض

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

شركة القاهرة للاستثمار
والتنمية العقارية
ش.م.م
س.ت.أ: ٢٧٣٤٣١

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

قائمة الدخل الشامل الآخر الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

التسعة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في		(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١٤٩,٥٥٥,٥٥٤	١٣٨,٦٩٧,١١٧	٤٤١,٠٦٥,١٩٢	٣٧٢,٩١٢,٩٣٦	ربح الفترة
١,٧٤٧,٤٥١	(٣٥٤,٥٤٧)	١,٦٢٨,١٤٣	١,٣٢٣,٢٥٥	بنود الدخل الشامل الأخرى
١٥١,٣٠٣,٠٠٥	١٣٨,٣٤٢,٥٧٠	٤٤٢,٦٩٣,٣٣٥	٣٧٤,٢٣٦,١٩١	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
				اجمالي الدخل الشامل عن الفترة
١٤١,٥٨٦,١٣١	١٣٠,٠٢٧,٩٣١	٤٢٤,٨٦٥,٩٩٥	٣٥١,٦٤٣,٧٢٧	اجمالي الدخل الشامل الخاص بكل من:
٩,٧١٦,٨٧٤	٨,٣١٤,٦٣٩	١٧,٨٢٧,٣٤٠	٢٢,٥٩٢,٤٦٤	مساهمي الشركة الأم
١٥١,٣٠٣,٠٠٥	١٣٨,٣٤٢,٥٧٠	٤٤٢,٦٩٣,٣٣٥	٣٧٤,٢٣٦,١٩١	الحصص غير المسيطرة

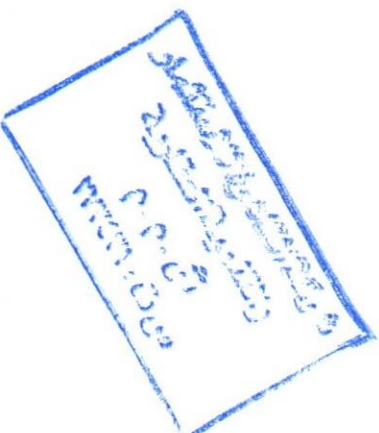
الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة التسمية أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم	الأرباح المرحلة	الاحتياطيات	رأس المال المدفوع	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
١,٣٤٢,٨١٨,٧٦٢	١٢٧,٧٧٥,٣٤٧	١,٢١٥,٠٤٣,٤١٥	٧٥٢,٥٣٢,١٦٥	٢٢٩,٣٩٥,١٢٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢١
(٤٤,٨٧٩,٧٩١)	(٧,٦٠٣,٦٦١)	(٣٧,٢٧٦,١٣٠)	-	(٣٧,٢٧٦,١٣٠)	-	الحقوق غير المسيطرة في منشآت مستحوذ عليها
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	زيادة رأس المال
(١٣٣,١٤٥,١٠٠)	(١١,٨١١,٩٦٦)	(١٢١,٣٣٣,١٣٤)	(١٢١,٣٣٣,١٣٤)	-	-	توزيعات أرباح
١,٦٢٨,١٤٣	٣٢٥,٦٢٩	١,٣٠٢,٥١٤	-	١,٣٠٢,٥١٤	-	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
٤٤١,٠٦٥,١٩٢	١٧,٥٠١,٧١١	٤٢٣,٥٦٣,٤٨١	٤٢٣,٥٦٣,٤٨١	-	-	إجمالي ربح الفترة
١,٦٢٧,٤٨٧,٢٠٦	١٤٦,١٨٧,٠٦٠	١,٤٨١,٣٠٠,١٤٦	١,٠٥٤,٧٦٢,٥١٢	١٩٣,٤٢١,٥٠٤	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣١ مايو ٢٠٢٢
١,٥٦٤,٤٨٤,٧٠١	١٣٥,٩٩٨,٣٩٦	١,٤٢٨,٤٨٦,٣٠٥	١,٠٠٢,٢٧٨,٤٣٩	١٩٣,٠٩١,٧٣٦	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٢
١١٩,١٥٠,٠٠٠	١١٩,١٥٠,٠٠٠	-	-	-	-	الحقوق غير المسيطرة في منشآت مستحوذ عليها
(٢٠٠,٢٤٩,١٣٥)	(٩,٩٠٦,٨٤١)	(١٩٠,٣٤٢,٢٩٤)	(١٩٠,٣٤٢,٢٩٤)	-	-	توزيعات أرباح
١,٣٢٣,٢٥٥	٢٦٤,٦٥١	١,٠٥٨,٦٠٤	-	١,٠٥٨,٦٠٤	-	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
٣٧٢,٩١٢,٩٣٦	٢٧,٣٢٧,٨١٣	٣٥٠,٥٨٥,١٢٣	٣٥٠,٥٨٥,١٢٣	-	-	إجمالي ربح الفترة
١,٨٥٧,٦٢١,٧٥٧	٢٦٧,٨٣٤,٠١٩	١,٥٨٩,٧٨٧,٧٣٨	١,٦٦٢,٥٢١,٢٦٨	١٩٤,١٥٠,٣٤٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣١ مايو ٢٠٢٣

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

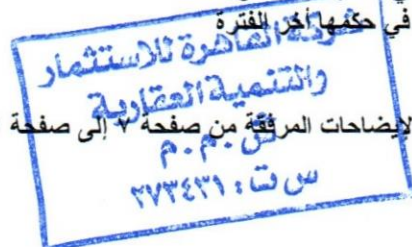


شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

التسعة أشهر من ١ سبتمبر ٢٠٢١ حتى ٣١ مايو ٢٠٢٢	التسعة أشهر من ١ سبتمبر ٢٠٢٢ حتى ٣١ مايو ٢٠٢٣	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٥٨٥,٠١٠,٠٠٩	٥٦٣,٢٢٠,١٩٣		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٩٨,٧١٥,٩٣٧	١٤٥,٨٠١,٩٤٩	٦	الأرباح قبل الضرائب
١١,١٣٧,١٩٩	٣,٤٢٧,٩١٥		تعديلات:
(١١,٥٠٩,٥١٥)	(٤٥,١٦١,٤٨٨)	٢٣	إهلاك الأصول الثابتة
١٥١,٠٣٩,٥٥٢	٣٢٧,٩٥٤,٦٧٧	٢٣	إهلاك أصول حق إستخدام
١,٦٢٨,٥٢٩	٢,٠٤٥,٧٩٩		إيرادات الفوائد
٢,٠٤٢,٣٢٦	٤٥٠,٠٠٠		مصرفات فوائد التزامات عقود إيجار
١,٤٦١,٦٨٦	١,٤٦١,٦٨٦	٢٣	اضمحلال مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	٢,٠٤٣,٩٨٦	٢٣	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك
(٧٢٥,٨٢٠)	-		استهلاك تكلفة إصدار سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
٨٣٨,٧٩٩,٩٠٣	١,٠٠١,٢٤٤,٧١٧		إعدام مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٦,٠٦٧,٥٠٧	(٣,٤٩٠,٦٣١)		أرباح التشغيل قبل التغير في الأصول والالتزامات المتداولة
١١١,١١٩,٩٦٥	(١٩٠,٦١٥,٢٢٩)		التغير في الأصول والالتزامات المتداولة
٥٢٤,١٤٧,٣٨٩	١٦٧,٠٧٩,٦٣٧		التغير في المخزون
(١٧٠,٠٥٨,٢٣١)	(٤٢,٣٣١,٠٤٩)		التغير في مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(١٢,٣٩٥,٢٣٢)	(٤١,٦٧٨,٥٠١)		التغير في دائنون وأرصدة دائنة أخرى وإيرادات مقدمة
(١٢٨,١٣٦,٩٧٦)	(١٦٣,٧٤٧,٢٦٥)		مدفوعات لأعمال تحت التنفيذ
١,١٦٩,٥٤٤,٣٢٥	٧٢٦,٤٦١,٦٧٩		المستخدم من المخصصات
(١,٥٢٨,١١٣,٤٩٥)	(٧٠١,٩٨٣,٦١٥)		ضرائب دخل مسددة
٧,١٤٦,٩٦٤	-		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٤٥,٠٨٦,٨٣١)	(٢٠,٣٠٤,٤٤٠)		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٥٦٦,٠٥٣,٣٦٢)	(٧٢٢,٢٨٨,٠٥٥)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
٧٥٣,٠٢٣,٣٦٠	١٣٦,٨٨٦,٦٤٩		متحصلات مشروعات تحت التنفيذ
(١٧٤,٣٨١,٤٤٣)	(٢٧٣,٩٠٧,٥٩٨)		مسدد تحت حساب استثمارات في شركات تابعة
-	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
-	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(١٧,٣٥٧,٩٣٠)		المحصل من القروض والتسهيلات البنكية
١١,٥٠٩,٥١٥	٤٥,١٦١,٤٨٨		المسدد من القروض والتسهيلات البنكية
(١٥١,٠٣٩,٥٥٢)	(٢٩٩,٣٨٥,٣٣٢)		المسدد من صكوك إجارة
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٩,١٥٠,٠٠٠		المحصل من سندات التوريق - الحقوق المالية المستقبلية
(٧,٨١٤,٨٨٦)	(٧,٢٥٧,٥٧١)		مصرفات إصدار سندات التوريق المدفوعات - الحقوق المالية المستقبلية
(١٢٩,٣٤٢,٣٢٧)	(١٧٢,٦٠٦,٠٣٤)		المحصل من الفوائد الدائنة
٣٢١,٩٥٤,٦٦٧	٢٧٠,٦٨٣,٦٧٢		تكاليف التمويل المدفوعة
(٧٤,٥٥٤,٣٧٠)	٢٧٤,٨٥٧,٢٩٦		حصة حقوق الأقلية الخاصة بزيادة رأس مال شركات تابعة
١,٦٢٨,١٤٣	١,٣٢٣,٢٥٥		مدفوعات التزامات عقود إيجار
٢٣٦,٤٢٥,١٨٦	١٧٨,٤٠٤,٠٦٨		توزيعات أرباح مدفوعة
١٦٣,٤٩٨,٩٥٩	٤٥٤,٥٨٤,٦١٩	١٣	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
			صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
			فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
			النقدية وما في حكمها أول الفترة
			النقدية وما في حكمها آخر الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٢ إلى صفحة ٢٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

١- مقدمة

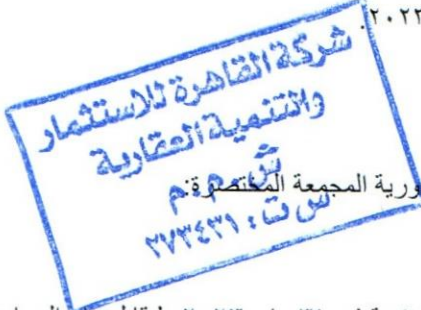
تأسست شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (الشركة الأم) بموجب عقد ابتدائي مؤرخ في ١٥ مارس ١٩٩٢ وتصدق على توقيعاته بمحضر التصديق رقم ١٩٧٨ (د) لسنة ١٩٩٢ بتاريخ ١٧ أغسطس ١٩٩٢ مكتب توثيق شهر عقارى مدينة نصر النموذجي، وتم قيد الشركة في السجل التجاري برقم ٢٧٣٤٣١ بتاريخ ٢٢ أغسطس ١٩٩٢.

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

تأسست الشركة الأم بغرض: إنشاء 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 الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات التي تزاوّل اعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً للقانون ولائحته التنفيذية وتم اضافة نشاط اقامة المنشآت العقارية والمقاولات العمومية الخاصة والمتخصصة والتوكيلات التجارية من الشركات المصرية والأجنبية الى غرض المجموعة.

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

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة من إدارة الشركة في ١٨ يوليو ٢٠٢٣.



٢- السياسات المحاسبية

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة المختصرة

تم إعداد هذه المعلومات المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣ طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".

لا تتضمن هذه المعلومات المالية الدورية المجمعة المختصرة عن جميع الإيضاحات التي تكون مطلوبة عادة عند إعداد القوائم المالية السنوية الكاملة. لذلك يجب قراءة هذه المعلومات المالية الدورية المجمعة المختصرة عن مع القوائم المالية السنوية للشركة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.

عملة التعامل والعرض

يتم قياس بنود القوائم المعلومات المالية الدورية المجمعة المختصرة باستخدام العملة الأساسية في البيئة الاقتصادية التي تعمل بها الشركة الأم (عملة التعامل) ويتم عرض القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة بالجنيه المصري، والذي يمثل عملة التعامل والعرض للشركة.

استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد القوائم المعلومات المالية الدورية المجمعة المختصرة عن 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 وللسنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.

٢- السياسات المحاسبية (تابع)

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية الدورية المختصرة (تابع)

اضمحلال الأصول المالية:

تستند مخصصات الخسائر للأصول المالية على افتراضات حول مخاطر التخلف عن السداد ومعدلات الخسارة المتوقعة. تستخدم المجموعة مجموعة من الأحكام الهامة في عمل هذه الافتراضات واختيار المدخلات في حساب الانخفاض في القيمة، بناءً على تاريخ الشركة السابق وظروف السوق الحالية بالإضافة إلى التقديرات المستقبلية في نهاية كل عام. تستند معدلات الخسارة المتوقعة خسائر الائتمان التاريخية ويتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية المستحقات. حددت الشركة الناتج المحلي الإجمالي، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

الحساسية:

التغييرات المعقولة في المدخلات / الافتراضات لن تؤدي إلى تغيير جوهري في انخفاض قيمة خسارة الائتمان المتوقعة المعترف بها في البيانات المالية.

٢-٢ الأصول المالية

(أ) التوبيب

تقوم المجموعة بتوبيب أصولها المالية 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 للشركة بالتكلفة المستهلكة من المدينون التجاريون والأرصدة المدينة وأذون الخزنة الأخرى.

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

بالنسبة للأصول التي تم قياسها بالقيمة العادلة، سيتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر أو قائمة الدخل الشامل الآخر الدورية 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 الدورية المختصرة.

تقوم المجموعة بإعادة توبيب استثمارات الديون فقط عندما يتغير نموذج أعمالها لإدارة تلك الأصول.

(ب) الاعتراف الاستبعاد

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

(ج) القياس

عند الاعتراف الأولي، تقوم المجموعة 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)

٢-٢ الأصول المالية (تابع)

(د) أدوات الدين

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

- التكلفة المستهلكة: الأصول المحتفظ بها لتحقيق 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 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 الدورية المختصرة.

- القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الدورية المختصرة: يتم قياس الأصول المحتفظ بها لتحقيق 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 الدورية المختصرة، باستثناء الاعتراف بمكاسب أو خسائر انخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المعترف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المختصرة. عند إلغاء تحقق الأصل المالي، يعاد تبويب الأرباح المرحلة أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في قائمة الدخل الشامل الآخر الدورية المختصرة من حقوق الملكية الدورية المختصرة إلى قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية 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 الدورية المختصرة.

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

(هـ) الإضمحلال

يصبح الأصل المالي (مضمحل ائتمانياً) عند وقوع حدث أو أكثر من حدث الذي له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

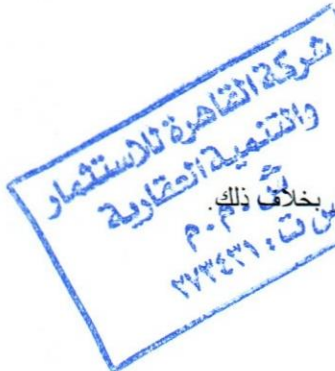
تتضمن الأصول المالية المضمحلة على الأدلة الملحوظة التالية:

- مواجهة المدين لصعوبات مالية جوهرية.
- مخالفة العقد مثل التخلف عن السداد لأكثر من ٣٦٥ يوم من تاريخ الاستحقاق.
- إعادة هيكلة قرض أو دفعة مقدمة من قبل الشركة بشروط لن تأخذها الشركة في الاعتبار بخلاف ذلك.
- من المحتمل أن يدخل المدين في مرحلة إفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى.
- اختفاء سوق نشط للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

تحدد المجموعة الإخفاق في السداد عندما تتعرض لواحدة أو أكثر من المؤشرات التالية:

- صنفت وكالات التصنيف الدولية المقترض في فئة التصنيف المعرضة للتخلف.
- تأخر المدين عن سداد الإقساط لأكثر من ٣٦٥ يوم.
- يستوفي المقترض شروط عدم احتمالية الدفع المدرجة أدناه:
- عدم التزام المقترض بالتعهدات المالية.
- من المحتمل أن يتعرض المقترض إلى الإفلاس.
- تم شراء القروض أو إنشائها بخصم كبير يعكس خسائر الائتمان المتكبدة.

يتم تطبيق تعريف الإخفاق المذكورة أعلاه على جميع أنواع الأصول المالية للمجموعة.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٣-٢ أساس التجميع

(أ) المنشآت التابعة

المنشآت التابعة هي كافة المنشآت التي يكون للمجموعة سيطرة عليها. تسيطر المجموعة على منشأة عندما تتعرض، أو يحق لها - عوائد متغيرة من خلال مساهمتها في المنشأة المستثمر بها والقدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع المنشأة التابعة بالكامل من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة وتتوقف المجموعة عن تجميع المنشأة التابعة عندما تفقد السيطرة.

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

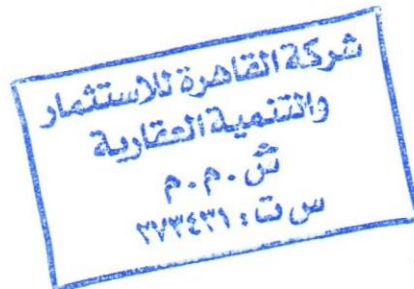
تضمنت القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة، القوائم المالية للمنشآت التابعة التالية:

نسبة الملكية		بلد التأسيس	
٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣		
٦٩,٤%	٦٩,٤%	مصر	شركة القاهرة للخدمات التعليمية
٩٩%	٩٩%	مصر	شركة الصعيد للخدمات التعليمية
١٠٠%	١٠٠%	مصر	الشركة المصرية لنظم التعليم
٧٩,٥%	٧٩,٥%	مصر	الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم
٥٩,٩٥%	٥٩,٩٥%	مصر	شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية
٥٠%	٥٠%	مصر	شركة الأمم والمستقبل
٨٢,٥%	٨٢,٥%	مصر	شركة إمكو للحاسبات والأنظمة
٦١%	٦١%	مصر	شركة المدارس المصرية
٨٠%	٨٠%	مصر	الشركة الدولية للنظم التعليمية
١٠٠%	١٠٠%	مصر	جامعة بدر
-	١٠٠%	مصر	جامعة بدراسيو
٨٠%	٨٠%	الإمارات	شركة ستارلايت
٨٠%	٨٠%	مصر	BCIS
٥١%	٥١%	مصر	الاهلى سيرا
٦٥%	٦٥%	مصر	الشركة الكونية للاستثمار التعليمى

٤-٢ ترجمة العملات الأجنبية

(أ) عملة التعامل والعرض

يتم قياس بنود القوائم المالية الدورية لشركات المجموعة باستخدام العملة الأساسية في البيئة الاقتصادية التي تعمل بها شركات المجموعة (عملة التعامل) ويتم عرض القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة بالجنيه المصري، والذي يمثل عملة العرض للشركة الأم.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٤ ترجمة العملات الأجنبية (تابع)

(ب) المعاملات والأرصدة

تثبت المعاملات التي تتم بعملية أجنبية خلال الفترة عند الاعتراف الأولي بعملية التعامل لشركات المجموعة وذلك على أساس ترجمة قيمة العملة الأجنبية التي تتم بها المعاملة باستخدام سعر الصرف السائد بين عملة التعامل والعملة الأجنبية في تاريخ المعاملة وكذلك تترجم البنود ذات الطبيعة النقدية بعملية أجنبية باستخدام سعر الإقفال في نهاية كل فترة مالية. وتعتبر المجموعة بأرباح وخسائر فروق العملة الناتجة عن تسوية بنود ذات طبيعة نقدية أو عن ترجمة بنود ذات طبيعة نقدية - باستخدام أسعار صرف تختلف عن تلك التي استخدمت في ترجمتها عند الاعتراف الأولي بها في نفس الفترة أو في قوائم مالية سابقة - وذلك ضمن قائمة الأرباح والخسائر في الفترة التي تنشأ فيها هذه الفروق.

يتم الاعتراف بفروق ترجمة الأصول والالتزامات المالية غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة 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 كبيع 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 الدخل الشامل الآخر.

٢-٥ الاقتراض

تثبت القروض أولاً بالقيمة العادلة ناقصاً تكلفة الحصول على القرض. وتظهر القروض لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ويتم تحميل قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة بالفروق بين المبالغ المستلمة (ناقصاً تكلفة الحصول على القرض) وبين القيمة التي سيتم الوفاء بها على مدار فترة الاقتراض.

يتم تصنيف القروض والسلفيات كالالتزامات متداولة إلا إذا كان لدى المجموعة حق غير مشروط لتأجيل تسوية تلك الالتزامات لفترة لا تقل عن ١٢ شهر بعد تاريخ القوائم المالية المجمعة.

٢-٦ تكلفة الاقتراض

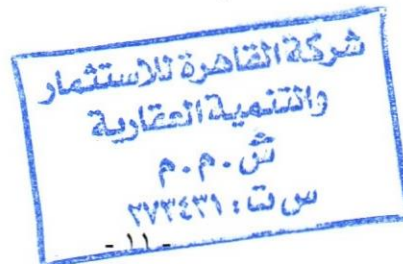
عندما يتم الاقتراض بصفة عامة أو بغرض اقتناء أصل مؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض، وهو ذلك الأصل الذي يتطلب بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، تقوم المجموعة برسمة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بإنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل حتي يتم الانتهاء من كافة الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه للغير.

عندما يتم اقتراض الأموال بغرض اقتناء أصل مؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض، تقوم المجموعة بتحديد قيمة تكلفة الاقتراض التي يتم رسملتها على هذا الأصل والتي تتمثل في تكلفة الاقتراض الفعلية التي تتكبدها المنشأة خلال الفترة بسبب عملية الاقتراض مطروحاً منها أي إيراد تحقق من الاستثمار المؤقت للأموال المقترضة.

تقوم المجموعة بالاعتراف بتكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تكبدت فيها المجموعة هذه التكلفة.

٢-٧ تقارير القطاعات

يتم التقرير عن قطاعات الأعمال بشكل متسق مع التقارير التي تقدم داخلياً إلى الإدارة العليا والتي تتخذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم أداء القطاعات بالمجموعة وهي تتمثل في لجنة الإدارة المركزية للمجموعة. ويتم تقسيم أنشطة المجموعة إلى أنشطة المدارس وأنشطة التعليم العالي.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

٣- إدارة المخاطر المالية

١-٣ إدارة مخاطر رأس المال

تهدف إدارة المجموعة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرة المجموعة على الاستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع لأصحاب المصالح الأخرى التى تستخدم القوائم المالية المجمعة 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 المجموعة.

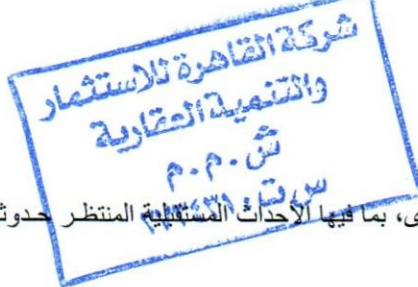
تقوم إدارة المجموعة بمراقبة هيكل رأس المال باستخدام نسبة صافى الديون إلى إجمالي رأس المال ويتمثل صافى الديون في إجمالي القروض والتسهيلات الائتمانية مخصوماً منها النقدية بالخزينة وأرصدة لدى البنوك. ويتمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق الملكية بالمجموعة كما هو موضح في قائمة المركز المالى المجمعة المختصرة بالإضافة إلى صافى الديون.

وفيما يلى نسبة صافى الديون إلى إجمالي رأس المال في ٣١ مايو ٢٠٢٣ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٢:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١,٥٤١,٦٧٤,٤٣٧	١,٤٠٤,٦٥٣,٤٨٨	القروض
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك الإجارة
-	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
٢,١٤١,٦٧٤,٤٣٧	٢,٧٤٤,٦٥٣,٤٨٨	إجمالي الديون
(١٧٨,٤٠٤,٠٦٨)	(٤٥٤,٥٨٤,٦١٩)	يخصم : النقدية بالخزينة وأرصدة لدى البنوك
١,٩٥٢,٨٧٦,١٥٥	٣,١٩٩,٢٣٨,١٠٧	صافى فائض الديون
١,٥٦٤,٤٨٤,٧٠١	١,٨٥٧,٦٢١,٧٥٧	حقوق الملكية
٣,٥١٧,٣٦٠,٨٥٦	٥,٠٥٦,٨٥٩,٨٦٤	إجمالي رأس المال
%٥٥,٥٢	%٦٣,٢٧	نسبة صافى الديون إلى إجمالي رأس المال

٢-٣ تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المتداولة تقارب قيمتها الدفترية بعد الأخذ في الاعتبار الاضمحلال بالقيمة. وقد حصلت المجموعة على ثلاثة قروض طويلة الأجل من البنوك المصرية والاجنبية وتري الإدارة أن قيمة القرض العادلة مقارنة 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 المجموعة بعمل تقديرات وفروض تتعلق بالمستقبل، ونادراً ما تتساوى نتائج التقديرات المحاسبية مع النتائج الفعلية. وفيما يلى أهم التقديرات والفروض التي تستخدمها المجموعة:

(أ) مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون هناك التزام قانونى أو استدلالى حالى نتيجة لأحداث سابقة ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك استخدام الموارد لتسوية هذه الالتزامات، مع إمكانية تقدير قابل للاعتماد عليه لقيمة هذا الالتزام. وتقوم المجموعة بمراجعة المخصص فى تاريخ كل مركز مالى وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالى وذلك بالاستعانة بالخبرة الاستشارية الملزمة لأحد الخبراء.

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

٤- التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية (تابع)

١-٤ التقديرات والفروض المحاسبية الهامة (تابع)

(ب) الاضمحلال فى قيمة الشهرة

تقوم إدارة المجموعة سنوياً بتقييم الشهرة لتحديد ما إذا كان هناك اضمحلال فى قيمة الشهرة، ويتم تخفيض القيمة الدفترية للشهرة إذا كانت أعلى من القيمة المتوقعة استردادها. يتم تحميل الخسائر الناتجة عن اضمحلال قيمة الشهرة على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة ولا يمكن ردها لاحقاً.

(ج) الاضمحلال فى قيمة الإيرادات المستحقة

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

يتم عمل اضمحلال بالكامل لأرصدة الإيرادات المستحقة التي مر عليها أكثر من عام دراسى على تواريخ استحقاقها.

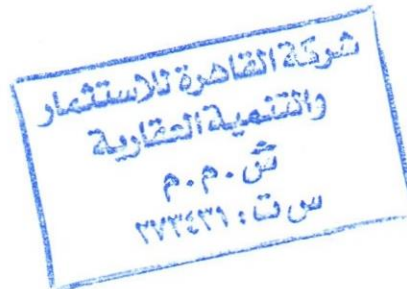
(د) تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة

الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والآلات والمعدات. إن تقدير الأعمار الإنتاجية لبنود الممتلكات والآلات والمعدات هي مسألة حكم بناء على الخبرة مع أصول مماثلة. يتم اهلاك 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 للمجموعة. 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.

في حالة اختلاف الأعمار الإنتاجية المقدرة بنسبة ١٠٪ عن تقديرات الإدارة، فإن التأثير على الإهلاك للفترة المالية المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣ لن يكون جوهرياً في القوائم المالية (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: لن يكون جوهرياً في القوائم المالية).

٢-٤ الأحكام الشخصية الهامة فى تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

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



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

٥- التقارير القطاعية

ترقب إدارة الشركة الأم والمكونة من الرئيس التنفيذي والمدير المالي الأداء المالي للمجموعة على أساس القطاعات المولدة للقيمة حيث تشمل تلك القطاعات نشاط المدارس ونشاط التعليم العالي. وفيما يلي بيان بالأداء المالي لتلك القطاعات خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣ والسنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.

فيما يلي بيان بالوصول والتزامات كل قطاع:

	قطاع المدارس		قطاع التعليم العالي		قيود التجميع		الإجمالي	
	٢٠٢٣ مايو ٣١	٢٠٢٢ أغسطس ٣١	٢٠٢٣ مايو ٣١	٢٠٢٢ أغسطس ٣١	٢٠٢٣ مايو ٣١	٢٠٢٢ أغسطس ٣١	٢٠٢٣ مايو ٣١	٢٠٢٢ أغسطس ٣١
المركز المالي:								
الأصول غير المتداولة	٦,٥١٧,٤٧٠,٦٩١	٥,٩٠٩,٩٤٤,٧٣٨	٢,٤٣٦,٥٥٠,٢٥٨	١,٢٥٧,١٩٤,٤١٣	(٢,٥١١,٥٨١,٣٩٣)	(١,١٨٨,٩١١,٩٢٣)	٦,٤٤٢,٤٣٩,٥٥٦	٥,٩٧٨,٢٢٧,٢٢٨
الأصول المتداولة	٢,٠٠٠,٠٩٢,٣٩٣	١,٢٢٣,٤٢٣,٩٧٦	٨٣٨,٦١٩,٤٣٣	٦٣٨,٦٦١,٩٦٩	(١,٥٦٦,١٥٥,٠٣٥)	(١,٢٠٩,٥٨٣,٥٥٧)	١,٢٧٢,٥٥٦,٧٩١	٦٥٢,٥٤١,٣٨٨
اجمالي الأصول	٨,٥١٧,٥٦٣,٠٨٤	٧,١٣٣,٤٠٧,٧١٤	٣,٢٧٥,١٦٩,٦٩١	١,٨٩٥,٨٥٦,٣٨٢	(٤,٠٧٧,٧٣٦,٤٢٨)	(٢,٣٩٨,٤٩٥,٤٨٠)	٧,٧١٤,٩٩٦,٣٤٧	٦,٦٣٠,٧٦٨,٦١٦
التزامات المتداولة	٣,١٧٦,٢٦١,٧٣٥	٢,٤٨٢,٦٥٢,٢٠٨	٦,٠٣,٨٢٩,٥١٥	٤٢٠,٩٠٨,٩٥٥	(١,٥٦٦,١٨٣,٨٧٩)	(١,٢٠٩,٦١٢,٤٠١)	٢,٢١٣,٩٠٧,٣٧١	١,٦٩٣,٤٦١,٧٦٢
التزامات غير المتداولة	٣,٥٤٨,٦٧٤,٧٧٥	٣,٢٧٤,٨٣٢,٨٤٨	٦٨,١٢٨,٤٨٤	٧١,٠٧٢,٥٤١	٢٦,٦٦٣,٩٦٠	٢٦,٩١٦,٧٦٤	٣,٦٤٣,٤٦٧,٢١٩	٣,٣٧٢,٨٢٢,١٥٣
اجمالي الالتزامات	٦,٧٢٤,٩٣٦,٥١٠	٥,٧٥٦,٩٩٨,٠٥٦	٦٧١,٩٥٧,٩٩٩	٤٩١,٩٨١,٤٩٦	(١,٥٣٩,٥١٩,٩١٩)	(١,١٨٢,٦٩٥,٦٣٧)	٥,٨٥٧,٣٧٤,٥٩٠	٥,٠٦٦,٢٨٣,٩١٥

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية
لشركة مساهمة مصرية
لشركة مساهمة مصرية
٢٠٢٣/٥/٣١

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣ (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٥- التقارير القطاعية (تابع)

التكاليف	النشطة المدارس		النشطة التعليم العالي		النشطة التعليم المتوسط		النشطة التعليم الابتدائي	
	التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٢	التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣	التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٢
الإيرادات								
إيرادات تعليم	٦٧٢,٦٤٤,١٧٠	٥٩٩,١٤٣,٦٠٤	١,٠١٤,٨٠٨,٦١٧	٨٠٤,٦٩٤,٨٣٠	-	-	١,٦٨٧,٤٥٢,٨٣٧	١,٣٧٣,٨٣٨,٤٣٤
إيرادات التوبيعات	٢٥,١٦٦,٢٥٠	١٧,٠٢٨,٨٥٨	٥,١٩٦,٤٤٣	٤,١٩٦,٦٣٩	-	-	٣٠,٣١٢,٦٩٣	٢١,٢١٥,٤٩٧
إيرادات خدمات الأبحاث	٤,٨٩٦,٤٥٠	٥,٦٩٩,٥٥٨	٢٠,٦٢٢,٤٨٠	١٦,٠٦٢,٧٤٤	-	-	٢٥,٥١٨,٩٣٠	٢١,٧٦٢,٣٠٣
إيرادات خدمات أخرى	-	-	-	-	-	-	٢٠٧,٣٨٦,٣٥٧	-
إيرادات مشتريات متنوعة	٣١,٣٥٦,٦٤٦	٣٣,٠٩١,٣٨٦	٢٤,٢٧٧,٨٧٨	١٤,١١٧,٤٣٢	-	-	٥٥,٦٣٤,٥٢٤	٤٧,٢٠٨,٨١٨
إجمالي الإيرادات	٧٣٤,٠١٣,٥١٦	٦٢٤,٠٩٦,٣٤٧	١,٠٦٤,٩٠٥,٤٦٨	٨٣٩,٠٦١,٦٤٥	-	-	٢,٠٠٩,٣٠٥,٣٤١	١,٤٦٤,٠٢٥,٠٥٢

التكاليف

تكاليف التعليم

أجور العاملين

مستلزمات ومواد تعليمية

مصاريف صيانة وطاقة ومرافق

إيجارات

استهلاك حق انتفاع أصول

رسوم واتعاب مهنية واستشارات وأخرى

تكاليف مقاولات

مصاريف أخرى

تكاليف الإتيبيات

مصاريف فواتير التزائم عقود إيجار

إجمالي التكاليف

المصاريف الإدارية والمخصصات

الإهلاك

أرباح التشغيل

الإيرادات الأخرى

النفوذ الدائنة

استهلاك تكلفة إصدار السكوك

التكاليف التمويلية

صافي الربح قبل الضرائب

ضرائب الدخل الحالية

ضرائب الدخل المؤجلة

صافي الربح للفترة

لا غرض اعداد التقارير القطاعية المجمعة، قامت الإدارة بإعادة توبيخ اهلاكات الأصول الثابتة لتظهر بشكل منفصل بعد اجمالي التكاليف الخاصة بالتعليم، كما قامت الإدارة بإعادة توبيخ بند بالإشارة الى الالتزام بالأخذ بالأسباب التنظيمية للإدارة العليا بالمجمعة، يتم تحميل جميع أعباء التكاليف التمويلية وكذلك الإيرادات والتكاليف الهندسية الخارجية مباشرة على شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

١- أصول ثابتة

التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٢	أراضي	مباني وانشاءات ومرافق	أجهزة وثالثات وتجهيزات	أجهزة حاسب إلى	وسائل نقل وانتقال	معدات وأدوات	مشروعات تحت التنفيذ	الإجمالي
٢٠٢٢	١,٧٨٠,١٢٠,٩٧	١,٤٣٣,٦١٣,٧٣٥	٢٨٩,٠٠٨,٥٤٢	٩١,٣٢٧,٧٣٥	٨٠,٠٩٨,٣٥٢	٤٩,٥٢٨,٢٥٥	٢,٤٥٨,٢٦٦,٧٦٩	٦,١٨١,٩٥٥,٤٨٥
إضافات الفترة	٤٠٨,٧٩٨,٠١٣	٨١٨,٦٨٥,٨٢٤	٩٧,١٦٩,٣٩٢	٩,١٤٠,١٥٥	٢٠,٠٧٥,٠٠٠	٤٦,٩٢٦,٢٨١	٤٥١,٥٢٥,١١٦	١,٨٥٢,٢٦٩,٧٨١
المحلول من المشروعات تحت التنفيذ	-	٢٣,٠٩١,٢٨٠	٥,٦١٩,٩٦٩	-	-	-	(٢٨,٧١١,٢٤٩)	-
محلول إلى استثمارات جامعة بدر اسبوط	(٢٦٤,٢٢٥,١٩٧)	-	-	-	-	-	(٨٨٦,٠٦٠,٩٦٩)	(١,١٥٠,٢٨٦,١٦٦)
التكلفة في ٣١ مايو ٢٠٢٢	١,٩٢٤,٦٨٤,٩١٣	٢,٢٧٥,٣٩٠,٨٣٩	٣٩١,٧٩٧,٩٠٣	١٠٠,٤٦٧,٨٩٠	١٠٠,١٢٣,٣٥٢	٩٦,٤٥٤,٥٣٦	١,٩٩٥,٠١٩,٦٦٧	٦,٨٨٣,٩٣٩,١٠٠
مجمع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢٢	-	٣٠٧,١٨٨,٦٦٣	١٦٧,٢١٧,٥٩٠	٥٩,٣٦٤,٣٤٩	٤٧,٤٤٢,٤٧٤	٣٠,٦٤٩,٦٠٥	-	٦١١,٨٦٢,٦٨١
إهلاك الفترة	-	٦٨,٦٧٤,٦٨٩	٣٩,٧٧٩,٩٥٨	١١,٣٨٥,٦١٥	٩,٤٢٠,٧٧٨	١٦,٥٤٠,٩٠٩	-	١٤٥,٨٠١,٩٤٩
مجمع الإهلاك في ٣١ مايو ٢٠٢٢	-	٣٧٥,٨٦٣,٣٥٢	٢٠٦,٩٩٧,٥٤٨	٧٠,٧٤٩,٩٦٤	٥٦,٨٦٣,٢٥٢	٤٧,١٩٠,٥١٤	-	٧٥٧,٦٦٤,٦٣٠
صافي القيمة الدفترية في ٣١ مايو ٢٠٢٢	١,٩٢٤,٦٨٤,٩١٣	١,٨٩٩,٥٢٧,٤٨٧	٢٢٤,٨٠٠,٣٥٥	٢٩,٧١٧,٩٢٦	٥٣,٢٦٠,١٠٠	٤٩,٢٦٤,٠٢٢	١,٩٩٥,٠١٩,٦٦٧	٦,١٢٦,٢٧٤,٤٧٠

كما هو موضح في إيضاح (١٥)، يشمل بند الأصول الثابتة كما في ٣١ مايو ٢٠٢٢ أصول تم إصدار صكوك بضماناتها وتشمل أرض ومباني ومدرسة فيو تشر الفرعية الدولية الألمانية لغات بمدينة الرحاب وأرض ومباني ومدرسة عثمان بن عفان - الرحاب. تبلغ صافي القيمة الدفترية لتلك الأصول كما في ٣١ مايو ٢٠٢٢ مبلغ ٢٠٢,٧٠٢,٨٧١,٤٠ جنيه مصري.

تتضمن المشروعات تحت التنفيذ في مشروعات متعلقة بجامعة بدر وجامعة اسبوط في تكاليف استكمال باقي إنشاءات ومباني الجامعة كما تم اعتمادها من وزارة التعليم العالي ويتم إضافتها إلى استثمارات الشركة بجامعة بدر بمجرد اكتمال كل مرحلة بالإضافة إلى أعمال الإنشاءات والمباني الخاصة بالمدراس المملوكة للشركة.

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية
تق ٢٠٢٠-٢٠٢١
من ٢٠٢١ إلى ٢٠٢٢

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٦- أصول ثابتة (تابع)

الإجمالي	مشتريات تحت التنفيذ	معدات وأدوات	وسائط نقل وانتقال	أجهزة جاسب إلى	أجهزة وأثاث وتجهيزات	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢١
٤,٠٨٨,٦٩٢,٩٧٠	٥٦٣,٠٤٧,٨٦٤	٣٣,٤١٥,٤٦٣	٥٦,٠٠١,٣٥٥	٧٦,١١١,٨٠٢	٢٤٣,٣٦٦,٢٨٧	١,٢٦٧,٠٠٧,٢٢٠	١,٨٤٩,٧٤٢,٩٧٩	إضافة في ١ سبتمبر ٢٠٢١
٣,٠٢٥,٨١٤,١٩٣	٢,٠٤٩,١٩١,٨٥٠	١٦,١١٢,٧٩٢	٢٤,٠٨٢,٠٠٠	١٢,١٥٦,٦٧٦	٢٢,٣٣١,٠١٨	٣٩,٠١٩,٠٦١	٨٦٢,٩٢٠,٧٩٦	إضافات العام
-	(١٥٣,٩٧٢,٩٤٥)	-	١٤,٩٩٧	٣,٠٥٩,٢٥٧	٢٣,٣١١,٢٣٧	١٢٧,٥٨٧,٤٥٤	-	المحول من المشروعات تحت التنفيذ
(٩٣٢,٥٥١,٦٧٨)	-	-	-	-	-	-	(٩٣٢,٥٥١,٦٧٨)	إعادة تقييم
٦,١٨١,٩٥٥,٤٨٥	٢,٤٥٨,٢٦٦,٧٦٩	٤٩,٥٢٨,٢٥٥	٨٠,٠٩٨,٣٥٢	٩١,٣٢٧,٧٣٥	٢٨٩,٠٠٨,٥٤٢	١,٤٣٣,٦١٣,٧٣٥	١,٧٨٠,١١٢,٠٩٧	التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢
٤٧٥,٧٢٢,٧٣٩	-	٢٥,١٧٣,٧٤١	٣٦,٧٥٠,٧٣٩	٤٥,٤٨٥,٤١٨	١٢٨,١٣٠,٢٤١	٢٤٠,١٨٢,٦٠٠	-	مجمع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢١
١٣٦,١٣٩,٩٤٢	-	٥,٤٧٥,٨٦٤	١٠,٦٩١,٧٣٥	١٣,٨٧٨,٩٣١	٣٩,٠٨٧,٣٤٩	٦٧,٠٠٦,٠٦٣	-	إهلاك العام
٦١١,٨٦٢,٦٨١	-	٣٠,٦٤٩,٦٠٥	٤٧,٤٤٢,٤٧٤	٥٩,٣٠٤,٣٤٩	١٢٧,٢١٧,٥٩٠	٣٠٧,١٨٨,٦١٣	-	مجمع الإهلاك في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢
٥,٥٧٠,٠٩٢,٨٠٤	٢,٤٥٨,٢٦٦,٧٦٩	١٨,٨٧٨,٦٥٠	٣٢,٦٥٥,٨٧٨	٣١,٩٦٣,٣٨٦	١٢١,٧٩٠,٩٥٢	١,١٢٦,٤٢٥,٠٧٢	١,٧٨٠,١١٢,٠٩٧	صافي القيمة الدفترية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية
رئيس مجلس الإدارة
٢٠٢٠ م
٢٠٢١ م
٢٠٢٢ م

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

٧- أعمال تحت التنفيذ

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١٤٢,٧٣٥,٥١٩	١٧١,٥٥٩,٩٨٢	المدينة الطبية
٢١,٥٨١,٩٠٧	٢١,٥٨١,٩٠٧	مشروع كايرو هاي تيس - عمارات سكنية
-	١٠,٢٧٠,٠٧٥	مدرسة تك بالقرية الكونية
-	٣,٢٣٦,٥١٠	الأهلى سيرا
١٦٤,٣١٧,٤٢٦	٢٠٦,٦٤٨,٤٧٤	
(١٦٤,٣١٧,٤٢٦)	(٢١,٥٨١,٩٠٧)	يخصم:
-	١٨٥,٠٦٦,٥٦٧	الجزء الغير متداول

٨- استثمارات في منشآت شقيقة

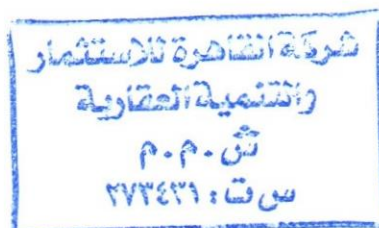
نسبة المساهمة			
٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣
١٨٧,٥٧٢,٠٣٠	٢٤٠,٥٢٠,٥٣٢	%٢٥	%٢٨,٦
٥,٦٠٠,٠٠٠	١٠,٧٠٠,٠٠٠	%٥١	%٥١
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	%٣٣	%٣٣
٢٥٥,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠	%٤٨,٥	%٤٨,٥
١٥٦,١٦٥	١٥٦,١٦٥	%٢٣	%٢٣
٩٤,٠٠٠	٩٤,٠٠٠	%٣٠	%٣٠
٨١٢,٥٠٠	-	%٦٥	-
١٩٦,٩٨٩,٦٩٥	٢٥٤,٢٢٥,٦٩٧		
(٤١١,١٦٥)	(٤١١,١٦٥)		
١٩٦,٥٧٨,٥٣٠	٢٥٣,٨١٤,٥٣٢		

يخصم:

خسائر الاضمحلال في منشآت شقيقة

(١) في خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣، قامت الشركة بزيادة استثمارات في راس مال شركة المصريين للرعاية الصحية بمبلغ ٥٢,٩٤٨,٥٠٤ جنيه مصرى.

(٢) في خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣، قامت الشركة بزيادة استثمارات في راس مال شركة اينوفيت للتعليم بمبلغ ٥,١٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

٩- منشآت تابعة لم يتم تجميعها

بلغت التكلفة التاريخية للاستثمارات فى منشآت تابعة لم يتم تجميعها كما يلى:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١,١٢٦,٢٨٥	١,١٢٦,٢٨٥	الشركة الدولية للرعاية الصحية
٣٢٥,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠	شركة أليكس للخدمات التعليمية
١,٤٥١,٢٨٥	١,٤٥١,٢٨٥	
(١,٤٥١,٢٨٥)	(١,٤٥١,٢٨٥)	يخصم: الأضمحلال بالقيمة
-	-	

ولم يتم تجميع تلك المنشآت حيث أنه تم تسجيل أضمحلال فى كامل قيمتها خلال الأعوام السابقة وحيث أن تلك الشركات متوقفة عن النشاط ولا يوجد ايه التزامات تتحملها المجموعة بخصوص تلك المنشآت.

١٠- مخزون

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١٦,٣٤٩,٩٢٦	١٩,٨٤٠,٥٥٧	مخزون أجهزة كمبيوتر ومعدات كهربائية
		لا يوجد إنخفاض فى قيمة المخزون خلال الفترة/ العام.

١١- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
٦٨,٧٢٢,٩٩٨	٢١٧,٩٢٥,٤١٧	موردين دفعات مقدمة
١٠٨,٣١٣,٢٤١	١٤٨,٥٢٥,٤١٥	إيرادات مستحقة
٧٧,٢٥٢,٩٧٣	٤٠,٣٢١,٤١١	مسدد تحت حساب استثمارات فى شركات شقيقة
٦٢,٠٥٤,٢٤١	١٣٠,٥٦١,٦٩٢	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	-	أصول مقابل التزامات لأغراض محددة
١٠,٣١٠,٥٠٠	٨,٩٧٣,٠٥٢	مصرفات مدفوعة مقدماً
٦,٦٣٠,٨٣٠	١٠,٧٨٨,٩٥٦	ضرائب خصم من المنبع
٦,٥٩٦,١١٨	١,٩٩٣,٧٥٠	سلف عاملين
-	٧,٧٢٧,٢٨٤	تأمين أعمال مقاولات
٥,٢٧١,٢٨١	٧,١١١,٨٠٠	تأمينات لدى الغير
٨٦,٢٢٣,٤٥٦	-	فوائد مؤجلة
١٥,٥٣٠,٠٥٨	٦٣,٧٠٤,٥٧٣	أرصدة مدينة أخرى
٤٨١,٩٠٥,٦٩٦	٦٣٧,٦٣٣,٣٥٠	
(٢٤,١١٨,٣٠٢)	(٢٤,٥٦٨,٣٠٢)	يخصم: خسائر ائتمانية المتوقعة على مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٤٥٧,٧٨٧,٣٩٤	٦١٣,٠٦٥,٠٤٨	

شركة القاهرة للاستثمار
والتنمية العقارية
ش.م.م
س.ت: ٢٧٣٤٣١

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

١١ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

وتتمثل مخصص خسائر انتمائية المتوقعة في مدينون وأرصدة مدينة أخرى خلال الفترة / العام فيما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١٩,٦٣٧,٥١٣	٢٤,١١٨,٣٠٢	الرصيد في أول الفترة / العام
١٦,٨٨٦,٤٩٥	٤٥٠,٠٠٠	المكون خلال الفترة / العام
(٤,٤٤٤,٤٣٣)	-	أعدام خلال الفترة / العام
(٧,٩٦١,٢٧٣)	-	مخصصات انتفى الغرض منها خلال الفترة / العام
٢٤,١١٨,٣٠٢	٢٤,٥٦٨,٣٠٢	الرصيد في آخر الفترة / العام

- في ٣١ مايو ٢٠٢٣، بلغت أرصدة الإيرادات المستحقة والمستحق من أطراف ذات علاقة التي لا يوجد عليها مؤشرات اضمحلال مبلغ ٢٥٤,٥١٨,٨٠٥ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ١٤٦,٢٤٩,١٨٠ جنيه مصري).

- في ٣١ مايو ٢٠٢٣، بلغت أرصدة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى محل الاضمحلال مبلغ ٢٤,٥٦٨,٣٠٢ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٢٤,١١٨,٣٠٢ جنيه مصري).

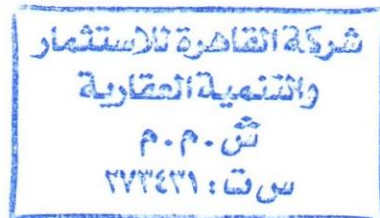
- يتمثل بند مسدد تحت حساب شراء استثمارات في المبالغ المدفوعة تحت حساب شراء استثمارات في شركات تابعة أو شقيقة ويتضمن هذا البند ٣ مليون جنيه مصري مدفوعة تحت حساب رأس المال شركة أوركاس للتكنولوجيا و ١٤,٥٠٠,٠٠٠ مليون جنيه مصري مدفوعة تحت حساب رأس المال شركة جلوبال فيرننتشر و ٢٠,٠٣٤,٩٧١ جنيه مصري مدفوعة تحت حساب رأس المال شركة العالمية لتكنولوجيا التعليم.

١٢ - أصول حق استخدام - عقود إيجار

يمثل أصل حق استخدام في عقد الإيجار المتعلق بمدرسة طلائع المستقبل للغات بنين وعقد إيجار أتببسات خاص بجامعة بدر، وقد تم قياسه بالقيمة الدفترية منذ التطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود الإيجار" في ١ سبتمبر ٢٠٢١، وتم خصمه باستخدام سعر الاقتراض للمستأجر في تاريخ التطبيق، وتم إستهلاكه لاحقاً على مدى عمر عقد الإيجار باستخدام القسط الثابت. وتتمثل الإضافات في مبنى الإدارة الجديد للشركة في كمبوند (Marqez - District ٥) وتمتد مدة العقد على ٥ سنوات من تاريخ استلام المبنى.

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 ٢٠,٥٠٪.

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
-	١٨,٢٦٣,٤١٩	الرصيد في أول الفترة / العام
٢٩,٤٦٢,٧٩٤	-	أثر التطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصرية رقم ٤٩ "عقود الإيجار"
-	٥,٣٨٥,٤٣٧	إضافات خلال الفترة / العام
(١١,١٩٩,٣٧٥)	(١١,٨٥٥,٢٥٨)	إستهلاك حق استخدام أصول خلال الفترة / العام
١٨,٢٦٣,٤١٩	١١,٧٩٣,٥٩٨	الرصيد



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

١٣ - نقدية بالخزينة وأرصدة لدى البنوك

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١٦٢,٩٣٥,٣١٦	٤٣٩,٤٨٠,٩٦٣	حسابات جارية بالبنوك
١١,٣٧٦,٥٧٦	١١,٣٧٦,٥٧٦	ودائع لأجل
٣,٧٧٣	٤,١٤١	صندوق استثمار نقدي
٤,٠٨٨,٤٠٣	٣,٧٢٢,٩٣٩	نقدية بالخزينة
١٧٨,٤٠٤,٠٦٨	٤٥٤,٥٨٤,٦١٩	

الحسابات الجارية والودائع لأجل مودعة ببنوك محلية خاضعة لإشراف البنك المركزي المصري.

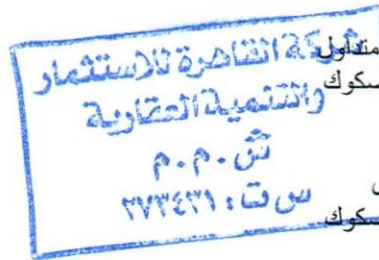
الودائع تستحق خلال فترات حتى ٩٠ يوم من تاريخ الإيداع ويستحق عنها فوائد بنسبة ١٤,٥٪ (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٩,٧٥٪) سنوياً. كما بلغت معدلات الفوائد على الحسابات الجارية ١٤٪ سنوياً (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٨,٢٥٪ سنوياً).

١٤ - القروض والتسهيلات الائتمانية

البيان	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني	٢٠,٣٥٣,٠٠١	-	٢٠,٣٥٣,٠٠١	-
قرض بنك قطر الوطني (١)	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	٢٢,٢٢٢,٢٢٢
قرض بنك قطر الوطني (٢)	٢٦,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٦,٠٠٠,٠٠٠	-
قرض البنك الأهلي المتحد	٢٦,٧٠٥,٠٦٠	٢٥١,٠٣٥,٨٦٥	٢٦,٧٠٥,٠٦٠	٥٨٣,٥٣٦,٨١٧
قرض البنك الأوروبي	٩٠,٥٦٢,٨٧٥	٩٠,٥٦٢,٨٧٥	٩٠,٥٦٢,٨٧٥	٢٧١,٦٨٨,٦٢٥
قرض انكوليس	٣,٦٠٠,٠٠٠	-	٣,٦٠٠,٠٠٠	-
	٤٢٣,٤٤٣,١٥٨	٤٠٤,٢٢٦,٧٧٣	٤٢٣,٤٤٣,١٥٨	١,١٣٧,٤٤٧,٦٦٤

١٥ - صكوك الإجارة

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة - الجزء الغير متداول
(٨,٤٤٥,٢٩٩)	(٦,٩٨٣,٦١٣)	مصرفات مدفوعة مقدماً - صكوك
٥٣١,٥٥٤,٧٠١	٤١٣,٠١٦,٣٨٧	الاجمالي
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة - الجزء متداول
(١,٩٤٨,٩١٥)	(١,٩٤٨,٩١٥)	مصرفات مدفوعة مقدماً - صكوك
٥٨,٠٥١,٠٨٥	١١٨,٠٥١,٠٨٥	الاجمالي
٥٨٩,٦٠٥,٧٨٦	٥٣١,٠٦٧,٤٧٢	



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:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١٢,٣٤٣,١٢٩	١٠,٣٩٤,٢١٤	الرصيد في أول الفترة/ العام
(١,٩٤٨,٩١٥)	(١,٤٦١,٦٨٦)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك (إيضاح ٢٣)
١٠,٣٩٤,٢١٤	٨,٩٣٢,٥٢٨	الرصيد في آخر الفترة/ العام

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

١٦ - سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
-	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات توريق
-	(١٥,٣١٣,٩٤٤)	مصرفات مدفوعة مقدماً - سندات توريق
-	٧٨٤,٦٨٦,٠٥٦	الاجمالي

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 للاستثمار والتنمية العقارية بصفتها الشركة المحيلة لمحفظة الحقوق المالية المستقبلية، وعلى أن يكون الإصدار الأول للبرنامج بحد أقصى وقدره ٨٠٠ مليون جنيه مصري لمدة سبع سنوات وقد تم إصدار الشريحة الأولى بقيمة ٨٠٠ مليون جنيه مصري خلال الفترة.

مدة العقد تمتد إلى ٣١ أكتوبر ٢٠٢٩ تبدأ من تاريخ حصول شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية على الحوالة وتنتهى بانتهاء مدة الإصدار لسندات التوريق أو بسداد قيمة سندات التوريق سداداً معجلاً كلياً.

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

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
-	-	الرصيد في أول الفترة/ العام
-	١٧,٣٥٧,٩٣٠	تكلفة إصدار السندات
-	(٢,٠٤٣,٩٨٦)	استهلاك تكلفة إصدار السندات
-	١٥,٣١٣,٩٤٤	الرصيد في آخر الفترة/ العام

١٧ - دائنون وارصدة دائنة أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١,٧٩٩,٣٨٠,٠٥٥	١,٥٤٣,٩٤٨,٧٩٠	دائنوا شراء أراضي
٦٨,٣٨٦,٨٨٢	١١٠,٧٩٨,٨٨٤	موردون ومقاولون
١٢٠,٦٥١,٩٨٥	٢٤٦,١٧٣,٥٥٢	مصرفات مستحقة
١١٩,٧٤٦,٧٨٠	٢٧٤,٧٧٢,١٢٢	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٥٧,٩٨٩,٤٤٠	٦٨,٦٢٥,٨٠٠	مستحقات لجهات حكومية
٢٤,٥١٨,١٣١	٦٢,٠٦٨,٠٧٣	دائنو توزيعات
٤٢,١٣٨,٠٩٨	٤٩,٣٩٥,٩٥٩	تامين أعمال مقاولات
٢٥,٨٠٦,٩٧٠	٢٨,٥٥٦,٩٨١	تامينات للغير
١٠,٦٣٥,٩٨٤	١٣,٤٥٩,٦٤٦	تامينات اجتماعية مقاولات
١٩,٩٠٩,٤٥٣	١١,٨٤١,٨٥٥	أرصدة دائنة أخرى
٢,٢٨٩,١٦٣,٧٧٨	٢,٤٠٩,٦٤١,٦٦٢	
(١,٥٤٨,٦٢٠,٠٣٧)	(١,٤١٧,٢٩٨,٦٦٠)	(يطرح): الجزء الغير متداول
٧٤٠,٥٤٣,٧٤١	٩٩٢,٣٤٣,٠٠٢	دائنوا شراء أراضي - الجزء غير المتداول *

* يشمل رصيد دائنو شراء أراضي التزامات مستقبلية ذات صلة بدائنو شراء أراضي مقابل فوائد تقسيط الأراضي التي لم تستحق بعد بإجمالي مبلغ ٦٣,٩٦٤,٦٦٣ جنيه مصري والتي تستحق سنوياً حتى عام ٢٠٣٠.

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

١٨ - إيرادات مقدمة

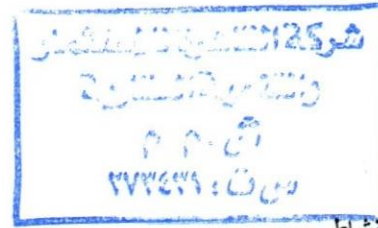
تتمثل في الجزء من الإيرادات التي قامت المجموعة بتحصيلها ولم يتم تقديم الخدمات التعليمية المتعلقة بها.

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
٢٠٧,٢٩٧,٩٩٣	١٩٩,٥٨٥,٨٤٠	إيرادات مقدمة - تعليم على
١٣٣,٦٧٧,٠٥٨	٨٤,٠٩٨,٠٨٢	إيرادات مقدمة - تعليم أساسى
-	١٦١,٧٩٧,٤٦١	إيرادات مقدمة - مقاولات
٣٤٠,٩٧٥,٠٥١	٤٤٥,٤٨١,٣٨٣	

١٩ - التزامات عقود الإيجار

يمثل الالتزام القيمة الحالية للالتزامات الإيجار المتعلقة بمدرسة طلائع المستقبل للغات بنين وعقد إيجار أتوبيسات خاص بجامعة بدر الذي تم الحصول عليه مقابل عقد إيجار، وقد تم تقييمه بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التعاقدية القابلة للخصم بمعدل الاقتراض الإضافي للمستأجر ١٠,٢٥٪.

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١٦,٦٢٧,٧١٣	٥,٣٣٨,٨٥٨	خلال عام
٢,٥٤٤,١٤٣	٥,٥٧٩,٣٢٠	أكثر من عام
١٩,١٧١,٨٥٦	١٠,٩١٨,١٧٨	



٢٠ - إيرادات النشاط

التسعة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في		
٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
٤٩٣,١٧٣,٩٩٢	٦٠٣,٥٧٣,٦٣٠	١,٣٧٣,٨٣٨,٤٣٤	١,٦٨٧,٤٥٢,٨٣٧	إيرادات التعليم
-	٥٦,٣٤٠,٦٩٧	-	٢٠٧,٣٨٦,٣٥٧	إيرادات مقاولات
٧,٦٤٠,٢٥٦	١٠,٧٠١,٩٢٢	٢١,٢١٥,٤٩٧	٣٠,٣١٢,٦٩٣	إيرادات الاتوبيسات
٣,٥٦٦,٢٢١	٤,٦٢٠,٧٢٢	٢١,٧٦٢,٣٠٣	٢٥,٥١٨,٩٣٠	إيرادات الالتحاق
١٥,٧٨٥,٧٨٩	٢٥,٥٨٧,٣٠٦	٤٧,٢٠٨,٨١٨	٥٥,٦٣٤,٥٢٤	إيرادات النشاط الأخرى
٥٢٠,١٦٦,٢٥٨	٧٠٠,٨٢٤,٢٧٧	١,٤٦٤,٠٢٥,٠٥٢	٢,٠٠٦,٣٠٥,٣٤١	

٢١ - تكلفة النشاط

التسعة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في		
٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١١٨,٤٩٩,٤١٤	١٥٥,٠٠٠,٤٢٢	٣٢٩,٤٤٩,٥٩٣	٤٣٧,٩٧١,١٢٠	أجور ومرتبوات ومزايا عاملين
-	٤٣,٠٥٨,٣٦٢	-	١٨٣,٢٣٧,٥٨٤	تكاليف مقاولات
٣٣,٧٨٩,٦٧٠	٥١,٦٥٣,٩٣٤	٩٨,٧١٥,٩٣٧	١٤٤,٠٨٥,٤١٥	مصرفوات إهلاك
٦,٧٧٣,٩٢٧	١٢,١٩٥,٤١٧	٢١,٩١٦,٠٥٨	٣٧,٢٦٧,٧٧٧	مصرفوات نقل
٧,٢٤٨,٢١٧	١٢,٦٣٣,٩٤٠	٣٥,٠١٢,١٢٠	٣٩,٦٤٧,٥٣٠	مصرفوات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات
١٢,١٤٩,٧٣٣	١٥,١٤٩,٠٩٠	٢٩,٠٤٠,٧٩٧	٣٧,٠٢٣,٩٨٢	مصرفوات وسائل وأدوات وكتب تعليمية
١,٩٣٩,٥٥١	٤,٦١١,٠٢٠	٥,٥٩٩,٠٦٨	٨,٩٩٤,٧٦٢	إيجارات
١٢,٧١٦,٧٣٧	١٠,٠٨٠,٨١٦	٢٩,٣٥٩,٥١٦	٢٧,٧٨٠,٣٦٦	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات وأخرى
٣,٧١٢,٤٠٠	٤,٤٣٠,٤٥٩	١١,١٣٧,١٩٩	١١,٨٥٥,٢٥٨	أهلاك حق انتفاع أصول
٤٧٣,٥٦٣	٩٥٣,٣٥٦	١,٦٢٨,٥٢٩	٢,٠٤٥,٧٩٩	مصرفوات فوائد التزامات عقود إيجار
١١,٥٨٧,٧٢٤	٩,٥٥٢,٣١٨	٣٥,١٨٩,٠٧٤	٣٨,٧٦٦,٣١٠	مصرفوات أخرى
٢٠٨,٨٩٠,٩٣٦	٣١٩,٣١٩,١٣٤	٥٩٧,٠٤٧,٨٩١	٩٦٨,٦٧٥,٩٠٣	

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

٢٢- المصروفات العمومية والإدارية

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	
١٢٤,١٣٠,٤١٨	٩٣,٢٦٢,٤٨٨	٤٥,٤٧٩,٣٢٣	٣٣,٩٤٨,٨٤١	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
٣٣,٠٥٥,٦٢٧	٢٢,٧١٨,٢٤٢	١١,٦٣٨,٨٦٨	٨,٨٧٩,٣٧٤	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات
١٩,٦٩١,٢٥٥	١٠,٢٤٢,٥١٥	٨,٤٧٨,٦٨٠	٣,٤٣٢,١٥٠	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات
١,٧١٦,٥٣٤	١,٨٩٦,٧٤٧	٥٦٦,٣٤٩	٦٣٩,٢٣٧	مصروفات إهلاك
٢,٤٣١,٥٥٠	١,٠٤٠,٤٩٧	٤٩٠,٠٨١	٣٩٩,٩٨٧	إيجارات
٢,٤٦٠,٦٤٥	١,٤٦٦,٢٩٠	٨٠١,٥٨٩	٢٤٧,٧٨٢	المساهمة التكافلية
٧٤٩,٠٠٠	٥٣٣,٨٠٠	١٧٣,٠٠٠	١٤٤,٠٠٠	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
٤٥٠,٠٠٠	٢,٠٤٢,٣٢٦	١٥٠,٠٠٠	٢٣١,٤٥٦	ولجانه ومجلس الأمناء
٢٨,١٩٣,٤٧٣	١٥,٦٧٠,٤٨٢	١١,٣٢٤,٠٥٩	٥,٩٧٩,٨٦٢	خسائر اضمحلال في مدينون وأرصدة دائنة أخرى
٢١٢,٨٧٨,٥٠٢	١٤٨,٨٧٣,٣٨٧	٧٩,١٠١,٩٤٩	٥٣,٩٠٢,٦٨٩	مصروفات أخرى

٢٣- تكاليف التمويل - بالصافي

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	
٤٥,١٦١,٤٨٨	١١,٥٠٩,٥١٥	١٨,٦٢٥,٩٨٧	٣,٠٩٠,٢٧٧	إيرادات فوائد
(٣٢٧,٩٥٤,٦٧٧)	(١٥١,٠٣٩,٥٥٢)	(١٠٨,٠٦٤,١٦٠)	(٦٠,٨٢٩,٧٠٢)	مصروفات فوائد
١٤,٩٢٢,٧٥٩	٣,٢٢٠,١٧٧	(١٠٦,٢٢١)	٣,٣٤٨,٩٤٢	أرباح (خسائر) فروق عملة اجنبية
(٢,٠٤٣,٩٨٧)	-	-	-	استهلاك تكلفة إصدار سندات توريق
(١,٤٦١,٦٨٦)	(١,٤٦١,٦٨٦)	(٤٨٧,٢٢٨)	(٤٨٧,٢٢٨)	- الحقوق المالية المستقبلية
(٢٧١,٣٧٦,١٠٢)	(١٣٧,٧٧١,٥٤٦)	(٩٠,٠٣١,٦٢٢)	(٥٤,٨٧٧,٧١١)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك

٢٤- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

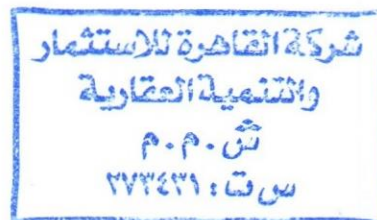
قامت المجموعة خلال الفترة بإجراء بعض المعاملات مع أطراف ذات علاقة تتمثل في المساهم الرئيسي للمجموعة وكذا المنشآت الشقيقة وبعض الجهات التابعة لمساهمين رئيسيين. وقد بلغت الأرصدة المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة الناتجة عن تلك المعاملات كما يلي:

أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة:

الشركة	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
الشركة الأم	٤٠,٦٢٨,٩٧٣	٥٢,١٨٠,١٧٤
شركات تابعة	٨٩,٩٣٢,٧١٩	٩,٨٧٤,٠٦٧
	١٣٠,٥٦١,٦٩٢	٦٢,٠٥٤,٢٤١

أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة:

الشركة	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
شركات تابعة	٢٧٤,٧٧٢,١٢٢	١١٩,٧٤٦,٧٨٠
	٢٧٤,٧٧٢,١٢٢	١١٩,٧٤٦,٧٨٠



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

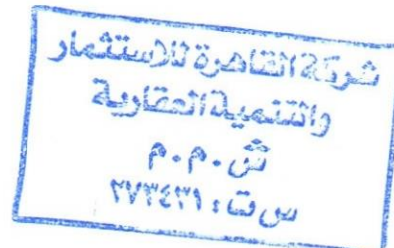
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢٤ - المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة/ العام:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
-	(٥٢,٩٤٨,٥٠٤)	المصريين للرعاية الصحية
-	(٢٧٨,٨٢١,٠١٣)	مساهمات رأس المال
-	١٦٩,٧٠١,٣٥٢	تحويلات بنكية
		مستخلص اعمال مقاولات
-	(٤٠٣,٥٣٤)	شركة مافريكس
		تحويلات بنكية
-	(٩,٠٠٠,٠٠٠)	Social Impact Capital
		تحويلات بنكية
-	(٢,٧٣٧,٦٣٨)	المستقبل للأنشطة التربوية
-	٢,٢٣٢,٣١٠	تحصيلات إيرادات تعليم
-	٥٤,٢٨٥	مصروفات تعليم
-	١٠١,١٠٨	مقابل الإدارة
		تحويلات نقدية
١٧,٨٧١,٨٦٤	-	Badr University In Assuit (Under Construction)
(٥٣٨,٧٤٥)	-	تحويلات بنكية
		مدفوعات الطلاب
٢٢,٢٣٣,١٥٠	١٨,٣٨٠,٠٠٠	NFX-E Learning Investments
		تحويلات بنكية
١١٩,٧٤٦,٧٨٠	-	اخرى

تتضمن الأرصدة المستحقة لأطراف ذات علاقة مبلغ ١١٩,٨٢٧,٧٥٢ جنيه مصرى يمثل المبلغ المتبقى لشراء اراضى من طرف ذو علاقة بمساحة ٢٨,٨٣٤ متر مربع من خلال الشركة الكونية للاستثمار التعليمى والشركة الكونية للخدمات التعليمية (شركات تابعة) فى القرية الكونية بمنطقة ٦ أكتوبر بقيمة ١٢١ مليون جنية مصرى بموجب عقد بيع ابتدائي مع الإحتفاظ المؤقت بحق الملكية للبائع لحين الوفاء بشروط البيع وذلك بغرض بناء واقامة مشروع مدارس وتلتزم الشركة بالوفاء بالغرض الأساسي للأرض وهو إنشاء المدارس المتفق عليها و على أن يتم الافتتاح وبدء الدراسة فى التواريخ المتفق عليها بالعقد. هذا وقد تمت إجراءات تسليم الأرض ونقل الحيازة ونقل المخاطر للشركة فى خلال الفترة بموجب محضر إستلام وعليه تم تسجيلها من ضمن أصول المجموعة.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

٢٥- الحصص غير المسيطرة

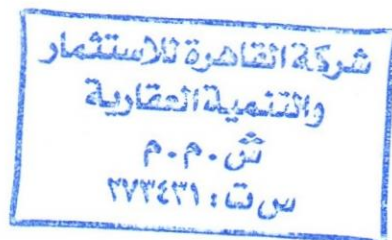
تتمثل حركة الحصص الغير مسيطرة في الشركات التابعة التي تم إدراجها ضمن القوائم المالية الدورية المجمعة خلال الفترة/ العام فيما يلي:

٣١ مايو ٢٠٢٣	الأرباح المرحلة	رأس المال	
١٣٥,٩٩٨,٣٩٦	٥٣,٧١١,٧٢٣	٨٢,٢٨٦,٦٧٣	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٣
١١٩,١٥٠,٠٠٠	١١٩,١٥٠,٠٠٠	-	الحقوق غير المسيطرة في شركات مستحوذ عليها
(٩,٩٠٦,٨٤١)	(٩,٩٠٦,٨٤١)	-	توزيعات أرباح
٢٦٤,٦٥١	٢٦٤,٦٥١	-	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الاجنبية
٢٢,٣٢٧,٨١٣	٢٢,٣٢٧,٨١٣	-	ربح الفترة
٢٦٧,٨٣٤,٠١٩	١٨٥,٥٤٧,٣٤٦	٨٢,٢٨٦,٦٧٣	الرصيد في ٣١ مايو ٢٠٢٣
٣١ أغسطس ٢٠٢٢	الأرباح المرحلة	رأس المال	
١٢٧,٧٧٥,٣٤٧	٦٢,٧٨٥,٠١٣	٦٤,٩٩٠,٣٣٤	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٢
(٢,٧٠٣,٦٦١)	-	(٢,٧٠٣,٦٦١)	الحقوق غير المسيطرة في شركات مستحوذ عليها
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	حصة الحقوق غير المسيطرة في زيادة رأس المال
(١٢,٤٥١,٧٩٧)	(١٢,٤٥١,٧٩٧)	-	توزيعات أرباح
٢٤٣,١٨٧	٢٤٣,١٨٧	-	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الاجنبية
٣,١٣٥,٣٢٠	٣,١٣٥,٣٢٠	-	ربح العام
١٣٥,٩٩٨,٣٩٦	٥٣,٧١١,٧٢٣	٨٢,٢٨٦,٦٧٣	الرصيد في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢

٢٦- شهرة

تنشأ الشهرة من اقتناء منشآت تابعة وعمليات الاقتناء خلال العام وتتمثل في ناتج الفرق بين المقابل المسدد في المنشآت التابعة والحصة غير المسيطرة في المنشآت المقتناة والقيمة العادلة لصافي أصول المنشآت التابعة في تاريخ الاقتناء، وهي عبارة عن قيام المنشأة المقتنية بسداده مقابل منافع اقتصادية مستقبلية من أصول لا يمكن تحديدها بشكل منفرد أو الاعتراف بها بشكل منفصل وتظهر الشهرة كما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
٥,١٣٣,٠٦١	٥,١٣٣,٠٦١	المصرية لنظم التعليم
٣٥٥,٨٠٠	٣٥٥,٨٠٠	الدولية للنظم التعليمية
٢٣٨,٦٦٦	٢٣٨,٦٦٦	العالمية لتكنولوجيا التعليم
١٥٧,٠١٨	١٥٧,٠١٨	شركة القاهرة للخدمات التعليمية
٥١,٩٣٦	٥١,٩٣٦	القاهرة مصر للمنشآت التعليمية
٢٨,١٧١,٦٢٩	٢٨,١٧١,٦٢٩	شركة ستارلايت
٣٤,١٠٨,١١٠	٣٤,١٠٨,١١٠	
(٥,١٣٣,٠٦١)	(٥,١٣٣,٠٦١)	(بخصم):
٢٨,٩٧٥,٠٤٩	٢٨,٩٧٥,٠٤٩	الشهرة الخاصة بالشركات تحت التصفية



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

٢٧- نصيب السهم فى الأرباح

فيما يلى نصيب السهم في الأرباح للفترة المالية المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣ و ٣١ مايو ٢٠٢٢:

التسعة أشهر المنتهية فى		الثلاثة أشهر المنتهية فى			
٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢		
٣٥٠,٥٨٥,١٢٣	٤٢٣,٥٦٣,٤٨١	١٣٠,٣١١,٥٦٩	١٤٠,٢١٢,٠٣٢	صافى أرباح الفترة	
(١٧,٥٢٩,٢٥٦)	(٢١,١٧٨,١٧٤)	(٦,٥١٥,٥٧٨)	(٧,٠١٠,٦٠٢)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المتوقعة	
(٣٥,٠٥٨,٥١٢)	(٤٢,٣٥٦,٣٤٨)	(١٣,٠٣١,١٥٧)	(١٤,٠٢١,٢٠٣)	حصة العاملين فى الأرباح المتوقعة	
٢٩٧,٩٩٧,٣٥٥	٣٦٠,٠٢٨,٩٥٩	١١٠,٧٦٤,٨٣٤	١١٩,١٨٠,٢٢٧	صافى الأرباح بعد التوزيع	
٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم	
٠,٥١	٠,٦٢	٠,١٩	٠,٤١	نصيب السهم الأساسى والمخفض فى أرباح الفترة	

٢٨- الإرتباطات الرأسمالية

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

٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	
١,٢١٩,٥٠٨,٣١٩	١,٤٠١,٨١٥,٨١٥	أصول ثابتة

٢٩- أحداث هامة

أعلن البنك المركزي المصري في أكتوبر ٢٠٢٢ عن رفع سعر الفائدة على الإيداع لليلة واحدة وسعر الإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس و في ديسمبر ٢٠٢٢ تم رفع سعر الفائدة على الإيداع لليلة واحدة وسعر الإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية بمقدار ٣٠٠ نقطة أساس، وفي مارس ٢٠٢٣ تم رفع سعر الفائدة على الإيداع لليلة واحدة وسعر الإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ١٨,٢٥٪ و ١٩,٢٥٪ و ١٨,٧٥٪ على التوالي. هذا وقد ارتفع سعر صرف الجنيه أمام الدولار بمتوسط ٣٠,٩٠ جنيهاً مصرية. يأتى افتتاح فرع جامعة بدر بمحافظة أسيوط للعام الدراسى ٢٠٢٢/٢٠٢٣ بواقع ٧ كليات وتم قبول ١٢٠٠ طالب.

بناء على محضر اجتماع الجمعية العمومية غير العادية بتاريخ ١٥ يناير ٢٠٢٣ قام الشركة فى بدا اجراءات تعديل المادة ٢ من نظام الاساسى للشركة و الخاص باسم الشركة من "القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية" الى " القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA Education). وتم تاشير فى السجل التجارى بتاريخ ٦ يوليو ٢٠٢٣.

