

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية
"شركة مساهمة مصرية"

تقرير الفحص المحدود
والقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة عن فترة التسعة أشهر المنتهية
فى ٣١ مايو ٢٠٢٣

صفحة	الفهرس
١	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة المختصرة
٤	قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة المختصرة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة المختصرة
٦	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة المختصرة
٢٦ - ٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة المرفقة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية" ("الشركة") في ٣١ مايو ٢٠٢٣، وكذا القوائم الدورية المستقلة 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 المستقلة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" وتتحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا ننصح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة. وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة.

الاستنتاج

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



تامر عبد التواب

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

عضو الجمعية الأمريكية للمحاسبين القانونيين

سجل المحاسبين والمراجعين ١٧٩٩٦

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٣٨٨

القاهرة في ١٨ يوليو ٢٠٢٣

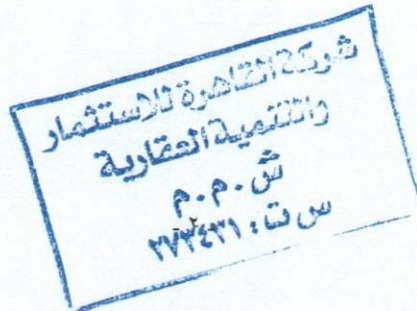
شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة - في ٣١ مايو ٢٠٢٣

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
			الأصول الثابتة
٢,٦٨١,٠٢٦,٠١٨	١,٧٩٢,٥٠٠,٠٨٣	٥	استثمارات في منشآت تابعة وشقيقة
٤١٥,٠٧٤,٣١٨	٦١٤,٩٢٩,٤٧٢	٦	استثمارات في جامعة بدر
٩٦٥,١٠٦,٢١٨	٩٦٥,١٠٦,٢١٨	١-٧	استثمارات في جامعة بدراسيوط
-	١,١٥٠,٢٨٦,١٦٦	٢-٧	أعمال تحت التنفيذ - الجزء غير المتداول
١٦٤,٣١٧,٤٢٥	٢١,٥٨١,٩٠٧	٨	أصول حق إستخدام - عقود إيجار
١٣,٧١١,٦٦٠	٨,٠٩٥,٢٩٦	١٠	إجمالي الأصول غير المتداولة
٤,٢٣٩,٢٣٥,٦٣٩	٤,٥٥٢,٤٩٩,١٤٢		الأصول المتداولة
٥٩٥,٧٢٩,٧٤٣	٧٧٨,٣٧٥,١١٧	٩	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	١٨٥,٠٦٦,٥٦٧	٨	أعمال تحت التنفيذ - الجزء المتداول
٣٤,٥٦١,٤٤٦	٧٤,٠٠٩,٩١٤		النقدية وما في حكمها
٦٣٠,٢٩١,١٨٩	١,٠٣٧,٤٥١,٥٩٨		إجمالي الأصول المتداولة
٤,٨٦٩,٥٢٦,٨٢٨	٥,٥٨٩,٩٥٠,٧٤٠		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠		رأس المال المدفوع
٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١		الاحتياطات
٤٦١,٨٧٤,٨٤٥	٥٥١,٦٦٠,٥٦٤		الأرباح المرحلة
٩٣٠,٦٥٥,٩١٦	١,٠٢٠,٤٤١,٦٣٥		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
١,١٣٧,٤٤٧,٦٦٤	٩٨١,٢١٠,٣٣٠	١١	القروض والتسهيلات الائتمانية - الجزء غير المتداول
٥٣١,٥٥٤,٧٠١	٤١٣,٠١٦,٣٨٧	١٢	صكوك إجارة - الجزء غير المتداول
-	٧٨٤,٦٨٦,٠٥٦	١٣	سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
٦٤٢,٣٠٣,٧١٤	٥٨٥,١٦٠,٣٥٨	١٤	دائنون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء غير المتداول
٣,٠٠٧,٤١٢	٢,٨٨٥,٣١٩		التزامات ضريبية مؤجلة
٣٩٠,٠٥١	٤,٠٨١,٥٥٣		التزامات عقود الإيجار - الجزء غير المتداول
٢,٣١٤,٧٠٣,٥٤٢	٢,٧٧١,٠٤٠,٠٠٣		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٢١,٩٥٣,٨٠٧	١٧,٠١٨,٨٠٧		مخصصات
١,٠٢٣,٠٩٥,٩٥١	١,٠٤٣,٠٧٣,٦٦٠	١٤	دائنون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء المتداول
١٠٢,١٣٢,٢٥٤	١٩٢,١٩٩,٨٥٩	١٥	إيرادات مقدمة
٥٨,٠٥١,٠٨٥	١١٨,٠٥١,٠٨٥	١٢	صكوك إجارة - الجزء المتداول
٤٠٤,٢٢٦,٧٧٣	٤٢٣,٤٤٣,١٥٨	١١	القروض والتسهيلات الائتمانية - الجزء المتداول
١٤,٧٠٧,٥٠٠	٤,٦٨٢,٥٣٣		التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
١,٦٢٤,١٦٧,٣٧٠	١,٧٩٨,٤٦٩,١٠٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
٣,٩٣٨,٨٧٠,٩١٢	٤,٥٦٩,٥٠٩,١٠٥		إجمالي الالتزامات
٤,٨٦٩,٥٢٦,٨٢٨	٥,٥٨٩,٩٥٠,٧٤٠		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

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"

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

التسعة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣		
٩٥,٣٠٠,٦٠٣	١٥٧,٥٩٢,١١١	٢٨٧,٦١٥,٩٣٨	٥٢٠,٩٣٦,٧٠٧	١٦	إيرادات النشاط
(٦٠,٦٣٢,٢٢٧)	(١٠٢,٢٤٥,٥٧٥)	(١٧٠,٨٣٢,٧٢٩)	(٣٧٦,٥٢٩,٤٧٢)	١٧	تكاليف النشاط
٣٤,٦٦٨,٣٧٦	٥٥,٣٤٦,٥٣٦	١١٦,٧٨٣,٢٠٩	١٤٤,٤٠٧,٢٣٥		مجموع الربح
(٨,٩٨٦,٥١٥)	(١٤,١٦٧,٣٨١)	(٢٧,٦٨٠,٩٧٣)	(٣٨,٢٨٣,٥٤٧)	١٨	المصروفات العمومية والإدارية
٦٢١,٤٢٢	١,٤١٥,٢٠٥	٢٢,٣٣١,٢٤٦	٢١,٥٥٩,٣٨٥		إيرادات أخرى
٣٧٢,١٠٧,٢٥٤	٤٣٨,٧٦٨,٦٦٧	٣٧٢,١٠٧,٢٥٤	٤٣٨,٧٦٨,٦٦٧		فائض تشغيل جامعة بدر
٣٩٨,٤١٠,٥٣٧	٤٨١,٣٦٣,٠٢٧	٤٨٣,٥٤٠,٧٣٦	٥٦٦,٤٥١,٧٤٠		الأرباح قبل الضرائب وتكاليف التمويل
(٥٠,٩٩٠,٤٦١)	(٩٩,٨١٧,٨٨١)	(١٤٠,٤٢٨,٨٣٤)	(٢٩٩,٧١٨,٣١٦)	١٩	صافي تكاليف التمويل
٣٤٧,٤٢٠,٠٧٦	٣٨١,٥٤٥,١٤٦	٣٤٣,١١١,٩٠٢	٢٦٦,٧٣٣,٤٢٤		ربح الفترة قبل الضرائب
(٥٧,٨٩٤)	٥,١١٩	(٤٦٩,٠٣٤)	١٢٢,٠٩٣		ضرائب الدخل الحالية
٣٤٧,٣٦٢,١٨٢	٣٨١,٥٥٠,٢٦٥	٣٤٢,٦٤٢,٨٦٨	٢٦٦,٨٥٥,٥١٧		الضريبة المؤجلة
					ربح الفترة
٠,٥١	٠,٦٠	٠,٥٠	٠,٣٩	٢١	نصيب السهم في أرباح الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

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

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	
٢٦٦,٨٥٥,٥١٧	٣٤٢,٦٤٢,٨٦٨	٣٨١,٥٥٠,٢٦٥	٣٤٧,٣٦٢,١٨٢	ربح الفترة
-	-	-	-	بنود الدخل الشامل
٢٦٦,٨٥٥,٥١٧	٣٤٢,٦٤٢,٨٦٨	٣٨١,٥٥٠,٢٦٥	٣٤٧,٣٦٢,١٨٢	اجمالي الدخل الشامل للفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

الإجمالي	الأرباح المرحلة	الاحتياطيات	رأس المال المدفوع	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٧٤٩,٢٩٠,٧٦٧	٢٨٠,٥٠٩,٦٩٦	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢١
(١٣٦,١١١,٠١٢)	(١٣٦,١١١,٠١٢)	-	-	توزيعات أرباح
٣٤٢,٦٤٢,٨٦٨	٣٤٢,٦٤٢,٨٦٨	-	-	أرباح الفترة
٩٦٥,٨٢٢,٦٢٣	٤٩٧,٠٤١,٥٥٢	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣١ مايو ٢٠٢٢
٩٣٠,٦٥٥,٩١٦	٤٦١,٨٧٤,٨٤٥	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٢
(١٧٧,٠٦٩,٧٩٨)	(١٧٧,٠٦٩,٧٩٨)	-	-	توزيعات أرباح
٢٦٦,٨٥٥,٥١٧	٢٦٦,٨٥٥,٥١٧	-	-	أرباح الفترة
١,٠٢٠,٤٤١,٦٣٥	٥٥١,٦٦٠,٥٦٤	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣١ مايو ٢٠٢٣

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

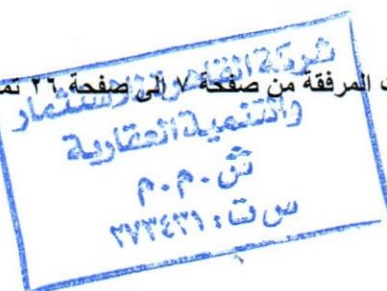
شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية
والتمتع بملكية المساهمين
تس: ٢٠٢٠ م
من: ٢٠٢١ م

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة المختصرة - 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)
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٣٤٣,١١١,٩٠٢	٢٦٦,٧٣٣,٤٢٤		ربح الفترة قبل الضرائب
			تعديلات:
٢١,١٩٧,٠١٨	٢٥,٥٣٨,٦٧٦	٥	اهلاك الأصول الثابتة
١٤١,١٠٢,٧٤٥	٣١٥,٧٦٩,٠٥٣		مصرفات التمويل
(٢,١٦٠,٩٣٤)	(٢٠,٦٨٧,٨٦٠)		إيرادات الفوائد
-	٢,٠٤٣,٩٨٦		استهلاك تكلفة إصدار سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
١,٤٦١,٦٨٦	١,٤٦١,٦٨٦		استهلاك تكلفة إصدار الصكوك
١٠,٢٨٣,٧٤٢	١١,٠٠١,٨٠١		اهلاك أصول حق استخدام - عقود ايجار
-	٨٥٠,٠٠٠		مخصص مكون
(٧٢٥,٨٢٠)	-		اعداد مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١,٦٢٨,٥٢٩	١,١٩٢,٣٤٦		مصرفات فوائد التزامات عقود ايجار
٥١٥,٨٩٨,٨٦٨	٦٠٣,٩٠٣,١١٢		أرباح التشغيل قبل التغير في الأصول والالتزامات التشغيلية
			التغير في الأصول والالتزامات التشغيلية
٥٣,١٧٢,٦٥٨	(٢٦١,٦٢٨,٠٤٦)		التغير في الأرصدة المدينة الأخرى
٧٢,٨٥٨,٩١٨	١٨,٧٢٣,٢٣٨		التغير في الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
(١٢,٢٦٥,٠٢٢)	(٥,٧٨٥,٠٠٠)		المستخدم من المخصصات
(١٧٠,٠٥٣,١٨٤)	(٤٢,٣٣١,٠٤٩)		مدفوعات لأعمال تحت التنفيذ
٤٥٩,٦١٢,٢٣٨	٣١٢,٨٨٢,٢٥٥		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٨٠,٨٦٩,٧٤١)	(٢٣,٠٣٠,٩٨٤)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٩٩,٢٩٥,٥١٦)	(١١٧,٠٢٣,٥٩٢)		مدفوعات استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
(٦٠٠,٤٠٥,٣٢٣)	(٢٦٨,٥٧٣,٥٦١)		مدفوعات لمشروعات تحت التنفيذ
(٧٨٠,٥٧٠,٥٨٠)	(٤٠٨,٦٢٨,١٣٧)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٧٤,٣٨١,٤٤٣)	(٢٧٣,٩٠٧,٥٩٨)		المسدد من القروض والتسهيلات البنكية
٧٥٣,٠٢٣,٣٦٣	١٣٦,٨٨٦,٦٤٩		المحصل من القروض والتسهيلات البنكية
-	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)		المسدد من صكوك إجارة
٢,١٦٠,٩٣٤	٢٠,٦٨٧,٨٦٠		فوائد التمويل المحصلة
-	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠		المحصل من سندات التوريق - الحقوق المالية المستقبلية
-	(١٧,٣٥٧,٩٣٠)		مصرفات إصدار سندات التوريق المدفوعات - الحقوق المالية المستقبلية
(٧,٢٢٤,٩٨٧)	(١٢,٤٥٤,٥٠٠)		مدفوعات التزامات عقود ايجار
(١٤١,١٠٢,٧٤٥)	(٣١٥,٧٦٩,٠٥٣)		مصرفات التمويل المدفوعة
(١٢٣,١٨٣,٨٤٢)	(١٤٢,٨٩١,٠٧٨)		توزيعات أرباح مدفوعة
٣٠٩,٢٩١,٢٨٠	١٣٥,١٩٤,٣٥٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
(١١,٦٦٧,٠٦٢)	٣٩,٤٤٨,٤٦٨		التغير في النقدية وما في حكمها
٢٤,٥٤١,٢٢٠	٣٤,٥٦١,٤٤٦		النقدية وما في حكمها أول الفترة
١٢,٨٧٤,١٥٨	٧٤,٠٠٩,٩١٤		النقدية وما في حكمها آخر الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٢١ إلى صفحة ٢٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



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

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

١ - مقدمة

تأسست شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية" بموجب عقد ابتدائي مؤرخ في ١٥ مارس ١٩٩٢ وتصدق على توقيعاته بمحضر التصديق رقم ١٩٧٨ (د) لسنة ١٩٩٢ بتاريخ ١٧ أغسطس ١٩٩٢ مكتب توثيق شهر عقارى مدينة نصر 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 وإدارى واسكان دون المتوسط ومنشآت علاجية - تجارة الأدوات الطبية وأجهزة المستشفيات - الخدمات البترولية - وبيع وشراء وتقسيم الأراضي مع مراعاة أحكام القوانين رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ - الاستيراد والتصدير - بيع وشراء الشقق السكنية والوحدات الادارية والعقارات وكل ذلك بما لا يخالف قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ٢٠٤ لسنة ١٩٩١، ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات التى تزاول اعمالا شبيهه بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وتم اضافة نشاط اقامة المنشآت العقارية والمقاولات العمومية الخاصة والمتخصصة والتوكيلات التجارية من الشركات المصرية والأجنبية الى غرض الشركة.

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

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

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة من قبل مجلس إدارة الشركة في ١٨ يوليو ٢٠٢٣.

٢ - السياسات المحاسبية

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

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

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

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

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

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

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

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة 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)

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

استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد القوائم المالية الدورية المختصرة يتطلب من الإدارة استخدام الأحكام الشخصية وعمل تقديرات وافتراضات 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 المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.

٢-٢ ترجمة العملات الأجنبية

(أ) عملة التعامل والعرض

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

(ب) المعاملات والأرصدة

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

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

٣-٢ 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 للمجموعة 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 المجموعة. تتحكم المجموعة في الشركة التي تعود علي 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.

شركة القاهرة للاستثمار
والتنمية العقارية
ش.م.م
س.ت: ٣٧٣٤٣٩

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة 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)

٢-٤ الأصول المالية

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

(أ) 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)،
- وتلك التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة. تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المستهلكة من المدينون التجاريون والارصدة 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 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.

(ب) الاعتراف الاستبعاد

يتم الاعتراف بالخدمات المعتادة للأصول المالية في تاريخ المعاملة التجارية، 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.

(ج) 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.

(د) 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 كبد 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.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة 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)

٤-٢ الأصول المالية (تابع)

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 المختصرة من حقوق الملكية إلى قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة المختصرة ويتم الاعتراف بها في الأرباح (الخسائر) الأخرى. يتم تبويب دخل الفوائد من هذه الأصول المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الأرباح (الخسائر) الأخرى ويتم عرض مصروفات انخفاض القيمة كبنء منفصل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

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

٥-٢ اضمحلال قيمة الأصول المالية

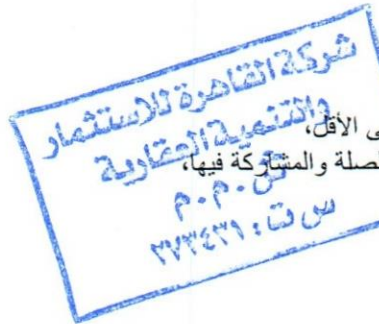
تقوم الشركة بتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بالأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكة على أساس استطلاعي.

طبقاً لما يسمح به معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧، يطبق الشركة النهج المبسط للخسائر الائتمانية المتوقعة على المدينين التجاريين والمستحق من الأطراف ذات العلاقة. يستخدم 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.

يتم شطب الأصول المالية عند استيفاء جميع الشروط التالية:



- (١) أن تكون الأرصدة المدينة متأخرة السداد لسنة واحدة على الأقل،
- (٢) حاولت الشركة استعادة جميع أنشطة إنفاذ القانون ذات الصلة والمبتكرة 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.

٦-٢ 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 والاستهلاك 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 الاضمحلال في القيمة، يتم تجميع الأصول عند أدنى المستويات التي يوجد لها تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير (وحدات توليد النقد). تتم مراجعة الاضمحلال السابق في قيمة الأصول غير المالية (بخلاف الشهرة) لاحتمال ردها في تاريخ كل فترة.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة 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)

٧-٢ الالتزامات المالية

(أ) التصنيف

تقوم الشركة بتصنيف التزاماتها المالية كالالتزامات مالية أخرى. يتوقف تصنيف الالتزام المالي عند الاعتراف الأولي على الغرض من اقتنائه.

(ب) الاعتراف والاستبعاد

تقوم الشركة بالاعتراف بالأصل المالي في قائمة المركز المالي عندما - وفقط عندما - تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للالتزام المالي. وتستبعد الشركة الالتزام المالي (أو جزء منه) من قائمة المركز المالي عندما ينتهي الالتزام المالي إما بالتخلص منه أو إلغائه أو انتهاء مدته بال عقد.

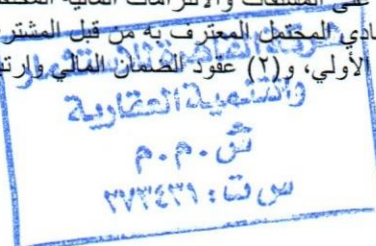
تقوم الشركة بالمحاسبة عن المبادلة بينها وبين مقرضيها الأصليين لأدوات الدين بشروط مختلفة جوهرياً، بالإضافة إلى التعديلات الجوهرية لشروط وأحكام الالتزامات المالية الحالية، على أنها انتهاء للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالالتزام مالي جديد. تختلف الشروط اختلافاً جوهرياً إذا كانت القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة صافية من أي رسوم مستلمة ومخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي، حيث تختلف بنسبة ١٠٪ على الأقل عن القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية المتبقية للالتزام المالي الأصلي. إذا تم احتساب مبادلة أدوات الدين أو تعديل الشروط على أنه إنهاء، يتم الاعتراف بأي تكاليف أو رسوم متكبدة كجزء من الربح أو الخسارة عند الإنهاء. إذا لم يتم احتساب المبادلة أو التعديل على أنه إنهاء، فإن أي تكاليف أو رسوم يتم تكبدها تقوم بتعديل القيمة الدفترية للالتزام ويتم استهلاكها على مدى الفترة المتبقية من الالتزام المعدل. وتقوم الشركة بالمحاسبة عن تبادل أدوات دين بشروط مختلفة جوهرياً بين مقترض ومقرض على أنه انتهاء للالتزام المالي الأصلي ويتم الاعتراف بالالتزام مالي جديد. ويدرج بالأرباح أو الخسائر الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي (أو جزء منه) الذي تم الإعفاء منه أو تحويله إلى طرف آخر متضمناً المصروفات غير المستهلكة وبين المبلغ المدفوع لتسوية الالتزام.

تقوم الشركة بالمحاسبة عن المبادلة بينها وبين مقرضيها الأصليين لأدوات الدين بشروط مختلفة جوهرياً، بالإضافة إلى التعديلات الجوهرية لشروط وأحكام الالتزامات المالية الحالية، على أنها انتهاء للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالالتزام مالي جديد. تختلف الشروط اختلافاً جوهرياً إذا كانت القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة صافية من أي رسوم مستلمة ومخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي، حيث تختلف بنسبة ١٠٪ على الأقل عن القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية المتبقية للالتزام المالي الأصلي. إذا تم احتساب مبادلة أدوات الدين أو تعديل الشروط على أنه إنهاء، يتم الاعتراف بأي تكاليف أو رسوم متكبدة كجزء من الربح أو الخسارة عند الإنهاء. إذا لم يتم احتساب المبادلة أو التعديل على أنه إنهاء، فإن أي تكاليف أو رسوم يتم تكبدها تقوم بتعديل القيمة الدفترية للالتزام ويتم استهلاكها على مدى الفترة المتبقية من الالتزام المعدل. وتقوم الشركة بالمحاسبة عن تبادل أدوات دين بشروط مختلفة جوهرياً بين مقترض ومقرض على أنه انتهاء للالتزام المالي الأصلي ويتم الاعتراف بالالتزام مالي جديد. ويدرج بالأرباح أو الخسائر الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي (أو جزء منه) الذي تم الإعفاء منه أو تحويله إلى طرف آخر متضمناً المصروفات غير المستهلكة وبين المبلغ المدفوع لتسوية الالتزام.

القياس

عند الاعتراف الأولي، تقوم الشركة بقياس الالتزامات المالية بالقيمة العادلة بالإضافة إلى التكاليف المرتبطة بتنفيذ المعاملة، فيما عدا الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث يتم تحميل كافة التكاليف الأخرى المرتبطة بالمعاملة على قائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم قياس الالتزامات المالية الأخرى، والتي تتمثل في الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض البنكية، لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم قياس الالتزامات المالية لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء (١) الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: يتم تطبيق هذا التصنيف على المشتقات والالتزامات المالية المحتفظ بها للمتاجرة (على سبيل المثال، مراكز قصيرة الأجل في الأوراق المالية)، والمقابل المادي المعترف به من قبل المشتري في عملية اندماج الأعمال والتزامات مالية أخرى المصنفة على هذا النحو عند الاعتراف الأولي، و (٢) عقود الضمان المالي وارتباطات القروض.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

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

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

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.

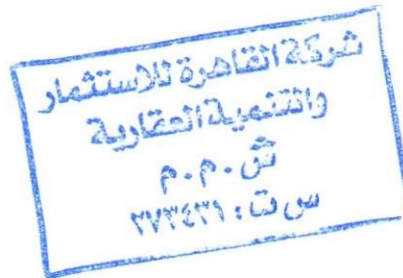
تقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال باستخدام نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال ويتمثل صافي الديون في إجمالي القروض والتسهيلات الائتمانية مخصوماً منها النقدية بالخبزينة وأرصدة لدى البنوك. ويتمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق المساهمين بالشركة كما هو موضح في قائمة المركز المالي الدورية المستقلة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

وفيما يلي نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال في ٣١ مايو ٢٠٢٣ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٢:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١,٦٦٥,٣٩٩,٦٦٥	١,٦٢٨,٢٣٤,٠١٨	الدائنون والأرصدة دائنة أخرى
١,٥٤١,٦٧٤,٤٣٧	١,٤٠٤,٦٥٣,٤٨٨	القروض
-	٧٨٤,٦٨٦,٠٥٦	سندات التوريق
٥٨٩,٦٠٥,٧٨٦	٥٣١,٠٦٧,٤٧٢	صكوك إجارة
١٥,٠٩٧,٥٥١	٨,٧٦٤,٠٨٦	التزامات عقود الإيجار
٣,٨١١,٧٧٧,٤٣٩	٤,٣٥٧,٤٠٥,١٢٠	إجمالي الديون
(٣٤,٥٦١,٤٤٦)	(٧٤,٠٠٩,٩١٤)	يخصم: النقدية وما في حكمها
٣,٧٧٧,٢١٥,٩٩٣	٤,٢٨٣,٣٩٥,٢٠٦	صافي الديون
٩٣٠,٦٥٥,٩١٦	١,٠٢٠,٤٤١,٦٣٥	حقوق الملكية
٤,٧٠٧,٨٧١,٩٠٩	٥,٣٠٣,٨٣٦,٨٤١	إجمالي رأس المال
%٨٠	%٨١	نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال

٢-٣ تقديرات القيمة العادلة

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



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة 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

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 قانونى أو استدلالى حالى 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 فى تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالى وذلك بالاستعانة بالخبرة الاستشارية الملائمة لأحد الخبراء.

(ب) الخسائر الانتمائية المتوقعة للأصول المالية

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.

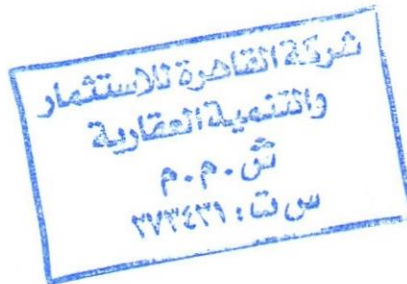
يتم تخفيض كامل لأرصدة الإيرادات المستحقة التي تجاوز عمرها أكثر من عام دراسى على تواريخ استحقاقها.

(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 اهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المضمنة في الأصول بشكل أساسى 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.

٢-٤ الأحكام الشخصية الهامة فى تطبيق السياسات المحاسبية للشركة

بصفة عامة فإن تطبيق السياسات المحاسبية للشركة لا تتطلب من الإدارة استخدام الحكم الشخصى (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 الدورية المستقلة المختصرة.



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٥- الأصول الثابتة

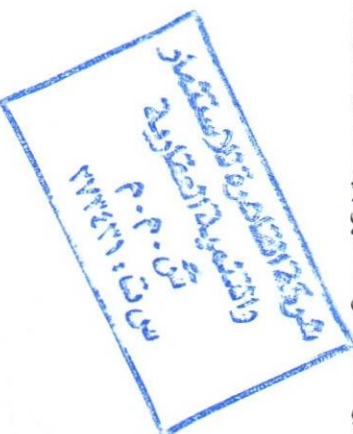
أرضي	مباني وإنشاءات	معدات وأدوات	أجهزة وأثاث	أجهزة حاسب إلى وسائل نقل وانتقال	مستلزمات تعليمية	مشتروعات تحت التنفيذ	الإجمالي
٢٠٢٢ في ١ سبتمبر	٤٦٧,٠٥٩,٣٨٧	٢٧٠,٨٤٠,٩٦٧	٣٢,٠٤٧,٧٦٠	٣٢,٠٤٧,٧٦٠	١٥,٧١٧,١١٨	١٠,٩٦١,٢١٦,٧٨٠	٢,٨٤٣,٣١٣,٦٧١
إضافات الفترة	-	٣,٣٠٩,٠٠٠	٢,٢٤٧,٨٦٣	١٣,٢٧١,٥٩١	١,٨٩٨,٩٣١	٢١٤,٢٦٧,٩٢٣	٢٨٧,٢٩٨,٩٠٧
المحول إلى جامعة بدر	-	-	-	-	-	(٨٨٦,٠٦٠,٩٦٩)	(١,١٥٠,٢٨٦,١٦١)
التكلفة في ٣١ مايو ٢٠٢٣	٢٠٢,٨٣٤,١٩٠	٢٧٤,١٤٩,٩٦٧	٣٤,٢٩٥,٦٢٣	٤٥٣,٤٤٢,٣٥٧	١٧,٦١٦,٠٤٩	١,٣٣٩,٤٢٣,٧٣٤	١,٩٨٠,٣٢٦,٤١٢
٢٠٢٢ في ١ سبتمبر	-	٧٧,٦١٠,٠٢٢	١٤,٨٦٧,٣٧٢	٢٩,٤٦٥,٩٩٤	٩,٩٣٤,٣٩٧	-	١٦٢,٢٨٧,٦٥٣
إهلاك الفترة	-	١٠,١٧١,٥٨٠	٤,٢٧٦,٤٩٣	٣,٧٦٨,٠١٤	١,٦١٢,٧٦٠	-	٢٥,٥٣٨,٦٧٦
٢٠٢٣ في ٣١ مايو	-	٨٧,٧٨١,٦٠٢	١٩,١٤٣,٨٦٥	٣٣,٢٣٤,٠٠٨	١١,٥٤٧,١٥٧	-	١٨٧,٨٢٦,٣٢٩
٢٠٢٣ في ٣١ مايو	٢٠٢,٨٣٤,١٩٠	٢٠٢,٨٣٤,١٩٠	١٥,١٥١,٧٥٨	٢٠,٧٠٨,٣٤٩	٢١,٩٤١,٤٧٢	٥٠٣,٣٢٣	١,٧٩٩,٥٠٠,٠٨٣

تمثل المشروعات تحت التنفيذ المتعلقة بجامعة بدر وجامعة بدر بمحافظة أسيوط في تكاليف استكمال باقي إنشاءات ومباني الجامعة كما تم اعتدالها من وزارة التعليم العالي ويتم إضافتها إلى استثمارات الشركة بجامعة بدر وبدر أسيوط بمجرد اكتمال كل مرحلة وتتمثل باقي الأعمال في أعمال الإنشاءات والمباني الخاصة بالمدارس المملوكة للشركة.

كما هو موضح في إيضاح (١٢)، يشمل بند الأصول الثابتة كما في ٣١ مايو ٢٠٢٣ أصول تم إصدار سوكوك بضماناتها وتشمل أرض ومباني مدرسة فيوتشرز الفرنسية الدولية/ الألمانية لغات بمدينة الرحاب وأرض ومباني مدرسة طلائع المستقبل لغات - الرحاب وأرض ومباني مدرسة عثمان بن عفان - الرحاب. تبلغ صافي القيمة الدفترية لتلك الأصول في ٣١ مايو ٢٠٢٣ مبلغ ٤٠,٨٧١,٧٠٢ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٣٩,٣٩٠,٧٧٠ جنيه مصري).

في خلال الفترة، بلغ إجمالي تكلفة الإقراض المرسلة على رصيد مشروعات تحت التنفيذ مبلغ ٤٦,٥٥٨,٠٠٧ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٣٥,٦٣٤,٦٣٦ جنيه مصري).

في خلال الفترة، تم نقل ملكية أراضي جامعة بدر أسيوط من شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية إلى جامعة بدر أسيوط خلال فترة ٩ أشهر بقيمة ٢٢٥,٢٢٥,١٩٧ جنيه مصري.



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٥- الأصول الثابتة (تابع)

الإجمالي	مشروعات تحت التنفيذ	وسائط نقل وانتقال	أجهزة حاسب إلى	أجهزة وأثاث وتجهيزات	معدات وأدوات	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢١
٢,٠٨٢,٣٢٢,٦٢٣	٤٨٠,٦٤٠,٢٢٨	٣٩,٤٤٨,٨٩٦	١٢,٧٤١,١٨٩	٣٤,٣٥١,١٤٣	١٦,٢١٩,٣٦٠	٢٣٣,٢٥٠,٩٢٨	١,٢٦٥,٦٧٠,٨٧٩	اضافات العام
٨١٧,٣٣٦,٠١٥	٦٣٧,٤٣٦,٤٠٧	١٦,٨١١,٩٩٧	٢,٩٧٥,٩٢٩	٥,٨١٩,٦٢٣	١٥,٨٢٨,٤٠٠	٤,٥٢٣,٤٧٣	١٣٣,٩٤٠,١٨٦	المحور من مشروعات تحت التنفيذ
-	(٣٣,٠٦٦,٥٦٦)	-	-	-	-	٣٣,٠٦٦,٥٦٦	-	المحول إلى جامعة بدر
(٣٦,٣٤٤,٩٦٧)	(٣٦,٣٤٤,٩٦٧)	-	-	-	-	-	(٩٣٢,٥٥١,٦٧٨)	إعادة ترتيب استيعادات
-	٩٣٢,٥٥١,٦٧٨	-	-	-	-	-	-	٢٠٢٢ أغسطس
(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	٢٠٢٢ أغسطس
٢,٨٤٣,٣١٣,٦٧١	١,٩٦١,٢١٦,٧٨٠	٥٦,٢٦٠,٨٩٣	١٥,٧١٧,١١٨	٤٠,١٧٠,٧٦٦	٣٢,٠٤٧,٧٦٠	٢٧٠,٨٤٠,٩٦٧	٤٦٧,٠٥٩,٣٨٧	٢٠٢١ سبتمبر
١٣٣,٥٧٤,٢٤١	-	٢٣,٤٧٨,٧٩٨	٨,٠٦٦,٦٣١	٢٥,٧٧٨,٥٣٨	١٠,٢٩٢,٦٠٩	٦٥,٩٥٧,٦١٥	-	مجموع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢١
٢٨,٧١٣,٤١٢	-	٦,٩٣١,٠٧٠	١,٨٦٧,٧٦٦	٣,٦٨٧,٤٥٦	٤,٥٧٤,٧٦٣	١١,٦٥٢,٣٥٧	-	إهلاك العام
١٦٢,٢٨٧,٦٥٣	-	٣٠,٤٠٩,٨٦٨	٩,٩٣٤,٣٩٧	٢٩,٤٦٥,٩٩٤	١٤,٨٦٧,٣٧٢	٧٧,٦١٠,٠٢٢	-	مجموع الإهلاك في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢
٢,٦٨١,٠٢٦,٠١٨	١,٩٦١,٢١٦,٧٨٠	٢٥,٨٥١,٠٢٥	٥,٧٨٢,٧٢١	١٠,٧٠٤,٧٧٢	١٧,١٨٠,٣٨٨	١٩٣,٢٣٠,٩٤٥	٤٦٧,٠٥٩,٣٨٧	صافي القيمة الدفترية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية
تحت م.م.م
س.ت. ٢٧٢٤٣١

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٦- إستثمارات في منشآت تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة في ٣١ مايو ٢٠٢٣	نسبة المساهمة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
استثمارات في منشآت تابعة			
٪٨٠	٪٨٠	١٤٧,١٦٢,٣٧٤	١٤٣,٧٥٥,٧٢٤
٪٦٠	٪٦٠	١٢٠,٠٢٤,٤٣٦	٦٠,٠٢٤,٤٣٦
٪٦١	٪٦١	٦٥,٧١٥,٧٤٤	٦٥,٧١٥,٧٤٤
٪٩٩	٪٩٩	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
٪٧٠	٪٧٠	١٦,٨١٥,٣٩٩	١٦,٨١٥,٣٩٩
٪٩٢	٪٩٢	١٤,٦٥٠,٠٤٠	١٤,٦٥٠,٠٤٠
٪٧٨	٪٧٨	١٤,٤٧٠,٨٣٠	١٤,٤٧٠,٨٣٠
٪٥٠	٪٥٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠
٪٨٢	٪٨٢	٤,١١٤,١٠٠	٤,١١٤,١٠٠
٪٨٠	٪٨٠	١,١٥٥,٨٠٠	١,١٥٥,٨٠٠
٪٣٣	٪٣٣	٨٢٥,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠
٪٣٠	٪٣٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
٪٥١	٪٥١	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠
٪٦٥	-	٣٢,٥٠٠,٠٠٠	-
		٥١٣,٤٦٣,٧٢٣	٣٧١,٦٥٧,٠٧٣
استثمارات في منشآت شقيقة			
٪١١	٪١١	٩٥,٨٩٨,٨١٠	٤٢,٩٥٠,٣٠٦
٪٥١	٪٥١	١٠,٧٠٠,٠٠٠	٥,٦٠٠,٠٠٠
٪٢٣	٪٢٣	٢٣,٠٠٠	٢٣,٠٠٠
		١٠٦,٨٢٨,٨١٠	٤٨,٧٨٠,٣٠٦
		(٥,٣٦٣,٠٦١)	(٥,٣٦٣,٠٦١)
		٦١٤,٩٢٩,٤٧٢	٤١٥,٠٧٤,٣١٨

(بخصم): الاضمحلال في الاستثمار

(١) في خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة المصريين للرعاية الصحية بمبلغ ٦٤,٠٣٥,٢٢٧ جنيه مصري.

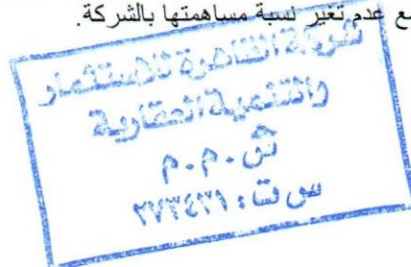
(٢) في خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة اينوفيت بمبلغ ٥,١٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مع عدم تغير نسبة مساهمتها بالشركة.

(٣) في خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣، قامت الشركة باستثمار في شركة الكونية لاستثمار التعليمي بمبلغ ٣٢,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بنسبة مساهمتها بالشركة ٪٦٥.

(٤) في خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية بمبلغ ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مع عدم تغير نسبة مساهمتها بالشركة.

(٥) في خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة الأهل سيرا بمبلغ ٤٥,٩٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مع عدم تغير نسبة مساهمتها بالشركة.

(٦) في خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة ستار لايت بمبلغ ٣,٤٠٦,٦٥٠ جنيه مصري مع عدم تغير نسبة مساهمتها بالشركة.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

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

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

١٠٧ 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 ٣١ مايو ٢٠٢٣ مبلغ ٩٦٥,١٠٦,٢١٨ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٩٦٥,١٠٦,٢١٨ جنيه مصري).

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

٢٠٧ استثمارات في جامعة بدر اسيوط

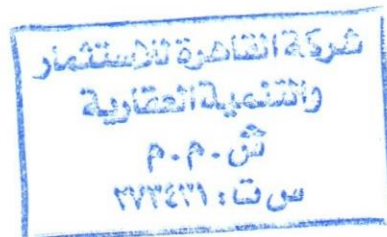
وبناءً على قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٤٣ بتاريخ ٢٠٢١، أسست الشركة جامعة بدر اسيوط، بناءً على نفس القرار تستحق الشركة بصفتها المؤسس فائض الإيرادات بعد خصم المصروفات بما يقرره مجلس الأمناء للجامعة.

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 اسيوط. وقد بلغت قيمة تلك المساهمات في ٣١ مايو ٢٠٢٣ مبلغ ١,١٥٠,٢٨٦,١٦٦ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: لا شئ جنيه مصري).

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

٨ - أعمال تحت التنفيذ

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١٤٢,٧٣٥,٥١٨	١٧١,٥٥٩,٩٨٢	المدينة الطبية
٢١,٥٨١,٩٠٧	٢١,٥٨١,٩٠٧	مشروع كايرو هايتس - عمارات سكنية
-	١٠,٢٧٠,٠٧٥	مدرسة تك بالقرية الكونية
-	٣,٢٣٦,٥١٠	الأهلى سيرا
١٦٤,٣١٧,٤٢٥	٢٠٦,٦٤٨,٤٧٤	
(١٦٤,٣١٧,٤٢٥)	(٢١,٥٨١,٩٠٧)	يخصم:
-	١٨٥,٠٦٦,٥٦٧	الجزء الغير متداول



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

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

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

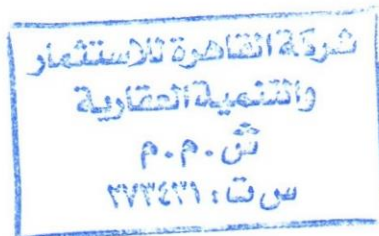
٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
٣٧٩,٥٤٤,٥٧٠	٥٣٧,٥٦٤,٧٢٤	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٠)
٣١,٢٢٨,١٧٢	٨٩,٤٥٠,٩٣٧	موردين ومقاولين دفعات مقدمة
٧٧,٢٥٢,٩٧٣	٦٥,٣٢١,٤١١	مسدد تحت حساب شراء استثمارات
٢٠,٠٨٥,٦٠٥	٣٤,٩١٨,٩٥٠	إيرادات مستحقة
١,٨٩٦,٤٨١	٢٠,١٢٢,٨٥٥	مصرفات مدفوعة مقدماً
١,٠١٠,٢٦٢	٩,٢٤١,٨٦٧	تأمينات لدي الغير
٤٣٣,٠٧٩	١,١٧١,٨٠٢	ضرائب خصم من المنبع
٨٦,٢٢٣,٤٥٦	-	فوائد مؤجلة
٧,٢٤٣,٩٤١	٢٩,٧٧١,٣٦٧	أرصدة مدينة متنوعة
٦٠٤,٩١٨,٥٣٩	٧٨٧,٥٦٣,٩١٣	
(٩,١٨٨,٧٩٦)	(٩,١٨٨,٧٩٦)	(يخصم): الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة أخرى
٥٩٥,٧٢٩,٧٤٣	٧٧٨,٣٧٥,١١٧	

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

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
١٣,٨١٠,٥٠٨	٩,١٨٨,٧٩٦	الرصيد في أول الفترة / العام
٥,٢١٠,٦٠٩	-	المكون خلال الفترة / العام
(٧,٢٩٥,٤٠٥)	-	مخصصات انتفى الغرض منها
(٢,٥٣٦,٩١٦)	-	إعدام خلال الفترة / العام
٩,١٨٨,٧٩٦	٩,١٨٨,٧٩٦	الرصيد في آخر الفترة / العام

- يتمثل بند إيرادات مستحقة في الإيرادات التعليمية الخاصة التي لم يتم تحصيلها حتى تاريخ المركز المالي.
- 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 و ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ مليون جنيه مصري مدفوعة تحت حساب رأس المال شركة الكونية لاستثمار التعليم.
- في ٣١ مايو ٢٠٢٣ بلغت أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة والإيرادات المستحقة التي لا يوجد عليها مؤشرات اضمحلال مبلغ ٥٦٤,٩٥٠,٨٦٢ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٣١٥,٩٧٩,٠٠٧ جنيه مصري).



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

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

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

١٠ - أصول حق استخدام - عقود إيجار

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

٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	الرصيد في أول الفترة / العام
١٣,٧١١,٦٦٠	-	أثر التطبيق الأولى لمعيار المحاسبة المصرية رقم ٤٩ "عقود الإيجار"
-	٢٧,٤٢٣,٣٢٠	إضافات خلال الفترة / العام *
٥,٣٨٥,٤٣٧	-	إهلاك أصول حق استخدام خلال الفترة / العام
(١١,٠٠١,٨٠١)	(١٣,٧١١,٦٦٠)	الرصيد
٨,٠٩٥,٢٩٦	١٣,٧١١,٦٦٠	

تتمثل الإضافات في مبنى الإدارة الجديد للشركة في كمبوند (Marquez - District 5) وتمتد مدد العقد على ٥ سنوات من تاريخ استلام المبنى.

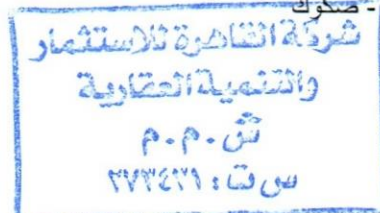
يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. إذا لم يكن بالإمكان تحديد هذا المعدل، فسيتم استخدام معدل الاقتراض للمستأجر، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة مع شروط وأحكام مماثلة. تم استخدام متوسط سعر الفائدة ٢٠,٥٠٪.

١١ - القروض والتسهيلات الائتمانية

البيان	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول
بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني	٢٠,٣٥٣,٠٠١	٤٠,٤٠٥,٨١١	-	-
قرض بنك قطر الوطني (١)	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	١١,١١١,١١١	٢٢,٢٢٢,٢٢٢
قرض بنك قطر الوطني (٢)	٢٦,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠
قرض البنك الأهلي المتحد	٢٦٠,٧٠٥,٠٦٠	٢٥١,٠٣٥,٨٦٥	١٨١,١٢٥,٧٥٠	٥٨٣,٥٣٦,٨١٧
قرض البنك الأوروبي	٩٠,٥٦٢,٨٧٥	٩٠,٥٦٢,٨٧٥	٢٠,٨٥٥,٤٨٩	٢٧١,٦٨٨,٦٢٥
قرض انكوليس	٣,٦٠٠,٠٠٠	-	٩٨١,٢١٠,٣٣٠	-
	٤٢٣,٤٤٣,١٥٨	٤٠٤,٢٢٦,٧٧٣	١,١٣٧,٤٤٧,٦٦٤	١,١٣٧,٤٤٧,٦٦٤

١٢ - صكوك إجارة

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



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

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

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

١٢- صكوك إجارة (تابع)

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

١٣- سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية

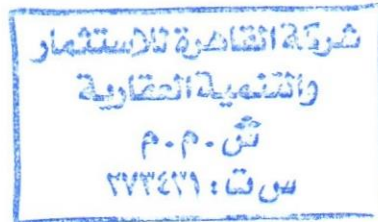
٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
-	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مصروفات مدفوعة مقدماً - سندات توريق
-	(١٥,٣١٣,٩٤٤)	الاجمالى
-	٧٨٤,٦٨٦,٠٥٦	

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 لمحفظه 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 الى ٣١ أكتوبر ٢٠٢٩ تبدأ من تاريخ حصول شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية على الحوالة وتنتهى بانتهاء مدة الإصدار للسندات أو بسداد قيمة سندات التوريق سداداً معجلاً كلياً.

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

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	الرصيد في أول الفترة / العام
-	-	تكلفة إصدار سندات التوريق
-	١٧,٣٥٧,٩٣٠	استهلاك تكلفة إصدار سندات التوريق (إيضاح ١٩)
-	(٢,٠٤٣,٩٨٦)	الرصيد في آخر الفترة / العام
-	١٥,٣١٣,٩٤٤	



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

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

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

١٤- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
٧٠٢,٦٧٩,٦٥٨	٧٣٦,٢٠٢,٣٢١	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٠)
٨٢٥,٥٤٤,٨٩٤	٦٦٧,٩٢٥,٤٩٦	دائنوا شراء أراضي
٢٨,٤٠٠,٠٠٠	٧٣,٥٥٤,٣٣١	مصرفات تمويلية مستحقة
٤٨,٠٠٢,٦٦٨	٥٥,٢١٩,٣٠٦	مستحق لموردون ومقاولون
١٦,٧٥٤,٢٤٩	٥٠,٩٣٢,٩٦٩	دائنو توزيعات
١٨,٣٣٦,٦٥٠	٢٢,٢٤٧,٩٢٢	مستحقات لجهات حكومية
٨,٢٣٨,١٩٠	١,٩٨٢,٢٨٨	مصرفات مستحقة
١٧,٤٤٣,٣٥٦	٢٠,١٦٩,٣٨٥	دائنون متنوعون
١,٦٦٥,٣٩٩,٦٦٥	١,٦٢٨,٢٣٤,٠١٨	
(٦٤٢,٣٠٣,٧١٤)	(٥٨٥,١٦٠,٣٥٨)	يطرح: الجزء غير المتداول
١,٠٢٣,٠٩٥,٩٥١	١,٠٤٣,٠٧٣,٦٦٠	دائنوا شراء أراضي - الجزء غير المتداول *
		الجزء 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.

١٥- إيرادات مقدمة

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

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
-	١٦١,٧٩٧,٤٦١	إيرادات مقدمة - مقاولات
١٠٢,١٣٢,٢٥٤	٣٠,٤٠٢,٣٩٨	إيرادات مقدمة - تعليم أساسي
١٠٢,١٣٢,٢٥٤	١٩٢,١٩٩,٨٥٩	

١٦- إيرادات النشاط

التسعة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في		
٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
-	٤٢,٥٥٨,٠٩٩	-	١٩٣,٦٠٣,٧٥٩	إيرادات مقاولات
٨٩,٢٦٠,٨٧٨	١١٠,٧٧٨,٢٨٢	٢٧٠,٥٢٠,٠٧٠	٣١٢,٦٤٠,١١٤	إيرادات تعليم
٢,٣٢٩,٨٢٦	٣,٤٨٥,٢٧٧	٦,٥٤١,٨٢٤	٩,٣٥٩,٥٧٣	إيرادات الاتوبيسات
٦,٣٠٠	٩٠٠	٣,١٨٥,٣٥٠	٢,٠٨٤,٨٠٠	إيرادات الالتحاق
٣,٧٠٣,٥٩٩	٧٦٩,٥٥٣	٧,٣٦٨,٦٩٤	٣,٢٤٨,٤٦١	إيرادات النشاط الأخرى
٩٥,٣٠٠,٦٠٣	١٥٧,٥٩٢,١١١	٢٨٧,٦١٥,٩٣٨	٥٢٠,٩٣٦,٧٠٧	

شركة القاهرة للإستثمار
والتنمية العقارية
ش.م.م
س.ق. ٢٧٣٤٢١

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

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

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

١٧- تكاليف النشاط

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢
١٧١,٠٦٣,١٩٥	-	٣٠,٨٨٣,٩٧٣	-
٩٩,٧٠٧,٨٥٥	٨٢,٠٣٣,٨١٣	٣٤,١٢٥,٤٥٤	٢٨,٠٠٩,٥٥٩
٢٥,٥٣٨,٦٧٦	٢١,١٩٧,٠١٨	٨,٧٩٧,٣٠٠	٧,٤٧٠,٤٤٧
١٩,٥١٠,٦٧٧	١٥,٣٣٨,١٨٢	٨,٤٤١,٢١٦	٦,٩٦٤,٢٧٠
١٥,٣٩٣,٤٧٩	١٠,٥٦٨,٠٦٩	٤,٩٧١,٣٩٩	٣,١١٣,٧٤٠
١١,٠٠١,٨٠١	١٠,٢٨٣,٧٤٢	٤,١١١,٨٧٣	٣,٤٣٠,٤١٥
١١,٩٣٩,٥٢٨	٧,٧٣٥,٢١٦	٤,٤٨٦,٢٥٣	٢,٢٨٢,٩١٥
٦,١٤٨,٣١٦	٥,٢٧٨,٠٢٩	٢,١٧١,٣٩٦	١,٧٤٠,٥٦٠
١,١٩٢,٣٤٦	١,٦٢٨,٥٢٩	٦٦٨,٨٧٢	٤٧٣,٥٦٣
١,٠٢٠,٠٤٩	١,٢٧٨,٥٧٦	١٤٩,٤٧٤	٣٣٩,٦٤٤
٢٩,٨٥٠	١,٤٥٢,٧٠٤	١٠,٩٠٠	٥١٨,٣٤٩
٢٧٦,٤٣٧	٣,٠٥٦,٢٨١	-	٢,٥١١,٣٢١
١٣,٧٠٧,٢٦٣	١٠,٩٨٢,٥٧٠	٣,٤٢٧,٤٦٥	٣,٧٧٧,٤٤٤
٣٧٦,٥٢٩,٤٧٢	١٧٠,٨٣٢,٧٢٩	١٠٢,٢٤٥,٥٧٥	٦٠,٦٣٢,٢٢٧

* تتمثل هذه الإيجارات فى عقود إيجار أقل من عام وعقود ذات قيم غير هامة نسبيا.

١٨- المصروفات العمومية والإدارية

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢
١٣,٣٢٨,٩٦٨	١٠,٠٩٣,٠٩٢	٤,٦٧٩,٧٥٧	٣,٥٧٦,٥٦٣
٩,٥٥٧,٧٣٨	٨,٤٠٨,٧٠٢	٣,٥٢٥,٢١٠	٢,٦٧٧,٦٦١
٣,٧١٢,٨٧٨	١,٦١٩,٥١٩	١,٧٠٤,٦٢٧	٦٠٦,٦٠١
٤٨٠,٠٠٠	٥١٣,٨٠٠	١٢٠,٠٠٠	١٤٤,٠٠٠
٦١٨,٧٧٤	٧٦٠,٩١٤	١٢٤,٠٢٥	٣٥٠,٧٠٥
١,٣٦٧,٠٢٧	٧٢٨,٠٠١	٤١٤,٥٣٦	٦٥,٦٩٦
٩,٢١٨,١٦٢	٥,٥٥٦,٩٤٥	٣,٥٩٩,٢٢٦	١,٥٦٥,٢٨٩
٣٨,٢٨٣,٥٤٧	٢٧,٦٨٠,٩٧٣	١٤,١٦٧,٣٨١	٨,٩٨٦,٥١٥

* تتمثل هذه الإيجارات فى عقود إيجار أقل من عام وعقود ذات قيم غير هامة نسبيا.

١٩- صافى تكاليف التمويل

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢
(٣١٥,٧٦٩,٠٥٣)	(١٤١,١٠٢,٧٤٥)	(١٠٥,١٥٤,٧٨٣)	(٥١,٠٤٣,٩٥٦)
(٢,٠٤٣,٩٨٦)	-	(٥٦٩,٥١٨)	-
(١,٤٦١,٦٨٦)	(١,٤٦١,٦٨٦)	(٤٨٧,٢٢٨)	(٤٨٧,٢٢٨)
(١,١٣١,٤٥١)	(٢٥,٣٣٧)	(٤١٣,٣٥٥)	١٦٨
٢٠,٦٨٧,٨٦٠	٢,١٦٠,٩٣٤	٦,٨٠٧,٠٠٣	٥٤٠,٥٥٥
(٢٩٩,٧١٨,٣١٦)	(١٤٠,٤٢٨,٨٣٤)	(٩٩,٨١٧,٨٨١)	(٥٠,٩٩٠,٤٦١)

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٢٠ - المعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

١-٢٠ أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة

الشركة	طبيعة العلاقة	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
القاهرة مصر للمنشآت التعليمية	شركة تابعة	٣٣٥,٩٠٩,٣٥٥	٢٩٩,٤٨٦,٨٥٢
شركة المدارس المصرية	شركة تابعة	٥٩,١٧٩,٤٥٩	٢١,٤٠٥,٦٥٨
جامعة بدر باسيوط	شركة تابعة	٤٠,٩٥٣,٨٨٨	١٧,٣٣٣,١٢٠
NFX E-Learning Investments	شركة تحت سيطرة مشتركة	٤٠,٦١٣,١٥٠	٢٢,٢٣٣,١٥٠
شركة القاهرة للخدمات التعليمية	شركة تابعة	٢٨,٤٨٢,٧٣١	-
شركة الكونية لاستثمار التعليم	شركة تابعة	١٧,٤٠٦,٠٣٨	-
الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم	شركة تابعة	١٠,٢٤٩,٤٩٦	-
شركة الامم والمستقبل	شركة تابعة	٤,٥١٦,٧٤٧	-
سيرتا تالنت	شركة تابعة	٢٣٨,٠٣٧	-
المصرية لتشغيل وتجهيز المكاتب	شركة شقيقة	١٥,٨٢٣	١٥,٨٢٣
سوشيال إمباكيت كابيتال	الشركة الأم	-	٩,٠٠٠,٠٠٠
شركة الأهلى سيرا	شركة تابعة	-	٦,٣٥٣,٨٨٦
شركة اينوفيت	شركة شقيقة	-	٢,١٥٦,٣٨١
كريم مصطفى توفيق	مساهم في شركة تابعة	-	١,٤٤١,٧٠٠
		٥٣٧,٥٦٤,٧٢٤	٣٧٩,٤٢٦,٥٧٠

٢-٢٠ أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة

الشركة	طبيعة العلاقة	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
جامعة بدر	منشأة تابعة	٤٥٨,٤٧٦,٤١٣	٤٦٤,٠٥٥,٤١٤
الدولية للنظم التعليمية	شركة تابعة	٢٥٢,٦٤٠,٠٧٨	١٩٣,٠٠٩,٠٧٦
المصرية لنظم التعليم	شركة تابعة	٩,٤٧٢,٤١٥	١١,٠٧٦,٨٢١
ستار لايت	شركة تابعة	٦,٥٢٠,٦٠٩	٢٤,٥٧٣,٢١٤
الصعيد للخدمات التعليمية	شركة تابعة	٤,٤٧٣,٧٥٧	٩,٠٦٥,٢١٥
أديو هايف للخدمات التعليمية	شركة تابعة	٣,٤٧٦,٥٨٧	٨٩٩,٩١٨
شركة الأهلى سيرا	شركة تابعة	١,١٤٢,٤٦٢	-
		٧٣٦,٢٠٢,٣٢١	٧٠٢,٦٧٩,٦٥٨

شركة القاهرة للاستثمار
والتنمية العقارية
ش.م.م
سجل تجاري: ٢٧٣٦٢١

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

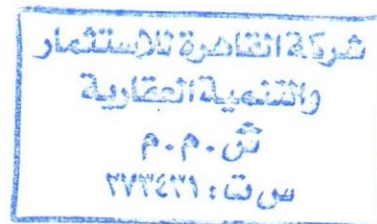
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

٢٠ - المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

٣-٢٠ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة / العام

الشركة	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
القاهرة للخدمات التعليمية		
إيجار أتوبيسات مدفوعة	٨٠٠,٠٧٢	٦٢٩,٩٦٧
تحويلات بنكية مدفوعة	١٢,٨١٧,٣١٥	١٠,٨٦٥,٣٢٨
توزيعات أرباح العاملين بالشركة مدفوعة	١,٠٦٥,٣٤٤	٢,٤٢٥,٧٩٩
مقاصة حسابات جارية مدفوعة	-	(١٣,٩٢١,٠٩٣)
سداد توزيعات ارباح المساهمين مدفوعة	١٣,٨٠٠,٠٠٠	-
المصرية لنظم التعليم		
مصروفات عمومية ورسوم وصيانة واجراءات وسدادات ضرائب مدفوعة	١,٦٠٤,٤٠٦	٢,٢١٠,٠٤٥
مقاصة حسابات جارية	-	(٥,٦٠٧,٩٧٥)
العالمية لتكنولوجيا التعليم		
إيجار أتوبيسات	٤٨٤,٧٢٠	٢٤١,٥١٥
توزيعات أرباح	٤,٣٩١,٠٣٨	٣,٧٦٦,٨٣٨
ضرائب كسب العمل والخصم والإضافة وضرائب الميزانية	٥,٣٧٣,٠٧٧	٦,٩٩٩,٢١٣
اقفال الرصيد في حسابات الشركة الدولية للنظم	-	(١١,٠٠٧,٥٦٦)
الصعيد للخدمات التعليمية		
سداد مصروفات ورسوم وبدلات	-	٢,٣٦٧,٦١٥
تحويلات بنكية	٤,٥٩١,٤٥٨	-
اقفال الرصيد في حسابات الشركة الدولية للنظم	-	(١٤,٨٨٠,٦٥١)
سوشيال إمباكت كابيتال		
تحويلات بنكية	٩,٠٠٠,٠٠٠	-
شركة الأمم والمستقبل		
تحويلات نقدية	٣,٠٥٢,٢٥١	١,٤٦٢,٩٠٩
توزيعات ارباح	١,٤٦٤,٤٩٦	٢,٧٧٧,٨٨٦
مصروفات بنكية وعمومية ورسوم واجراءات	-	١,٤٥٦,٢١٠
اقفال رصيد شركة المستقبل	-	(٥,٦٩٧,٠٠٦)
شركة الكونية لاستثمار التعليمي		
اقفال واستكمال حساب راس المال	١٨,٠٢٤,٨٧٠	-
مرتبات	٢٢,٨٩٨	-
مصروفات وتحويلات بنكية	(٦٤١,٧٣٠)	-



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

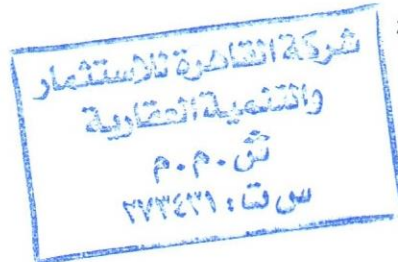
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣

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

٢٠ - المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

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

الشركة		فترة التسعة أشهر المنتهية في	
		٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
الدولية للنظم التعليمية			
تحصيلات إيرادات مدارس			
مصرفات المدارس			
تحويلات بنكية ونقدية			
مصرفات مقابل الإدارة			
قيمة شراء أصول ثابتة			
مقاصة حسابات جارية			
تحصيلات حساب الائتوبيسات			
القاهرة مصر للمنشآت التعليمية			
تحويلات بنكية			
جامعة بدر			
فائض تشغيل الجامعة			
تحويلات نقدية			
ستارلايت			
تحويلات بنكية			
توزيعات ارباح			
NFX E-Learning Investments			
تحويلات بنكية			
جامعة بدر باسيوط			
تحويلات بنكية وسدادات اخرى			
مدفوعات طلبة			
شركة الأهلى سيرا			
تحويلات بنكية			
أديو هايف للخدمات التعليمية			
تحويلات بنكية			
شركة اينوفيت			
تحويلات بنكية			
شركة المدارس المصرية			
تحويلات بنكية			
سدادات مصرفات			
مقاصة حسابات جارية			
سيرا تالنت			
تحويلات بنكية			



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٢١- نصيب السهم فى أرباح الفترة

(أ) النصيب الأساسى

وفيما يلى نصيب السهم في ارباح:

التسعة أشهر المنتهية فى		الثلاثة أشهر المنتهية فى		
٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ مايو ٢٠٢٢	
٢٦٦,٨٥٥,٥١٧	٣٤٢,٦٤٢,٨٦٨	٢٨١,٥٥٠,٢٦٥	٣٤٧,٣٦٢,١٨٢	صافى أرباح الفترة
(١٧,٠٨٣,٦٢٥)	(١٧,١٣٢,١٤٣)	(١٧,٠٨٣,٦٢٥)	(١٧,١٣٢,١٤٣)	يخصم:
(٢٥,٠٢٧,٩٧٧)	(٣٤,٢٦٤,٢٨٧)	(١٣,٥٥٨,٥٠١)	(٣٤,٢٦٤,٢٨٧)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢٢٤,٧٤٣,٩١٥	٢٩١,٢٤٦,٤٣٨	٣٥٠,٩٠٨,١٣٩	٢٩٥,٩٦٥,٧٥٢	حصة العاملين فى الأرباح
٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	صافى الأرباح
٠,٣٩	٠,٥٠	٠,٦٠	٠,٥١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
				نصيب السهم فى أرباح الفترة

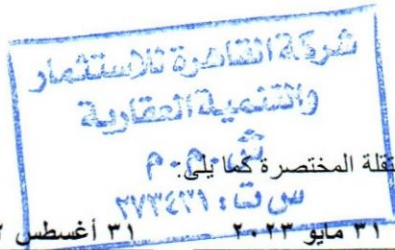
(ب) النصيب المخفض

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

في خلال الفترات المالية المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٣ لم تصدر الشركة أى من الأسهم العادية المحتملة المؤدية لتخفيض نصيب السهم في خسائر الفترة، لذا لم تقم الإدارة باحتساب نصيب السهم المخفض في الخسائر عن تلك الفترات.

٢٢- الارتباطات

الارتباطات الرأسمالية



٣١ مايو ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
٦٨٧,٢٢٧,٤٢٧	٨١٥,٧١٧,٧٨٥

أصول ثابتة

٢٣- أحداث هامة وأحداث لاحقة

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، وتم أيضا في ديسمبر ٢٠٢٢ 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

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