

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية
"سيرال للتعليم - CIRA Education"
(شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

تقرير الفحص المحدود
والقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية
في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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
٣٧ - ٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعّة المختصرة

السادة مجلس إدارة شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "CIRA Education - سيرا للتعليم - شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المجمعّة المختصرة المرفقة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية المجمعّة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعّة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" وتتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعّة 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 مسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعّة المختصرة.

الاستنتاج

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



هشام محمد حامد

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

عضو الجمعية الأمريكية للمحاسبين القانونيين

سجل المحاسبين والمراجعين ٣٩٤١١

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٤٢٢

القاهرة في ٢٣ أبريل ٢٠٢٦

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

قائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة - في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

٢٠٢٥ اغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصرى)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٧,٤٣٣,٧٣٤,٩٧٤	٧,٥٣١,٧٣٦,٠٨٠	٦	أصول ثابتة
٩,٢٣٢,٩٦٥	٧,٠٦٧,٣١٦	٧	أصول حق إستخدام - عقود ايجار الشهرية
٣٢,٣٨١,٦٩٩	٣٢,٣٨١,٦٩٩	٨	مديون وأرصدة مدينة أخرى
٧٧٤,٢٢٢,٠٥٤	٩٣٣,٠٥٥,٧٨٨	١٢	استثمارات في شركات شقيقة
٥٣٩,٧٧٢,٤٧٢	٥٥٣,٨٠٨,٥٩٩	٩	أعمال تحت التنفيذ
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣	١٠	إجمالي الأصول غير المتداولة
٨,٨١٠,٩٨٤,٨٠٧	٩,٠٧٩,٦٩٠,١٢٥		الأصول المتداولة
٢٥,٧٥٢,٦١٨	٣٥,٨٦٥,٣٠٠	١١	مخزون
٦٢٠,٥١٩,٤٤٣	٦٢٣,١٧٢,٦٨٧	١٢	مديون وأرصدة مدينة أخرى
٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠	١,٨٥٠,٠٥٢,٧٨٧	١٣	نقدية بالخبزينة وأرصدة لدى البنوك
١,٥٧٣,٩٠٢,١٤١	٢,٥٠٩,٠٩٠,٧٧٤		إجمالي الأصول المتداولة
١٠,٣٨٤,٨٨٦,٩٤٨	١١,٥٨٨,٧٨٠,٨٩٩		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
			حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠		رأس المال المدفوع
٢٠١,٨٦٢,٣١٢	٢٠١,٨٢١,٣٠٨		الاحتياطيات
١,٠٦٦,٠٣٦,٧١٣	١,٥٠٦,٦٧٢,١٥٦		الأرباح المرحلة
١,٥٠١,٠١٥,١٥٥	١,٩٤١,٦٠٩,٥٩٤		إجمالي حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم
٤٠٥,١٦٨,٣٠١	٤٨٨,٢٧٠,٤٧٨	٢٥	الحصص غير المسيطرة
١,٩٠٦,١٨٣,٤٥٦	٢,٤٢٩,٨٨٠,٠٧٢		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٦٣٦,٦١٦,٥٧٩	٥٩٨,٠٨٠,٧٠١	١٤	القروض
١٧٧,٤٠١,٤٤٦	١١٨,٣٧٥,٩٠٢	١٥	صكوك الإجارة
١,٨٢٨,٢٥٥,٨٧٩	١,٦٣٩,٩٩٥,٥٨٠	١٦	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
١,٣٢٠,٧٨٥,٠٦٦	١,١٧٥,٠٥٥,٨٦٥	١٨	داننون وأرصدة دائنة أخرى
٥,٩٨١,٨٥٧	٤,٩٨٦,٩٣١	١٧	التزامات عقود ايجار
٦٣,٩٩٠,٤٩٩	٦٥,٨٦٨,٥٤١		التزامات ضريبية مؤجلة
٤,٠٣٣,٠٣١,٣٢٦	٣,٦٠٢,٣٦٣,٥٢٠		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١,٠٦١,٠٧٨,٤٤٣	١,٣٨٨,٢٥٨,٣٨٤	١٤	القروض والتسهيلات الائتمانية
١٤٥,٥٤٢,٤٦٤	١٣٦,٠٠١,٧٦٧	١٥	صكوك الإجارة
٢٨٤,٩٩٤,٥٠٤	٣٨٩,٩٤٦,٧٢٠	١٦	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
٣,٩٦٣,٩٢٠	٢,٨٢٥,١١٠	١٧	التزامات عقود ايجار
١,٢٣٨,٦٣٨,٧٠٤	١,٣١٧,٥٩١,٨٠٦	١٨	داننون وأرصدة دائنة أخرى
١,١٧٩,٢٠٢,٥٣١	١,٨٧٥,١٩٢,١٤٠	١٩	إيرادات مقدمة
٣٩٨,٧٧٤,٨٦٧	٣٢٣,٥٥٠,٠٥٨		التزامات ضرائب الدخل الحالية
١٣٣,٤٧٦,٧٣٣	١٢٣,١٧١,٣٢٢		مخصصات
٤,٤٤٥,٦٧٢,١٦٦	٥,٥٥٦,٥٣٧,٣٠٧		إجمالي الالتزامات المتداولة
٨,٤٧٨,٧٠٣,٤٩٢	٩,١٥٨,٩٠٠,٨٢٧		إجمالي الالتزامات
١٠,٣٨٤,٨٨٦,٩٤٨	١١,٥٨٨,٧٨٠,٨٩٩		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

- الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة
- تقرير الفحص المحدود مرفق

Elkalla
الدكتور / حسن حسن القلا
رئيس مجلس الإدارة



الأستاذ / محمد الخولى
رئيس القطاع المالى

القاهرة في ٢٣ أبريل ٢٠٢٦

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سييرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركائها التابعة
قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

	السنة أشهر المنتهية في			إيضاح
	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٥	
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)				
إيرادات النشاط	٢,٩٦٨,٢٧٢,٥١٢	٢,١٧٢,٦٠٢,٢٢١	٢,١٥٦,٨٤٨,٣٧١	٢٠
تكلفة النشاط	(١,٣١٦,٣٣٢,٥٢٢)	(٨٦٧,٣٠٠,٦٨٠)	(٤٥٢,٧٧٥,٥٨٩)	٢١
مجموع الربح	١,٦٥١,٩٣٩,٩٩٠	١,٣٠٥,٣٤٠,٣١١	٧٠٤,٥٧٢,٧٨٢	
مصروفات عمومية وإدارية	(٣٠١,٠٤٨,١٢٣)	(٢٤١,٥٩٧,٨٨٠)	(١٣٤,٦٢٩,٣١٢)	٢٢
إيرادات أخرى	١١,٣٧٢,٨٥٣	٦,٧٦٤,٧١٨	٢,١١٩,٢٧٤	
الأرباح الناتجة من التشغيل	١,٣٦٢,٢٤٦,٧٢٠	١,٠٧٠,٥٠٧,١٤٩	٥٧٢,٠٦٢,٧٤٤	
تكاليف التمويل - صافي	(٣٤٣,٧٨٠,٤٧٥)	(٣٩١,٤٧٩,٣٠٢)	(٢٠٠,٩٥٩,٧٦٣)	
صافي نصيب المجموعة في خسائر شركات شقيقة	(٨,٣٩٤,٠٧٠)	(٥,٥٠٠,٣٩٩)	(٤,٥٩٣,١٧٠)	
الربح قبل الضرائب	١,٠١٠,٠٩٠,١٧٥	٦٧٣,٥٢٧,٤٤٨	٣٦٦,٥٠٩,٨١١	
ضريبة الدخل الحالية	(٣١٩,٥٢٥,٤٤٢)	(٢٦٣,٨١٥,٧٧٢)	(١٣٩,١٨٦,٠٨٩)	
ضريبة الدخل المؤجلة	(١,٨٧٨,٠٤٢)	(٢,٥٨٠,٠١٥)	(٩٨٥,٧٦٠)	
ربح الفترة	٦٨٨,٦٨٦,٦٩١	٤٠٧,١٣١,٦٦١	٢٢٦,٣٣٧,٩٦٢	
الربح (الخسارة) الخاص بكل من:				
مساهمي الشركة الأم	٦٩٠,٤٢٩,٩٨٠	٤٠٨,٠٧١,٢٩٨	٣٣٨,٤٣٣,٠٧٦	
الحصص غير المسيطرة	(١,٧٤٣,٢٨٩)	(٩٣٩,٦٣٧)	١,٧٧٣,٦١٧	
نصيب السهم من الأرباح الخاصة بمساهمي الشركة الأم	٦٨٨,٦٨٦,٦٩١	٤٠٧,١٣١,٦٦١	٣٤٠,٢٠٦,٦٩٣	
النصيب الإجمالي	١,١٨	٠,٧٠	٠,٣٨	

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سييرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركائها التابعة
قائمة الدخل الشامل الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

الثلاثة أشهر المنتهية في		السنة أشهر المنتهية في	
٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦
٢٢٦,٣٣٧,٩٦٢	٣٤٠,٢٠٦,٦٩٤	٤٠٧,١٣١,٦٦١	٦٨٨,٦٨٦,٦٩١
١٨,٨٥٥	٥,٠٨٣	٣٢,٧٥٧	(٥١,٢٥٥)
٢٢٦,٣٥٦,٨١٧	٣٤٥,٢١١,٧٧٧	٤٠٧,١٦٤,٤١٨	٦٨٨,٦٣٥,٤٣٦
٢٢٢,٧٨٦,١٩٢	٣٣٨,٤٣٧,١٤٣	٤٠٨,٠٩٧,٥٠٤	٦٩٠,٣٨٨,٩٧٦
٣,٥٧٠,٦٢٥	١,٧٧٤,٦٣٤	(٩٣٣,٠٨٦)	(١,٧٥٣,٥٤٠)
٢٢٦,٣٥٦,٨١٧	٣٤٥,٢١١,٧٧٧	٤٠٧,١٦٤,٤١٨	٦٨٨,٦٣٥,٤٣٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

ربح الفترة

يؤد الدخل الشامل الأخر

البيود التي يمكن إعادة توبييها الي قائمة الأرباح أو الخسائر

ترجمة فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية

إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

يتم توزيعه على النحو التالي:

مساهمي الشركة الأم

الحصص غير المسيطرة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سييرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم	الأرباح المرحلة	الاحتياطيات	رأس المال المدفوع	جميع المبالغ بالجنيه المصري)
١,٦٨٢,٤٤٥,١٠٧	٣٩٧,١٩٩,٦٤١	١,٢٨٥,٢٤٥,٤٦٦	٨٥٠,٣٦١,٢٤٠	٢٠١,٧٦٨,٠٩٦	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٤
٧٢,٥٠٠,٠٠٠	٧٢,٥٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	الحقوق غير المسيطرة في منشآت مستحوذ عليها
(١٥٩,٨٩٩,٥٩١)	(٧,٣٤٣,٣٨٥)	(١٥٢,٥٥٦,٢٠٦)	(١٥٢,٥٥٦,٢٠٦)	-	-	توزيعات أرباح
٣٢,٧٥٧	٦,٥٥١	٢٦,٢٠٦	-	٢٦,٢٠٦	-	ترجمة المعلومات المالية للعمليات الأجنبية إلى صلة العرض
٤٠٧,١٣١,٦٦١	(٩٣٩,٦٣٧)	٤٠٨,٠٧١,٢٩٨	٤٠٨,٠٧١,٢٩٨	-	-	ربح الفترة
٢,٠٠٢,٢٠٩,٩٣٤	٤٦١,٤٢٣,١٧٠	١,٥٤٠,٧٨٦,٧٦٤	١,١٠٥,٨٧٦,٣٣٢	٢٠١,٧٩٤,٣٠٢	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٢٨ فبراير ٢٠٢٥
١,٩٠٦,١٨٣,٤٥٦	٤٠٥,١٦٨,٣٠١	١,٥٠١,٠١٥,١٥٥	١,٠٦٦,٠٣٦,٧١٣	٢٠١,٨٦٢,٣١٢	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٥
٩٢,٦١٠,٠٠٠	٩٢,٦١٠,٠٠٠	-	-	-	-	الحقوق غير المسيطرة في منشآت مستحوذ عليها
(١٥٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠)	-	-	-	-	معملات مع حصص غير مسيطرة
(٢٥٧,٣٩٨,٨٢٠)	(٧,٦٠٤,٢٨٣)	(٢٤٩,٧٩٤,٥٣٧)	(٢٤٩,٧٩٤,٥٣٧)	-	-	توزيعات أرباح
(٥١,٢٥٥)	(١٠,٢٥١)	(٤١,٠٠٤)	-	(٤١,٠٠٤)	-	ترجمة فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
٦٨٨,٦٨٦,٦٩١	(١,٧٤٣,٢٨٩)	٦٩٠,٤٢٩,٩٨٠	٦٩٠,٤٢٩,٩٨٠	-	-	ربح الفترة
٢,٤٢٩,٨٨٠,٠٧٢	٤٨٨,٢٧٠,٤٧٨	١,٩٤١,٦٠٩,٥٩٤	١,٥٠٦,٦٧٢,١٥٦	٢٠١,٨٢١,٣٠٨	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

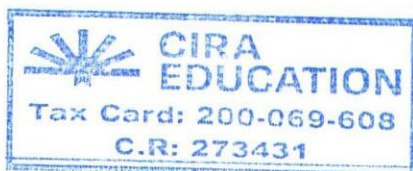


شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦		
٦٧٣,٥٢٧,٤٤٨	١,٠١٠,٠٩٠,١٧٥		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية الربح قبل الضرائب
١٣٣,٧٣٣,٤٦٢	١٥٩,٠٤٤,٨٦٦	٦	تعديلات: إهلاك الأصول الثابتة
٨,٩٠٤,٢٢٦	٢,١٦٥,٦٤٩		إهلاك أصول حق إستخدام
(٨٢,٩٦٣,٢٢٤)	(٧٨,٩٢٢,٠٨٠)	٢٣	إيرادات التمويل
٤٨٠,٢٣٢,٢٣٦	٤٢٠,٥٥٥,٩٢٢	٢٣	تكاليف التمويل
٢,٥٩٥,٧٩٩	١,١٦٣,٣٤٢	١٧	مصروف فوائد التزامات عقود ايجار
٣٠٠,٠٠١	٥١١,٨٨٦	١٢	خسائر ائتمانية متوقعة - مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٥,٥٠٠,٣٩٩	٨,٣٩٤,٠٧٠	٩	صافي نصيب المجموعة في خسائر شركات شقيقة
١,٢٢١,٨٣٠,٣٤٧	١,٥٢٣,٠٠٣,٨٣٠		أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة
(٤٤٢,٩٤٥)	(١٠,١١٢,٦٨٢)		التغيير في الأصول والالتزامات المتداولة المخزون
(٦٥,٤٧٥,٣٨٦)	-		أعمال تحت التنفيذ
(١٧٣,٠٣٦,٠٥٧)	(١٣٠,٤٠٦,٨٣٧)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٤٢٦,٠٩٣,٠٨٦	٥٩٩,٨٠٦,٧٩٩		دائنون وأرصدة دائنة أخرى وإيرادات مقدمة
(٢٦٤,٥٦٨,٦٣١)	(٣٩٤,٧٥٠,٢٥٠)		ضرائب دخل مسددة
(٢,١٣١,٤٣٠)	(١٠,٣٠٥,٤١١)		المستخدم من المخصصات
١,١٤٢,٢٦٨,٩٨٤	١,٥٧٧,٢٣٥,٤٤٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٤٢٤,٩٩٩,٢٨٠)	(١٩٩,٣٥٤,٧٦٤)		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
٨٢,٩٦٣,٢٢٤	٧٨,٩٢٢,٠٨٠		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٤٥,٧٩٧,٥٧٣)	(٣٧,٣٤٢,٢٢٤)		إيرادات التمويل المحصلة
(٣,٩٣٣,١٢٠)	(١٦,٨٣٠,٠٠٠)		مدفوعات استثمارات في شركات شقيقة
(٣٩١,٧٦٦,٧٤٩)	(١٧٤,٦٠٤,٩٠٨)		ربط ودائع صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(١٣,١٣٦,٦٦٥)	(٣,٢٩٧,٠٧٨)	١٧	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٣٤,٨٢٧,١٨٢)	(١٤٢,٢٠١,٥٥٨)		مدفوعات التزامات عقود ايجار
٣٦١,٢٢٣,٣٩٢	٤٤٤,٩٤٤,٠١٧		المسدد من القروض
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-		المحصل من القروض والتسهيلات الائتمانية
(١٥,٥٠٨,٥٦٨)	(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)		المحصل من سندات التوريق - الحقوق المالية المستقبلية
(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)		المسدد من تكلفة إصدار سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
(٥٤٨,٨٦٦,٧٥٦)	(٤٤٣,٢٥١,٣٠٧)		المسدد من صكوك اجارة
٧٢,٥٠٠,٠٠٠	-		تكاليف التمويل المدفوعة
(١٥٩,٨٩٩,٥٩١)	(٢٢٨,٣٥٠,٦٥٣)		حصة حقوق الأقلية الخاصة بزيادة رأس مال شركات تابعة
١,٤٨٤,٦٣٠	(٤٨٠,١٥٦,٥٧٩)		توزيعات أرباح مدفوعة صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية
٧٥١,٩٨٦,٨٦٥	٩٢٢,٤٧٣,٩٦٢		صافي التغيير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
٣٢,٧٥٧	(٥١,٢٥٥)		فروق ترجمة المعلومات المالية للعمليات الأجنبية إلى عملة العرض
٨٩٧,٠٥٥,٢٧٧	٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠	١٣	النقدية وما في حكمها أول الفترة
١,٦٤٩,٠٧٤,٨٩٩	١,٨٥٠,٠٥٢,٧٨٧	١٣	النقدية وما في حكمها آخر الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٧ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة



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

مدة الشركة هي ٢٥ سنة منذ تاريخ التأسيس و بتاريخ ٢٢ اغسطس ٢٠١٧ تم التأشير في السجل التجاري لتجديد مدة الشركة ٢٥ سنة اخري لتبدأ في هذا التاريخ وتنتهي في ٢١ اغسطس ٢٠٤٢.

المساهم الرئيسي للشركة الأم هو شركة سوشيال امباكت كابيتال "ال تي دي" بنسبة مساهمة ٨٨,٧٪.

تم اعتماد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة من إدارة الشركة في ٢٣ أبريل ٢٠٢٦.

٢ - السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية التي استخدمت في إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة:

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية المجمعة المختصرة

أعدت القوائم المالية الدورية المجمعة 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 عندما لا يكون هناك معيار محاسبة مصري أو متطلبات قانونية توضح كيفية معالجة أرصدة ومعاملات معينة.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة جميع الإيضاحات التي تكون مطلوبة عادة عند إعداد القوائم المالية السنوية الكاملة. لذلك يجب قراءة هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة مع القوائم المالية المجمعة السنوية للمجموعة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥.

إن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة 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 المجمعة المختصرة، وكذلك الأحكام الشخصية الهامة التي استخدمتها إدارة المجموعة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة.

استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد القوائم المعلومات المالية الدورية المجمعة المختصرة يتطلب من الإدارة استخدام الأحكام الشخصية وعمل تقديرات واقتراضات 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 للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفسها تلك الموضحة في القوائم المالية المجمعة المختصرة وللفترة المالية المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦



٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢ 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 الشركة الأم بصفتها المؤسس فائض الإيرادات بعد خصم المصروفات بما يقرره مجلس الأمناء للجامعة.

بناءً على قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٤٤ لسنة ٢٠٢١، أسست الشركة جامعة بدر اسيوط، وبناءً على نفس القرار تستحق الشركة الأم بصفتها المؤسس فائض الإيرادات بعد خصم المصروفات بما يقرره مجلس الأمناء للجامعة.

بناءً على قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٠٨ لسنة ٢٠٢٤، أسست الشركة جامعة القاهرة ساكسوني للتكنولوجيا التطبيقية، وبناءً على نفس القرار تستحق الشركة الأم وشركة الأهلي سيرا التابعة للشركة الأم بصفتها المؤسستين 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	
٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥		
٧٠٪	٧٠٪	مصر	شركة القاهرة للخدمات التعليمية
٩٩,٩٪	٩٩,٩٪	مصر	شركة الصعيد للخدمات التعليمية
١٠٠٪	١٠٠٪	مصر	الشركة المصرية لنظم التعليم
٧٨٪	٧٨٪	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٪	١٠٠٪	مصر	جامعة بدر اسيوط
٩٩٪	٩٩٪	مصر	شركة سيرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب
٦٥٪	٦٥٪	مصر	الشركة الكونية للاستثمار التعليمي
٣٩٪	٣٩٪	مصر	الشركة الكونية للخدمات التعليمية
٤٢٪	٤٢٪	مصر	شركة اديو هايف
٨٠٪	٨٠٪	الإمارات	شركة ستار لايت
٨٠٪	٨٠٪	مصر	بريتيش كولومبيا الكندية الدولية
٥١٪	٥١٪	مصر	الأهلى سيرا
٦٠٪	٦٠٪	مصر	جامعة القاهرة ساكسوني للتكنولوجيا التطبيقية



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

٣- إدارة المخاطر المالية

١-٣ عناصر المخاطر المالية

تتعرض المجموعة نتيجة الأنشطة التي تزاولها إلى مخاطر مالية متنوعة، بما في ذلك مخاطر السوق (ويتضمن مخاطر أسعار العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز برنامج إدارة المخاطر عامةً إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالى للمجموعة.

تهدف إدارة المجموعة إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالى للمجموعة.

لا تستخدم المجموعة أى من الأدوات المالية المشتقة لتغطية أخطار محددة.

١-١-٣ مخاطر السوق

(أ) مخاطر تغير أسعار صرف العملات

إن مخاطر تغير أسعار صرف العملات هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغير في أسعار العملات الأجنبية. يوضح التحليل التالي احتساب تأثير التغيرات المعقولة والممكنة في العملات الأجنبية أمام الجنية المصرى مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

الجدول التالي يوضح مركز العملات مقومة بالجنيه المصرى في تاريخ المركز المالى المجموع:

العملة	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
دولار أمريكي - اصل	٢٢٦,٠٦٠,٤٨٩	١٠٠,٣٢٤,٢٥٧
يورو - اصل(التزام)	٦,٧٧٨,٩٦٦	(٤,٣١١,١٨٥)
جنيه إسترليني - اصل	٥,٠١٨,٩٧١	١,٠٦٦
درهم اماراتي - اصل	١,١٩٦	١٩٤,١٠٨

في نهاية الفترة/العام إذا ارتفع أو انخفض سعر العملات بنسبة ١٠٪ فإن تأثير ذلك على القوائم المالية المجمعة كما يلي:

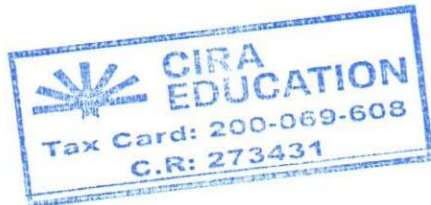
العملة	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
دولار أمريكي +/- ١٠٪	٢٢,٦٠٦,٠٤٩	١٠,٠٣٢,٤٢٦
يورو +/- ١٠٪	٦٧٧,٨٩٧	(٤٣١,١١٩)
جنيه إسترليني +/- ١٠٪	٥٠١,٨٩٧	١٠٧
درهم اماراتي +/- ١٠٪	١٢٠	١٩,٤١١

(ب) مخاطر اسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة والتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار فائدة السوق.

تتعرض المجموعة لمخاطر التدفقات النقدية الناتجة من تغير أسعار الفائدة عن أصولها والتزاماتها التي تستحق بعد أكثر من سنة والتي تحمل فائدة متغيرة (القروض والتسهيلات الائتمانية وصكوك الإجارة وسندات توريق الحقوق المالية المستقبلية). يتم إدارة مخاطر أسعار الفائدة من قبل المجموعة من خلال الحفاظ علي مزيج ملائم من القروض ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة.

وتبين الإيضاحات رقم (١٧)، (١٨) و(١٩) القروض والتسهيلات الائتمانية وصكوك الإجارة وسندات توريق الحقوق المالية المستقبلية لدى المجموعة.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

١-١-٣ مخاطر السوق (تابع)

ويوضح الجدول التالي تحليل الحساسية للتغيرات المحتملة والمعقولة في أسعار الفائدة مع إبقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة وحساسية ذلك على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

إن حساسية ذلك على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة هي تأثير التغييرات المفترضة في أسعار الفائدة على نتائج المجموعة على مدار عام، بناء على الأصول والالتزامات المالية المحملة بفائدة متغيرة المحتفظ بها في آخر الفترة/ العام:

التأثير على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة المختصرة	الزيادة والنقص	جنيه مصرى
	(-) ١٠٠ نقطة	(٤٢,٧٠٦,٥٩١)
	(-) ١٠٠ نقطة	(٤١,٣٣٨,٨٩٣)

٢-١-٣ مخاطر الائتمان

تتشأ خطر الائتمان نتيجة وجود حسابات جارية وودائع لدى البنوك وكذلك مخاطر الائتمان المرتبطة بعملاء المجموعة المتمثلة في الإيرادات المستحقة والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، ويتم إدارة مخاطر الائتمان المجموعة ككل.

بالنسبة للبنوك فإنه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالي والبنوك ذات الملاءة الائتمانية العالية والتي تخضع لرقابة البنك المركزى المصرى. بالنسبة للعملاء تقوم الإدارة باتخاذ كافة الترتيبات القانونية والمستندات عند تنفيذ المعاملة مما يقلل خطر الائتمان إلى الحد الأدنى وتحديداً بالنسبة للمديونيات التجارية، تقوم المجموعة بتحصيل معظم الإيرادات مسبقاً قبل تقديم الخدمات التعليمية والخدمات الأخرى المرتبطة بها. ويتم تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة خطر التعثر في السداد من قبل العملاء لكل حالة على حده.

وفيما يلى الأرصدة المعرضة لمخاطر الائتمان:

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٩١٩,٨٦٨,١٠٠	١,٥٧٤,٤٨٥,١٣٣	أرصدة وودائع لدى البنوك
٢٦٩,٨٢٣,٧٧٨	٦١,٥٧٠,١٧٧	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٣٠,٧٢٩,٧٦٧	١٩٦,٠٧٤,٣٦٧	إيرادات مستحقة
٥,٥٠٣	٢٧٠,٠٠٧,١٠٤	صناديق استثمار

٣-١-٣ مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر تعرض المجموعة لصعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية نتيجة لنقص التمويل. إن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ينتج في الأساس من عدم المقابلة بين استحقاقات الأصول والالتزامات المالية.

تتطلب الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بمستوى كافي من النقدية وإتاحة مرونة في التمويل من خلال مبالغ كافية من التسهيلات الائتمانية المتاحة والاعتماد على أطراف ذات علاقة.

تقوم الإدارة بعمل توقعات للتدفقات النقدية بشكل شهري، ويتم مناقشتها باجتماع الإدارة المركزية للشركة الأم واتخاذ الإجراءات اللازمة للتفاوض مع الموردين ومتابعة تحصيل العملاء وإدارة أرصدة المخزون بهدف التأكد من توافر النقدية اللازمة لسداد التزامات المجموعة.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

٣-١-٣ مخاطر السيولة (تابع)

ويوضح الجدول التالى التزامات المجموعة حسب الأعمار وبناءً على التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصصة:

٢٨ فبراير ٢٠٢٦			
أكثر من سنة	من ثلاثة أشهر حتى سنة	أقل من ثلاثة أشهر	
٥٢٩,٩٢٢,٣٧٢	٣٦٤,٩٦٤,٦١٣	١٠٦,٤٢١,١١٧	القروض والتسهيلات الائتمانية
٢,٦١٦,٣٥١,١٠٨	٤٥٠,١٢٦,٥٠٠	٢٢١,٣٣٨,٨١٣	سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
١٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٩٢,٢٠٠,٠٠٠	٧٥,٤٠٠,٠٠٠	صكوك اجارة
١,٤٧٠,٣٠٩,٩٦٧	١٠٦,٥٣٠,٥٩٨	١٥٢,٠٨٩,٢٦٨	دائنو شراء أراضي
-	٣٨٥,٤٩٨,٦٦١	-	مصروفات مستحقة
-	-	٣٦,١٨٩,٧٨٣	دائنو توزيعات
-	١١٥,٨١٩,٣٠٥	-	موردون ومقاولون
-	١١٤,٩٤٦,٦٨٤	٦,٠٩٦,٣٠٨	مستحق لجهات حكومية
-	-	٤٨٩,٧٢٨,٢٨٤	مستحق لأطراف ذات علاقة
٤,٩٨٦,٩٣١	٢,٨٢٥,١١٠	-	التزامات عقود اجار
٣١ أغسطس ٢٠٢٥			
من سنة حتى خمس سنوات	من ثلاثة أشهر حتى سنة	أقل من ثلاثة أشهر	
٦٢٧,١٥٨,٠٤٧	٥٥٦,٣٥٥,٧٥٨	٨٦,٥٠٣,٠٣٢	القروض والتسهيلات الائتمانية
٢,٨٦٧,٣٧٥,٣٨٩	٣٢١,٧٥٣,٠٣١	٩٧,٤١٠,٠٠٠	سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
٢١٤,٨٠٠,٠٠٠	١٠٦,٤٠٠,٠٠٠	٨٠,٣٠٠,٠٠٠	صكوك اجارة
١,٣١٣,٦٥٢,٩٣٣	٢٢٠,٥٢٩,٨٣٤	٣٦,٢٥٦,٦٣٧	دائنو شراء أراضي
٥٢٨,٠٨١,٢٥٤	٥٢٢,٦٤٧,٦٣٤	٥,٤٣٣,٦٢٠	مصروفات مستحقة
٧,١٤١,٦١٥	٧,١٤١,٦١٥	٧,١٤١,٦١٥	دائنو توزيعات
٥٥,٥٢٦,٣٦٩	-	٥٥,٥٢٦,٣٦٩	موردون ومقاولون
١٣٥,٣٥٩,٤٨٣	-	١٣٥,٣٥٩,٤٨٣	مستحق لجهات حكومية
٤٧٦,٧٧٣,٤٥١	-	٤٧٦,٧٧٣,٤٥١	مستحق لأطراف ذات علاقة
٩,٩٤٥,٧٧٧	٥,٩٨١,٨٥٧	٣,٩٦٣,٩٢٠	التزامات عقود اجار

٢-٣ 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. 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 بالخرينة وأرصدة لدى البنوك. ويتمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق الملكية بالمجموعة كما هو موضح في قائمة المركز المالى المجمعة بالإضافة إلى صافى الديون.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سييرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال (تابع)

وفيما يلي نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٥:

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٢,٥٥٩,٤٢٣,٧٧٠	٢,٤٩٢,٦٤٧,٦٧١	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣	٢,٠٢٩,٩٤٢,٣٠٠	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
١,٦٩٧,٦٩٥,٠٢٢	١,٩٨٦,٣٣٩,٠٨٥	القروض
٣٢٢,٩٤٣,٩١٠	٢٥٤,٣٧٧,٦٦٩	صكوك الإجارة
٩,٩٤٥,٧٧٧	٧,٨١٢,٠٤١	التزامات عقود الإيجار
٦,٧٠٣,٢٥٨,٨٦٢	٦,٧٧١,١١٨,٧٦٦	إجمالي الديون
(٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠)	(١,٨٥٠,٠٥٢,٧٨٧)	يخصم : النقدية بالخبزينة وأرصدة لدى البنوك
٥,٧٧٥,٦٢٨,٧٨٢	٤,٩٢١,٠٦٥,٩٧٩	صافي فائض الديون
١,٩٠٦,١٨٣,٤٥٦	٢,٤٢١,٤٩٦,٧٤٧	حقوق الملكية
٧,٦٨١,٨١٢,٢٣٨	٧,٣٤٢,٥٦٢,٧٢٦	إجمالي رأس المال
%٧٥,٢	%٦٧,٠٢	نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال

• السبب الرئيسي لانخفاض نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال هو انخفاض قيمة القروض.

تسوية صافي الدين

الإجمالي	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية	صكوك الإجارة	القروض والتسهيلات الائتمانية	نقدية بالخبزينة وأرصدة بالبنوك	
(٣,٢٠٦,٢٥٩,٢٣٥)	(٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣)	(٣٢٢,٩٤٣,٩١٠)	(١,٦٩٧,٦٩٥,٠٢٢)	٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠	صافي الدين كما في ١ سبتمبر ٢٠٢٥
٩٢٢,٤٧٣,٩٦٢	-	-	-	٩٢٢,٤٧٣,٩٦٢	التدفقات النقدية
(٥١,٢٥٥)	-	-	-	(٥١,٢٥٥)	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
٣٥,٢٧٧,٣٣٥	-	-	٣٥,٢٧٧,٣٣٥	-	معاملات غير النقدية
٢٥٠,٢٠١,٥٥٨	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٢,٢٠١,٥٥٨	-	أصل الدين المدفوع
(٤٢٠,٥٥٥,٩٢٢)	(٢٤٣,٨٨٧,٢٥٢)	(٣٤,٨٠٨,٢٨١)	(١٤١,٨٦٠,٣٨٩)	-	فوائد خلال الفترة
٤٤٣,٢٥١,٣٠٧	٢٧٩,١٩٥,٣٣٥	٤٣,٣٧٤,٥٢٢	١٢٠,٦٨١,٤٥٠	-	فوائد مدفوعة
(١٩٤,٩٤٤,٠١٧)	-	-	(١٩٤,٩٤٤,٠١٧)	-	صافي التغير في التسهيلات الائتمانية
(٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	المحصل من القروض
(٢,٤٢٠,٦٠٦,٢٦٧)	(٢,٠٢٩,٩٤٢,٣٠٠)	(٢٥٤,٣٧٧,٦٦٩)	(١,٩٨٦,٣٣٩,٠٨٥)	١,٨٥٠,٠٥٢,٧٨٧	صافي الدين كما في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

الإجمالي	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية	صكوك الإجارة	القروض والتسهيلات الائتمانية	نقدية بالخبزينة وأرصدة بالبنوك	
(٢,٧٦٧,٤٠٣,٣٩٣)	(١,٦٢١,٧٠٧,٠٢١)	(٤٥٤,٥٤٨,٥٤٥)	(١,٥٩٢,١٩٧,٢٣١)	٩٠١,٠٤٩,٤٠٤	صافي الدين كما في ١ سبتمبر ٢٠٢٤
٢٦,٤٦٢,٩٠٦	-	-	-	٢٦,٤٦٢,٩٠٦	التدفقات النقدية
١١٧,٧٧٠	-	-	-	١١٧,٧٧٠	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
(٩٣٠,٨٩٣,٨٣١)	(٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٤٣٠,٨٩٣,٨٣١)	-	المحصل من الديون
١٥,٥٠٨,٥٦٩	١٥,٥٠٨,٥٦٩	-	-	-	مصروفات أخرى
٤٢٣,٥٦٦,٨٥٠	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٥٦٦,٨٥٠	-	أصل الدين المدفوع
(٩٦٩,٢٥٩,٤٣٢)	(٥٢٢,٩٦٩,٠٢١)	(١٠٤,٢٨٢,٨٦٧)	(٣٣٢,٠٠٧,٥٤٤)	-	فوائد خلال العام
١,٠٥٠,٥٠٨,٩٩٦	٤٧٧,٩١٧,٠٩٠	١١٥,٨٨٧,٥٠٢	٤٥٦,٧٠٤,٤٠٤	-	فوائد مدفوعة
(٥٤,٨٦٧,٦٧٠)	-	-	(٥٤,٨٦٧,٦٧٠)	-	صافي التغير في التسهيلات الائتمانية
(٣,٢٠٦,٢٥٩,٢٣٥)	(٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣)	(٣٢٢,٩٤٣,٩١٠)	(١,٦٩٧,٦٩٥,٠٢٢)	٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠	صافي الدين كما في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "CIRA Education - سيرا للتعليم" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية تقارب قيمتها الدفترية بعد الأخذ في الاعتبار الاضمحلال بالقيمة. وتري الإدارة أن قيمة القرض العادلة للقروض وصكوك الاجارة وسندات التوريق والاستثمارات المالية بالتكلفة المستهلكة مقاربة لقيمتها الدفترية حيث أنها بفائدة متغيرة مرتبطة بالكوريدور المعطن من البنك المركزي المصري.

٤- التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية

٤-١ 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 يلي أهم التقديرات والفروض التي تستخدمها المجموعة:

(أ) مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون هناك التزام قانوني 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 في تاريخ كل مركز مالى وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالى وذلك بالاستعانة بالخبرة الاستشارية الملانمة لأحد الخبراء.

(ب) الاضمحلال في قيمة الشهرة

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

(ج) الاضمحلال في قيمة الإيرادات المستحقة

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

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

(د) الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول 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 المجموعة 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 الكلى التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية المستحقات. حددت المجموعة الناتج المحلي الإجمالي، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.



٤- التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية (تابع)

٤-١ التقديرات والفروض المحاسبية الهامة (تابع)

(هـ) 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 ، غالبًا ما تؤدي إلى تناقص المنافع الاقتصادية المتمثلة في الأصول. تقوم الإدارة بتقييم الأعمار الإنتاجية المتبقية وفقًا للظروف الفنية الحالية للأصول والفترة المقدرة التي من المتوقع خلالها أن تحقق الأصول منافع 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.

٤-٢ الأحكام الشخصية الهامة في 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 في إيضاح ٤ - ١) الذي من الممكن أن يكون له تأثير جوهري على القيم المعترف بها في القوائم المالية المجمعة المختصرة.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سييرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركائها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة السنة المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

- ٥ - التقارير القطاعية

تراقب إدارة الشركة الأم والمكرونة من الرئيس التنفيذي والمدير المالي الأداء المالي للمجموعة على أساس القطاعات الواردة للفترة المالية المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ والسنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥.

فيما يلي بيان بأصول والائتمات كل قطاع:

الإجمالي	قطاعات التعليم العالي		قطاعات المدارس		الشركاء الماليين: الأصول غير المتداولة الأصول المتداولة إجمالي الأصول
	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٢٠٢٥ أغسطس	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٨,٨١٠,٩٨٤,٨٠٧	٩,٠٧٩,٦٩٠,١٢٥	(٤,٨٠٧,٣٨٤,٥٨٥)	(٤,٩٦٣,١٩٥,٧٤٨)	٣,٠٠١,١٩٥,٩٠٩	٣,١٦٣,٥٨٣,٨٦٩
١,٥٧٣,٩٠٢,١٤١	٢,٥٠٩,٠٠٩,٧٧٤	(٣,٢٧٨,٥٢٠,٨٢١)	(٣,٦٤٤,٣١٢,٢٤٥)	٢,٥٤٢,٣٣٨,٤١٤	٢,٤١١,٥٢٣,٦٩٨
١,٠٣٨٤,٨٨٦,٩٤٨	١١,٥٨٨,٧٨٠,٨٩٩	(٨,٠٨٥,٩٠٥,٤٠٦)	(٨,٦٠٧,٥٠٧,٩٩٣)	٥,٥٤٣,٣٥٤,٣٧٣	٦,٥٧٥,١٠٧,٥٦٧
٤,٥٩٢,٥٠٣,٤٧٩	٥,٥٥٦,٥٣٧,٣٠٧	(٣,٣٩٧,٨٦٩,٨٦٣)	(٣,٧٩٩,١٠٨,٨٠٥)	١,٨٨٠,٦٦٠,٩٤٤	٢,٨١٢,٠١٦,٤٠٩
٣,٨٨٦,٢٠٠,٠١٣	٣,٦٠٢,٣٦٣,٥٢٠	٢٦,٥٠٢,٠٨٦	٢٦,٤٩٣,٠٨٤	٥٤٣,١٧١,١٨١	٥٤٣,٧٥٠,١٨١
٨,٤٧٨,٧٠٣,٤٩٢	٩,١٥٨,٩٠٠,٨٢٧	(٣,٣٧١,٣٦٧,٧٧٧)	(٣,٧٧٢,٦١٥,٧٢١)	٢,٤٢٣,٨٣٢,١٢٥	٣,٣٥٥,٧٦٦,٥٩٠
					٦,١٠٩,٧١٢,٣٩٨
					٣,٣١٦,٥٢٦,٧٤٦
					٩,٤٢٦,٢٣٩,١٤٤
					٦,٥٤٣,٦٢٩,٧٠٣
					٣,٠٣٢,١٢٠,٢٥٥
					٩,٥٧٥,٧٤٩,٩٥٨
					الائتمات المتداولة
					الائتمات غير المتداولة
					إجمالي الائتمات



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سييرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

٦- أصول ثابتة

الأرضي	مباني وإنشاءات ومرافق	أجهزة وأثاث وتجهيزات	أجهزة حاسب إلى	وسائل نقل وانتقال	معدات وأدوات	مشروعات تحت التنفيذ	الإجمالي
٢,٣٦٥,٧٥٢,٢٣٥	٢,٣٦٥,٤٧٧,٩١٠	٤,١٣٦,٤٧٧,٩١٠	٦١٣,١٥٥,٠٧٣	١٢٧,٥٧٦,٨٢٩	١٢١,٤٢٢,٢٣٤	١٤٨,٢٧٤,٨٩٤	١,١٢٩,٤٨٩,١٦١
-	-	٥٠,٢١٠,٢٠٩	١٣,٢١٩,٣٥٨	٤,٤٣٠,٠٠٠	١٨,٠٠٨,٠١٥	١٧١,١٧٨,٣٩٠	٢٥٧,٠٤٥,٩٧٢
-	٢١,٩٩١,٥١٣	-	-	-	-	(٢١,٩٩١,٥١٣)	-
٢,٣٦٥,٧٥٢,٢٣٥	٢,٣٦٥,٤٧٧,٩١٠	٤,١٣٦,٤٧٧,٩١٠	٦٢٦,٣٦٥,٢٨٢	١٢٥,٨٥٢,٢٣٤	١٢٦,٢٨٢,٩٠٩	١٢٦,٢٨٢,٩٠٩	١,٣١٨,٢٧٦,٠٣٨
-	٦٥٠,١٤١,٤٤٩	٣٧٠,٥٩٤,١٥٤	١٠٦,١٥١,٠٩٠	٨٩,٥٣٦,٣١٣	٨٩,٥٣٦,٣٩٦	-	١,٣٢٨,٣٦٣,٤٠٢
-	٧٥,٠١٣,٤٥٣	٤٦,٩٨٩,٣٧٣	١٠,٤٣٩,٢٨١	١٢,١٠٢,٨٣٣	١٤,٤٤٩,٩٢٦	-	١٥٩,٠٤٤,٨٦٦
-	٧٥٥,٢٠٤,٩٠٢	٧٥٥,٢٠٤,٩٠٢	٤١٧,٥٨٣,٥٢٧	١١٦,٥٩٠,٣٧١	١٠١,٦٣٩,١٤٦	-	١,٤٨٧,٤٠٨,٢٦٨
٢,٣٦٥,٧٥٢,٢٣٥	٢,٣٦٥,٧٥٢,٢٣٥	٢,٣٦٥,٧٥٢,٢٣٥	٦٤٥,٧٨١,٧٥٥	٦٤٥,٢١٣,٠٨٨	٦٤٥,٨٩٢,٥٨٧	٣٩,٨٩٢,٥٨٧	٧,٥٣١,٧٧٦,٠٨٠

مجمع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢٥
إهلاك الفترة

مجمع الإهلاك في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

صافي القيمة الدفترية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

كما هو موضح في إيضاح (١٦)، يشمل بند الأصول الثابتة كما في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ أصول تم إصدار صكوك بضمانتها وتشمل أرض ومباني (مدرسة فيو تشترز الفرنسية الدولية/ الألمانية لغات) بمدينة الرحاب وأرض ومباني (مدرسة طلوع المستقبل لغات - الرحاب) وأرض ومباني (مدرسة عثمان بن عفان - الرحاب). تبلغ صافي القيمة الدفترية لتلك الأصول كما في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦: ٤٠,٨٣٩,٤٦٦. ٢٠٢٥ أغسطس ٢٠٢٣: ٤١,٨٣٩,٢٢٣. جنيه مصرى.

كما هو موضح في إيضاح (١٥)، وبناء على الشروط والضمانات الواردة بعقد التمويل بين شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (الشركة الأم) وبنك بيت التمويل الكويتي، تم عمل توكيل للبنك خلال العام لإتمام إجراءات الرهن العقاري على المباني الخاصة بجامعة بدر أسبوط والبالغ صافي القيمة الدفترية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦: ٧٠,٦٠٢,٧٠٢. ٢٠٢٥ أغسطس ٢٠٢١: ١,٢٨٩,٩٩٠,١٢٦. جنيه مصرى)، ومازالت إجراءات إتمام الرهن العقاري لصالح بنك بيت التمويل الكويتي قيد التنفيذ حتى ٢٨ فبراير ٢٠٢٦.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيبا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة السنة المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

-٦- أصول ثابتة (تابع)

الأرضي	مباني وإنشاءات ومرافق	أجهزة وثالثات وتجهيزات	أجهزة حاسب آلي	وسائل نقل وانتقال	معدات وأدوات	مشتريات تحت التنفيذ	الإجمالي
١,٩٨٩,٤٩٩,٦٢٩	٣,٢٦٤,٦١٦,٧٣٩	٥١٧,٤٢٤,٠٧٧	١٢٦,٦٢٧,٤٣٦	١٢٠,٥٦٢,٣٣٤	١٢٥,٠٠١,٦٤٣	١,٧٧٩,٦٣٠,٠٠٠	٧,٩٢٣,٣٦١,٨٥٨
١,٨٢٠,٢٢٢	٢,٤٤٩,٢٦٣	٩٤,٨٢٠,٩٣٠	٣٩,٧٨٤,٩٠٨	٤٠,٨٥٩,٩٠٠	٢٣,٢٧٣,٢٥١	٦٣٥,٧٢٧,٩٤٤	٨٣٨,٧٣٦,٥١٨
-	٥٣,٤١٦,٧١٢	-	-	-	-	(٥٣,٤١٦,٧١٢)	-
٢٧٤,٤٣٢,٧٨٤	٧٥٢,٢٣٠,١١٠	-	-	-	-	(١,١٢٧,٠٢٢,٣٩٤)	-
-	٦٣,٣١٥,٥٨٦	٩١,٠١٦٦	١,١٦٤,٥٢٥	-	-	(١٥,٣٨٩,٦٧٧)	-
٢,٣٦٥,٧٥٢,٢٣٥	٤,١٣٦,٤٢٧,٩١٠	٦١٣,١٥٥,٠٧٣	١٢٧,٥٧٦,٨٦٩	١٦١,٤٢٢,٢٣٤	١٤٨,٢٧٤,٨٩٤	١,١٢٩,٤٨٩,١٦١	٨,٧٦٢,٠٩٨,٣٧٦
-	٥٢٠,٣٠٦,٢٩٧	٢٩٢,٥٩٣,٣٥٥	٩٠,١٧٤,٥٤٠	٧٢,٣٣٢,٦٣٤	٨٦,٤٤٣,٦٦٧	-	١,٠٦١,٨٥٠,٤٩٣
-	١٢٩,٨٢٥,١٥٢	٧٨,٠٠٠,٧٩٩	١٥,٩٧٦,٥٥٠	١٧,٢٠٣,٦٧٩	٢٥,٤٩٦,٧٢٩	-	٢٦٦,٥١٢,٩٠٩
-	٦٥٠,١٤١,٤٤٩	٣٧٠,٥٤٤,١٥٤	١٠٦,١٥١,٠٩٠	٨٩,٥٣٢,٣١٣	١١١,٩٤٠,٣٩٦	-	١,٣٢٨,٣٦٣,٤٠٢
-	٣,٤٨٦,٢٨٦,٤٦١	٢٤٢,٥٦٠,٩١٩	٦١,٤٢٥,٧٧٩	٧١,٨٨٥,٩٢١	٣٦,٣٣٤,٤٩٨	-	٧,٤٢٣,٧٣٤,٩٧٤

التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٤
إضافات العام
المحول إلى جامعة بيرسيبوط
المحول إلى جامعة ساكسوني مصر للعلوم
التطبيقية والتكنولوجيا
المحول من المشروعات تحت التنفيذ
التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥

مجمع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢٥
إهلاك العام
مجمع الإهلاك في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥
صافي القيمة الدفترية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

٧ - أصول حق استخدام - عقود إيجار

تمثل أصول حق الاستخدام فى عقود الإيجار المتعلقة بالمقر الإدارى للمجموعة الذى تم الحصول عليه مقابل عقد إيجار وتقوم جامعة بدر باستأجار السيارات والعربات للجامعة .

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٩,٢٣٢,٩٦٥	١٩,٠٨٢,٢٤١	الرصيد فى أول الفترة / العام
-	٩,١٠١,٢٠٢	إضافات
(٢,١٦٥,٦٤٩)	(١٨,٩٥٠,٤٧٨)	إهلاك حق استخدام أصول خلال الفترة / العام
٧,٠٦٧,٣١٦	٩,٢٣٢,٩٦٥	الرصيد

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

٨ - الشهرة

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

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
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
٣١,٥٧٨,٢٧٩	٣١,٥٧٨,٢٧٩	شركة ستار لايت
٣٧,٥١٤,٧٦٠	٣٧,٥١٤,٧٦٠	
(٥,١٣٣,٠٦١)	(٥,١٣٣,٠٦١)	(يخصم):
٣٢,٣٨١,٦٩٩	٣٢,٣٨١,٦٩٩	الشهرة الخاصة بالشركات تحت التصفية



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

٩ - استثمارات في شركات شقيقة

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	نسبة المساهمة		
		٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
٣٥٤,٧٢٢,٩١١	٣٥٤,٧٢٢,٩١١	%٢٨,٦	%٢٨,٦	شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية
-	٥,٦٠٠,١٩٧	-	%٦١,٥٦	سوشيال امباكت كابينال التعليمية
١٧١,٦٠٦,٦٠٠	١٧٤,١٥٦,٦٠٠	%٧٠	%٧٠	شركة التحالف المصري للتعليم *
٢٧,٠٢٠,٠٠٠	٤١,٣٠٠,٠٠٠	%٣٤	%٣٤	شركة اينوفيت للتعليم
١٤,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠	%٤٠	%٤٠	جلوبال فيرننتشر
٧,٨٨٠,٠٠٠	٧,٨٨٠,٠٠٠	%٧٥	%٧٥	سيرا جلوبال فيرننتشر
٢٥٥,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠	%٤٨,٥	%٤٨,٥	شركة بيرديف للبرمجيات
٩٤,٠٠٠	٩٤,٠٠٠	%٣٠	%٣٠	شركة كابرو فاسيليتي مانجمنت
١٥٦,١٦٥	١٥٦,١٦٥	%٢٣	%٢٣	شركة نيوسوفت
<u>٥٧٦,٢٣٤,٦٧٦</u>	<u>٥٩٨,٦٦٤,٨٧٣</u>			
(٣٦,٠٥١,٠٣٩)	(٤٤,٤٤٥,١٠٩)			يخصم:
(٤١١,١٦٥)	(٤١١,١٦٥)			نصيب المجموعة من أرباح أو خسائر الشركات الشقيقة
<u>٥٣٩,٧٧٢,٤٧٢</u>	<u>٥٥٣,٨٠٨,٥٩٩</u>			خسائر الاضمحلال في شركات شقيقة

نصيب المجموعة من (خسائر) أرباح الشركات الشقيقة:

(٢٣,٥٤٨,٩٩٤)	(٣٠,٥٩٦,٢٤٠)			شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية
(٢٦,٧٥٧,٥٢٣)	(٣٠,٨٠٤,٥٥٠)			شركة اينوفيت
١٤,٢٥٥,٤٧٨	١٦,٩٥٥,٦٨١			جلوبال فيرننتشر
<u>(٣٦,٠٥١,٠٣٩)</u>	<u>(٤٤,٤٤٥,١٠٩)</u>			

١٠ - أعمال تحت التنفيذ

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣	مشروع كابرو هايتس - عمارات سكنية
<u>٢١,٦٤٠,٦٤٣</u>	<u>٢١,٦٤٠,٦٤٣</u>	

١١ - مخزون

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
٢٥,٧٥٢,٦١٨	٣٥,٨٦٥,٣٠٠	مخزون أجهزة كمبيوتر ومعدات كهربائية



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

١٢ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٢٦٩,٨٢٣,٧٧٨	٦١,٥٧٠,١٧٧	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٧٠٢,٣٣٠,٧١٠	٨٠٨,٩١٥,٤٤٠	مسدد تحت حساب استثمارات في شركات شقيقة
١٣٠,٤٦٢,٥٤٨	١٩٦,٠٧٤,٣٦٧	إيرادات مستحقة - تعليم
١٣٤,٧٨٠,٣٧١	٢١٢,٢٠٣,٠١٥	موردين دفعات مقدمة
١١٦,١٦٤,٦١٠	١٢٤,١٤٠,٣٤٧	الفائض من سندات توريق الحقوق المستقبلية
-	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	مسدد تحت حساب شراء مقر إدارى للشركة
١٥,٥٤٢,٥٥٦	٧٤,٣٠٢,٧٠٩	مصرفات مدفوعة مقدماً
٣٠,٧٣٣,٤٧٢	٣٥,١١٤,١٧٨	ضرائب خصم من المنبع
١٦,٥٨٩,٤٨٧	٣٠,٠٨٧,٨٥٥	تأمينات لدي الغير
-	٢,٣٩٣,٢٥٠	خطابات ضمان
٧,٢٣٨,٧٦٨	١٣,٣٣١,٨٥٢	عهد وسلف
٢٦٧,٢١٩	-	إيرادات مستحقة - مقاولات
٢٥,٦٢٩,٠٥٦	٢٥,٤٢٨,٢٤٨	أرصدة مدينة أخرى
١,٤٤٩,٥٦٢,٥٧٥	١,٦١١,٥٦١,٤٣٨	
(٥٤,٨٢١,٠٧٨)	(٥٥,٣٣٢,٩٦٤)	يخصم: خسائر ائتمانية متوقعة في مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١,٣٩٤,٧٤١,٤٩٧	١,٥٥٦,٢٢٨,٤٧٤	
(٧٧٤,٢٢٢,٠٥٤)	(٩٣٣,٠٥٥,٧٨٧)	(يطرح): الجزء غير المتداول
٦٢٠,٥١٩,٤٤٣	٦٢٣,١٧٢,٦٨٧	الجزء المتداول

ويتمثل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في مدينون وأرصدة مدينة أخرى خلال الفترة / العام فيما يلي:

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٤٥,٠٢٣,٠٩٩	٥٤,٨٢١,٠٨٠	الرصيد في أول الفترة / العام
٢٤,٩١١,٣٧٩	٥١١,٨٨٦	المكون خلال الفترة / العام
(٤,٩٤١,٣٠٠)	-	أعدام خلال الفترة / العام
(١٠,١٧٢,١٠٠)	-	مخصصات انتفى الغرض منها خلال الفترة / العام
٥٤,٨٢١,٠٧٨	٥٥,٣٣٢,٩٦٦	الرصيد في آخر الفترة / العام

١٣ - نقدية بالخبزينة وأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٥٨٢,٥٧٨,٠٤٧	٨٧٤,٨٠٠,٢٤٨	حسابات جارية بالبنوك
٣٣٧,٢٩٠,٠٥٣	٦٩٩,٦٨٤,٨٨٥	ودائع لأجل
٧,٧٥٦,٤٧٧	٥,٥٦٠,٥٥٠	نقدية بالخبزينة
٥,٥٠٣	٢٧٠,٠٠٧,١٠٤	صندوق استثمار جرائيت
٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠	١,٨٥٠,٠٥٢,٧٨٧	



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

١٣ - نقدية بالخزينة وأرصدة لدى البنوك (تابع)

الحسابات الجارية والودائع لأجل مودعة ببنوك محلية خاضعة لإشراف البنك المركزى المصرى.

الودائع تستحق خلال فترات حتى ٣٦٥ يوم من تاريخ الإيداع ويستحق عنها فوائد بنسبة ١٨٪ (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ : ٢٠٪) سنوياً. كما بلغت معدلات الفوائد على الحسابات الجارية ١٥٪ سنوياً (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ : ١٩٪ سنوياً).

لأغراض اعداد قائمة التدفقات النقدية تم إستبعاد المعاملات غير النقدية، وتتمثل في:

٢٨ فبراير ٢٠٢٥	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
٤٨,٦٢٥,٦٩٥	٥٧,٦٩١,٢٠٨	الجزء غير المدفوع من الفوائد المرسمة ضمن مشروعات تحت التنفيذ
(٤٨,٦٢٥,٦٩٥)	(٥٧,٦٩١,٢٠٨)	القروض مشروعات تحت التنفيذ
-	٩٢,٦١٠,٠٠٠	المدفوعات التي تم سدادها تحت زيادة رأس المال
-	٣٥٨,٥٤٣	المسدد تحت حساب زيادة رأس مال الحصص غير المسيطرة
-	(٩٢,٩٦٨,٥٤٣)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-		القروض
-	٥,٦٠٠,١٩٧	استثمارات في شركات شقيقة
-	(٥,٦٠٠,١٩٧)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-		استثمارات في شركات شقيقة

١٤ - القروض والتسهيلات الائتمانية

الجزء غير المتداول		الجزء المتداول		أصل القرض
٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	البيان
-	-	٧٦٧,٩٢٧,٨٦٦	٨٠٦,٧٥٥,٩٣٤	قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقاً) (١)*
-	-	-	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	بنك قطر الوطني - جامعة بدر بالقاهرة (٦)
-	-	١٥٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥٦,٠٠٠,٠٠٠	قرض بنك قطر الوطني (٢)*
-	-	١١٢,٤٩٣,٢٨٢	١٢٦,٤٠٧,٦٧٢	بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني
٢٣,٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٣٠٠,٠٠٠	٥,٨٠٠,٠٠٠	٨,٧٠٠,٠٠٠	قرض بنك قطر الوطني جامعة بدر بأسيوط (٣)*
٥٢٠,٤٤٨,٠٣٦	٥٧٧,٧٨٠,٧٠١	-	-	قرض البنك الأهلي المصري (٤)*
٧٦,٧٥٠,٥٢٣	-	-	-	قرض الأهلي كابييتال (٥)*
٦٢٠,٣٩٨,٥٥٩	٥٩٨,٠٨٠,٧٠١	١,٠٤٢,٢٢١,١٤٨	١,٣٤٧,٨٦٣,٦٠٦	

الفوائد المستحقة

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
١٨,٨٥٧,٢٩٥	١٨,٠٢٠,٨٢٩	قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقاً) (١)*
-	١٨,١٤٤,٧٥٠	قرض بنك قطر الوطني (٢)*
-	٤,٢٢٩,١٠٩	بنك قطر الوطني - جامعة بدر بالقاهرة
١٦,٢١٨,٠٢٠	-	قرض الأهلي كابييتال (٥)
٣٥,٠٧٥,٣١٥	٤٠,٣٩٤,٦٨٨	



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

١٤ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

الجزء غير المتداول		الجزء المتداول		أصل القرض والفوائد المستحقة	البيان
٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦		
-	-	٧٨٦,٧٨٥,١٦١	٨٢٤,٧٧٦,٧٦٣		قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا) (١)*
-	-	١٥٦,٠٠٠,٠٠٠	١٧٤,١٤٤,٧٥٠		قرض بنك قطر الوطني (٢)*
-	-	١١٢,٤٩٣,٢٨٢	١٢٦,٤٠٧,٧٦٢		بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني
٢٣,٢٠٠,٠٠٠	٢٠,٣٠٠,٠٠٠	٥,٨٠٠,٠٠٠	٨,٧٠٠,٠٠٠		قرض بنك قطر الوطني جامعة بدر باسيوط (٣)*
٥٢٠,٤٤٨,٠٣٦	٥٧٧,٧٨٠,٧٠١	-	-		قرض البنك الأهلي المصري (٤)*
٩٢,٩٦٨,٥٤٣	-	-	-		قرض الأهلي كابيتال (٥)*
-	-	-	٢٥٤,٢٢٩,١٠٩		بنك قطر الوطني - جامعة بدر بالقاهرة
٦٣٦,٦١٦,٥٧٩٥٩٨,٠٨٠,٧٠١	١,٠٦١,٠٧٨,٤٤٣	١,٣٨٨,٢٥٨,٣٨٤			

قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا) (١)

بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢١، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ١٠٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض التوسعات المستقبلية في بناء المدارس وكذلك كليات جديدة بجامعة بدر المملوكة بالكامل للشركة. تم زيادة قيمة العقد لاحقاً عدة مرات بقيمة ٢٠٠ مليون جنيه مصري ، ٢٢٥ مليون جنيه مصري ، ١٥٠ مليون جنيه مصري، على التوالي . يمتد هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٤ ويتم سداد هذا القرض على ٩ أقساط نصف سنوية متساوية القيمة يبدأ سدادها من فبراير ٢٠٢٢.

بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢١ قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ١٥٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض تمويل مشروع المدينة الطبية الخاص بشركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية (شركة شقيقة).

بتاريخ ٥ يوليو ٢٠٢٢ قامت الشركة بتوقيع عقد تسهيل ائتماني بقيمة ١٠٠ مليون جنيه مصري، وقد بلغ المبلغ المسحوب حتى تاريخه ٩٧ مليون جنيه مصري.

بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٣ قامت الشركة بالحصول على تمويل متوسط الأجل من البنك الأهلي المتحد بقيمة ٢٧١,٦ مليون جنيه مصري بغرض إستخدامه في سداد القرض المسحوب من البنك الأوروبي وبالتالي انتقل رهن أسهم شركة القاهرة للخدمات التعليمية لصالح البنك الأهلي المتحد ، وكانت كل الأسهم المملوكة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية مرهونة للبنك الأوروبي وهي عبارة عن ٨,٣٢٩,١٩٠ سهم، ويمتد هذا العقد حتى ١٦ مايو ٢٠٢٨ ويتم سداد هذا التمويل على عدد ستة أقساط نصف سنوية متساوية القيمة في شهري نوفمبر ومايو بالإضافة الي العائد المطبق على ان يستحق القسط الأول في يوم ١٦ نوفمبر ٢٠٢٥ يليه القسط الثاني في يوم ١٤ مايو ٢٠٢٦ وهكذا على التوالي وبصفة دورية كل ستة أشهر حتى حلول تاريخ إستحقاق القسط السادس والآخر المقرر الوفاء به في ١٦ مايو ٢٠٢٨ بالإضافة إلى العوائد المتعلقة به والتي تتمثل في سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بالإضافة إلي الهامش الائتماني.

تخضع جميع هذه القروض لسعر فائدة بنسبة الكوريدور المعلن من البنك المركزي مضاف اليه هامش ائتماني.

وقد بلغ رصيد هذه القروض مجتمعة في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ مبلغ ٨٢٤,٧٧٦,٧٦٣ جنيه مصري منقسمة إلى ٨٠٦,٧٥٥,٩٣٤ جنيه مصري أصل المبلغ و ١٨,٠٢٠,٨٢٩ جنيه مصري الفوائد المستحقة (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨٦,٧٨٥,١٦١ جنيه مصري).



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيريا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

١٤ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا) (١) (تابع)

الشروط والضمانات الرئيسية

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

(١) الا يقل معدل خدمة الدين (إجمالي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل بالإضافة الى الإهلاك والاستهلاك مطروحا منها الضرائب مقسومة على المدفوعات المالية السنوية بالإضافة الى توزيعات الارباح السنوية) عن ١,١٥ للقوائم المالية المجمعة.

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

الشروط والضمانات الخاصة بالقرض المسحوب بغرض تسوية مديونية البنك الأوروبي:

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

قرض بنك قطر الوطني (٢)

- بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠٢١، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ٢٦٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض استخدامه في تمويل جزئي للمشاريع المتبقية للخطة التوسعية للشركة المتمثلة في تأسيس كلية الصيدلة وطب الأسنان بجامعة بدر أسبوط وإنشاء مدرستين جديدتين بكل من مدينة المنيا ومدينة الميراج وتكملة أعمال الإنشاءات بجامعة بدر والمدارس بمدينة المنصورة الجديدة. يمتد هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٨.
- ويتم سداد هذا القرض على عدد اثني عشر قسطا نصف سنويا متساوي القيمة في شهري .
- مايو وأغسطس من كل عام بالإضافة الي العائد المطبق حتى حلول تاريخ استحقاق القسط الثاني عشر والاخير المقرر الوفاء به في ٣١ أغسطس ٢٠٢٨ بالإضافة إلى العوائد المتعلقة به .
- وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ مبلغ ١٦٤,٩٤٥,٤٢٥ جنيه مصري منقسمة إلى ١٥٦,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري اصل المبلغ ١٨,١٤٤,٧٥٠ جنية مصري الفوائد المستحقة (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ١٥٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري) ويخضع القرض لسعر فائدة بنسبة الكوريدور المعلن من البنك المركزي مضاف إليه هامش ائتماني.



١٤ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

قرض بنك قطر الوطني (٢) (تابع)

الشروط والضمانات الرئيسية للقروض أعلاه تتمثل في:

- عدم إجراء أية توزيعات أرباح إلا بعد إتمام سداد كافة الإلتزامات الناشئة عن القروض عن سنة التوزيع.
- عدم بيع أو رهن أو التنازل عن الأصول إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من البنك.
- الحفاظ على نسبة الرافعة المالية (إجمالي الإلتزامات / حقوق الملكية) بنسبة لا تتعدى ١,٢ : ١. وألا يقل معدل خدمة الدين (الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك / إجمالي الإلتزامات المالية) عن نسبة ١ : ١.
- عدم الحصول على أية قروض أو تسهيلات ائتمانية إلا بعد الحصول على الموافقة الكتابية من البنك.

قرض بنك قطر الوطني - جامعة بدر بأسبوط (٣)

- بتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠٢٥ ، قامت الجامعة بتوقيع عقد قرض طويل الأجل بقيمة ٢٩ مليون جنيه مصري وذلك بغرض استخدامه في تمويل ٩٠٪ من إجمالي القيمة الاستثمارية من قيمة شراء اتوبيسات جديدة لخدمة نشاط الجامعة يمتد هذا العقد حتى خمس سنوات ويتم سداد هذا القرض على عدد عشرة أقساط نصف سنوية متساوية القيمة يتم سداها في شهر فبراير وأغسطس من كل عام، وذلك بخلاف العوائد والعمولات المحتسبة على هذا العقد المائل ويبدأ أول قسط من شهر فبراير ٢٠٢٦.
- وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ مبلغ ٢٩,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري اصل المبلغ (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ٢٩,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري) ويخضع القرض لسعر فائدة بنسبة الكوريدور المعلن من البنك المركزي مضاف إليه هامش ائتماني .

قرض البنك الأهلي المصري (٤)

- بتاريخ ١ أغسطس ٢٠٢٤ ، قامت شركة الأهلي سيريا للخدمات التعليمية (شركة تابعة) بتوقيع عقد تمويل طويل الأجل بقيمة ٧٣١,٣٦٠ مليون جنيه مصري تم ضخ الدفعة الأولى في ٧ أغسطس ٢٠٢٤ وتم ضخ الدفعة الثانية في ١٤ أغسطس ٢٠٢٤ ، وذلك بغرض إنشاء المرحلة الأولى لجامعة القاهرة ساكسوني للتكنولوجيا التطبيقية والبالغ قيمتها في حدود ١,٢ مليار جنيه مصري. تمتد مدة هذا العقد حتى ٣١ يناير ٢٠٣٤ ويتم سداد هذا القرض على ١٤ قسط نصف سنوي غير متساوية القيمة علي أن يبدأ سداد القسط الأول بعد شهر من انتهاء فترة السماح في ٣١ أغسطس ٢٠٢٧ مع سداد أي فروق تنشأ مع القسط لا غير، ويتم البدء في سداد العوائد بعد عامين من تاريخ توقيع العقد.
- وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ مبلغ ٥٧٧,٧٨٠,٧٠١ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٤ مبلغ ٥٢٠,٤٤٨,٠٣٦ جنيه مصري) ويخضع القرض لسعر فائدة بنسبة الكوريدور المعلن من البنك المركزي مضاف إليه هامش ائتماني.

الشروط والضمانات الرئيسية

- رهن وقفا لقانون الضمانات المنقولة بقيمة المقومات المادية موضوع التمويل والواردة بتقرير الاستشاري وذلك بحد أقصى ٣ شهور من تاريخ تعزيز الاستشاري بورودها وتركيبها بالمشروع.
- رهن تجاري على المقومات المادية والمعنوية الحالية والمستقبلية بحد أقصى ٦ شهور من تاريخ تعزيز الاستشاري بانتهاء الاعمال وجاهزية الجامعة للتشغيل.
- رهن عقاري على مباني وانشاءات المشروع فقط بحد أقصى ٦ شهور من تاريخ تعزيز المهندس من تاريخ نمر الاستشاري باكتمال المشروع.
- رهن حساب الإيرادات لصالح البنك.
- رهن كامل أسهم شركة الأهلي سيريا للخدمات التعليمية لصالح البنك.
- ألا يجرى أي تغيير في طبيعة أنشطة الشركة أو في شكلها القانوني أو في هيكل الملكية ، أو في الموافقات التي تحصل عليها من الجهات الحكومية المختصة وألا تقوم بأي أنشطة أخرى تتعارض معها أو مع القانون الواجب التطبيق والتي قد تؤدي إلى حدوث أثر جوهري ضار بالبنك إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البنك بذلك.
- عدم بيع أو رهن و/أو إصدار توكيل بالبيع أو الرهن أو التنازل عن أو تأجير أي من أصول الشركة ، قبل الحصول على موافقة البنك الكتابية المسبقة.
- عدم ترتيب أي أعباء أو التزامات علي الشركة و/أو الحصول علي أي قروض أو تسهيلات ائتمانية من الجهاز المصرفي سواء بالداخل أو الخارج إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البنك بذلك.
- عدم استخدام المبالغ المتاحة تحت التمويل الا في الأغراض المخصصة لها
- تغذية حساب إيرادات المشروع من خلال التدفقات النقدية للمشروع
- تغطية أي عجز في سداد التزامات الشركة المالية خلال عمر التمويل طرف البنك من الموارد الذاتية للشركة.
- موافاة البنك على موافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على إتمام إجراءات التنازل عن الأرض المخصصة لمشروع الجامعة لتصبح باسم شركة الأهلي سيريا للخدمات التعليمية بحد أقصى ١ نوفمبر ٢٠٢٤.

١٤ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

قرض البنك الأهلي المصري (٤) (تابع)

- موافاة البنك بموافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من شركة القاهرة للاستثمار العقاري والتنمية العقارية للموافقة على تأجيل وتعديل برنامج السداد الخاص براض المشروع بحد أقصى ١ نوفمبر ٢٠٢٤.
- موافاة البنك بحد أقصى ٣ شهور من تاريخ وضع هذا العقد حيث التنفيذ بتوكيل رسمي غير مستوفى المستندات وغير قابل للإلغاء طرف البنك يتيح للبنك ترتيب الرهن التجاري على المقومات المادية والمعنوية للمقترض سواء الحالية او المستقبلية وعلى أن يتم ترتيب الرهن خلال فترة أقصاها ٦ اشهر من تاريخ تعزيز استشاري البنك بانتهاج الاعمال وجاهزية الجامعة للتشغيل.
- موافاة البنك بحد أقصى ٣ شهور من تاريخ وضع هذا العقد حيث التنفيذ بتوكيل رسمي غير مستوفى المستندات وغير قابل للإلغاء طرف البنك يخول للبنك ترتيب الرهن العقاري على مباني وانشاءات المشروع فقط وعلى أن يتم ترتيب الرهن خلال فترة أقصاها ٦ اشهر من تاريخ تعزيز استشاري البنك باكتمال المشروع.
- عدم اجراء تغيير بهيكل المساهمين الرئيسيين لدى شركة الأهلي سيرا للخدمات التعليمية الا بعد موافاة البنك بموافقة كتابية من البنك خلال ١٥ يوم من تاريخ اخطار البنك
- عدم اجراء تغيير جوهري في النشاط أو إيقاف جزء من النشاط أو تقسيمه.
- تسوية كافة المستحقات السيادية ومنها مستحقات الضرائب والتأمينات الاجتماعية بمجرد استحقاقها
- عدم القيام بإجراء اية توزيعات أرباح طوال عمر التمويل الا بعد الحصول على موافقة كتابية من البنك.
- عدم رهن اية أصول من أصول الشركة مع عدم اصدار توكيلات بالرهن على المشروع لأى جهة قبل الحصول على موافقة كتابية من البنك.
- فتح حساب الإيرادات طرف البنك مع رهنه لصالح البنك على أن يتم توجيه وإيداع كافة إيرادات الجامعة بحساب الإيرادات طرف البنك منذ بدء التشغيل وحتى تمام سداد التمويل على أن يتم استخدام رصيد حساب الإيرادات وفقا للاتية:
- المصروفات التشغيلية للمرحلة موضوع التمويل.
- سداد العوائد والأقساط عن طريق تغذية حساب احتياطي خدمة الدين.
- سداد المصروفات الرأسمالية الاخرى بحد أقصى ٢٠٪ من إيرادات العام (تشمل ولا تقتصر على الأجهزة والتجهيزات المكتبية والمعامل والحاسبات الآلية والمراجع والكتب العلمية).
- سداد الأقساط والعوائد التي تستحق عن التمويل المزمع منحه للشركة قبل أداء اية التزامات مالية أخرى بخلاف الالتزامات السيادية وذلك طوال فترة سريان التمويل.
- تتعهد الشركة بتغطيه اى عجز ينشأ طوال عمر التمويل لسداد الالتزامات المالية المستحقة من مواردها الذاتية.
- بالا تزيد الرافعة المالية عن ٤.٣ مرة سنويا طوال مدة التمويل وحتى تمام سداد مبلغ التمويل من اصل وعوائد وعمولات واي مصروفات أخرى مستحقة السداد
- رهن كامل اسهم المقترض.
- بالا يقل معدل تغطية خدمة الدين عن (١) مرة سنويا اعتبارا من بداية التشغيل وطوال مدة التمويل المتبقية وحتى تمام سداد مبلغ التمويل من اصل وعائد وعمولات واي مصروفات أخرى مستحقة السداد
- استخدام ٥٠٪ من صافي التدفق النقدي الحر Cash Sweep سنويا في السداد المعجل إن وجد وعلى أن يعتبر المبلغ سدادا للأقساط الأخيرة بترتيب عكسي على أن يتم سداد القسط الأخير ثم القسط قبل الأخير.
- الموافقة والتصريح للبنك بإجراء المباحثات اللازمة مع الشركة بالحصول على مساحة بالمشروع يتم استخدامها كفرع الكترونى واو فرع نمطى بأهم الأماكن بالمشروع وذلك بالإيجار و/او التملك.
- الموافقة والتصريح للبنك بإجراء المباحثات اللازمة مع الشركة بوضع ماكينات ATM بالمشروع وكذا بتخصيص مساحة إعلانية بالشاشات المعلقة بالمشروع لعرض إعلانات البنك.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سييرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

١٤ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

قرض الأهلي كابيتال (٥)

بتاريخ ٢٢ يوليو ٢٠٢٤، قامت شركة الأهلي سييرا للخدمات التعليمية (شركة تابعة) بتوقيع عقد قرض مساند بقيمة ٧٤,٤٨٠,٠٠٠ جنيه مصري من شركة الأهلي كابيتال القابضة (مساهم في شركات تابعة) علي أن يبدأ سداد القرض بعد ٥ سنوات من تاريخ بداية العقد بمعدل عائد قدره ١٪ فوق الكوريدور، ويتم رسلة الفوائد خلال فترة الخمس سنوات.

في ١٨ نوفمبر ٢٠٢٥ ووفقا للجمعية المنعقدة في ذلك التاريخ تم استخدام رصيد القرض لزيادة رأس مال شركة الأهلي سييرا، وقد بلغ رصيد القرض في ذلك التاريخ ٩٢,٩٦٨,٥٤٣ جنيه مصري.

الالتزام بالتعهدات المالية

خلال الفترة قامت الإدارة بتقييم مدي التزامها بالتعهدات المالية المقدمة لكلا من البنك الأهلي المتحد وبنك قطر الوطني ضمن عقود القروض والتسهيلات الائتمانية وقد وجدت انها قد تخطت بعض هذه التعهدات، وعليه فقد قامت بتبويب جميع أرصدة تلك القروض والتسهيلات الائتمانية كالتزامات متداولة بما في ذلك الأقساط التي تستحق بعد ١٢ شهر من تاريخ الواجب المالية، هذا ولم يطالب أي من هذه البنوك بسداد كامل مبلغ أي من هذه القروض والتسهيلات الائتمانية، كما أن الشركة منتظمة في سداد جميع الأقساط في مواعيدها المحددة.

قرض بنك قطر الوطني - جامعة بدر بالقاهرة (٦)

بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت الجامعة بتوقيع عقد قرض قصير الأجل مع بنك قطر الوطني الأهلي بقيمة ٢٥٠ مليون جنيه مصري، وذلك بغرض تمويل سداد الضرائب المستحقة على الجامعة عن عام ٢٠٢٥. يمتد هذا العقد حتى ١ أكتوبر ٢٠٢٦، ويتم سداد القرض على قسطين متساويين يستحقان في ١ أبريل ٢٠٢٦ و ١ أكتوبر ٢٠٢٦، وذلك بالإضافة إلى العائد المطبق وفقاً لشروط العقد حتى تاريخ استحقاق القسط الأخير والوفاء به، فضلاً عن أية عوائد أو عمولات مستحقة ذات صلة.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ مبلغ ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري اصل المبلغ (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ لا شئ جنيه مصري) ويخضع القرض لسعر فائدة بنسبة الكوريدور المعلن من البنك المركزي مضاف إليه هامش ائتماني .

١٥ - صكوك الإجارة

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠
(١,٦٢٤,٠٩٨)	(٢,٥٩٨,٥٥٤)
١١٨,٣٧٥,٩٠٢	١٧٧,٤٠١,٤٤٦
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠
١٧,٩٥٠,٦٨٢	٢٧,٤٩١,٣٧٩
(١,٩٤٨,٩١٥)	(١,٩٤٨,٩١٥)
١٣٦,٠٠١,٧٦٧	١٤٥,٥٤٢,٤٦٤
٢٥٤,٣٧٧,٦٦٩	٣٢٢,٩٤٣,٩١٠

صكوك إجارة - الجزء غير المتداول
مصرفات مدفوعة مقدماً - صكوك
الاجمالي

صكوك إجارة - الجزء المتداول
فوائد مستحقة
مصرفات مدفوعة مقدماً - صكوك
الاجمالي

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



١٥ - صكوك الإجارة (تابع)

تم إصدار الصكوك بضمانة أرض ومباني أربع مدارس مملوكة للمجموعة وهي أرض ومباني (مدرسة فيوتشرز الفرنسية الدولية/الألمانية لغات بمدينة الرحاب) وأرض ومباني (مدرسة طلائع المستقبل لغات - الرحاب) وأرض ومباني (مدرسة طلائع المستقبل بنات الابتدائية (١) و(٢)) وأرض ومباني (مدرسة عثمان بن عفان - الرحاب). تم تقييم هذه الأصول محل التصكيك في يناير ٢٠٢٢ بقيمة عادلة تبلغ ٨٧٨,٧٤٣,٨٩٦ جنيه مصري والتي تمثل نسبة ١:١,٤٦ من إجمالي قيمة الصكوك المصدرة كما أن مباني المدارس المذكورة أعلاه مؤمن عليها ضد السرقة والحريق.

يتم احتساب العائد المتغير لهذه الصكوك بالجنيه المصري بناء على سعر الإقراض المعطن من البنك المركزي المصري بالإضافة إلى نسبة هامش ٠,٧٥ ٪ ، على أن يتم مراجعة سعر الإقراض المعطن من البنك المركزي المصري كل ستة أشهر. ويتم سداد العائد نصف سنوياً في ٣٠ أبريل و٣١ أكتوبر من كل عام وحتى نهاية مدة الإصدار في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٧.

تنفيذاً لعملية إصدار الصكوك، تم إبرام العقود الآتية:

(أ) تم إبرام عقد بيع وشراء للأصول محل التصكيك إلى شركة التصكيك مقابل سداد ثمن الشراء من كامل حصيلة الإكتتاب في الصكوك.

(ب) تم إبرام عقد إجارة للأصول محل التصكيك بموجبه تلتزم شركة التصكيك بتأجير الأصول محل التصكيك المذكورة أعلاه إلى المجموعة كمستأجر لها طوال مدة الإصدار مقابل قيمة إيجارية تسدها المجموعة إلى شركة التصكيك حسب شروط السداد المذكورة أعلاه.

(ج) تم إبرام عقود وعد بالشراء والبيع يتم بموجبها عند انتهاء مدة الإيجار إعادة بيع الأصول محل التصكيك إلى المجموعة.

(د) تم إبرام عقد وكالة خدمات بين شركة التصكيك والمجموعة بموجبه تم تفويض المجموعة بصفتها وكيل لإدارة الأصول محل التصكيك.

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

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

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٦,٤٩٦,٣٨٤	٤,٥٤٧,٤٦٩	الرصيد في أول الفترة / العام
(١,٩٤٨,٩١٥)	(٩٧٤,٤٥٨)	إستهلاك تكلفة إصدار الصكوك
٤,٥٤٧,٤٦٩	٣,٥٧٣,٠١١	الرصيد في آخر الفترة / العام

١٦ - سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية الشريحة الأولى
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية الشريحة الثانية
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية الشريحة الثالثة
(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)	(٩٦,٠٠٠,٠٠٠)	سدادات
١٩٥,٥٨٦,٨١٧	١٥٧,٠٣٩,٠٣٤	فوائد مستحقة
(٣٤,٣٣٦,٤٣٤)	(٣١,٠٩٦,٧٣٤)	مصروفات مدفوعة مقدماً - سندات توريق
٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣	٢,٠٢٩,٩٤٢,٣٠٠	الإجمالي
(٢٨٤,٩٩٤,٥٠٤)	(٣٨٩,٩٤٦,٧٢٠)	يطرح: الجزء المتداول
١,٨٢٨,٢٥٥,٨٧٩	١,٦٣٩,٩٩٥,٥٨٠	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
		الجزء غير المتداول



١٦ - سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية (تابع)

وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية على قيام شركة الشركة 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 (سيريا للتعليم - CIRA education) بصفتها الشركة المحيلة لمحظة الحقوق المالية المستقبلية، وعلى أن يكون الإصدار الأول للبرنامج بحد أقصى قدره ٨٠٠ مليون جنيه مصري لمدة سبع سنوات وقد تم إصدار الشريحة الأولى بقيمة ٨٠٠ مليون جنيه مصري خلال العام المالي الماضي وتم إصدار الشريحة الثانية بقيمة ٧٠٠ مليون جنيه مصري خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٤ و تم إصدار الشريحة الثالثة بقيمة ٥٠٠ مليون جنيه مصري لصالح جامعة بدر بأسيوط و ذلك خلال الفترة المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٥.

يمتد هذا العقد إلى ٣١ أكتوبر ٢٠٢٩ بداية من تاريخ الإحالة وينتهي بانتهاء مدة الإصدار للسندات او بسداد قيمة سندات التوريق سدادا معجلا كليا، تتكون الشريحة الأولى من ثلاث مراحل كالتالي:

المرحلة الأولى : بقيمة إجمالية قدرها ٩٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لمدة أقصاها ٣٥ شهرا تنتهي في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٥، تستهلك علي أقساط نصف سنوية علما بأن أول قسط إستهلاك بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ بعائد سنوي يحتسب علي أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالاضافة الي هامش ثابت بنسبة ٠,٣٥٪.

المرحلة الثانية : بقيمة إجمالية قدرها ٣٠٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لمدة أقصاها ٨٣ شهرا تنتهي في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٧، تستهلك علي أقساط نصف سنوية علما بأن أول قسط إستهلاك بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ بعائد سنوي يحتسب علي أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالاضافة الي هامش ثابت بنسبة ٠,٥٥٪.

المرحلة الثالثة : بقيمة إجمالية قدرها ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لمدة أقصاها ٥٩ شهرا تنتهي في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٩، تستهلك علي أقساط نصف سنوية علما بأن أول قسط إستهلاك بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ بعائد سنوي يحتسب علي أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالاضافة الي هامش ثابت بنسبة ٠,٦٥٪.

تتكون الشريحة الثانية من ثلاث مراحل كالتالي:

المرحلة الأولى : بقيمة إجمالية قدرها ٧,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لمدة أقصاها ٣٧ شهرا ، تستهلك علي أقساط نصف سنوية علما بأن أول قسط إستهلاك بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ بعائد سنوي يحتسب علي أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالاضافة الي هامش ثابت بنسبة ١,١٥٪.

المرحلة الثانية : بقيمة إجمالية قدرها ٢١٧,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لمدة أقصاها ٦١ شهرا، تستهلك علي أقساط نصف سنوية علما بأن أول قسط إستهلاك بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ بعائد سنوي يحتسب علي أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالاضافة الي هامش ثابت بنسبة ١,٣٥٪.

المرحلة الثالثة : بقيمة إجمالية قدرها ٣٩٥,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لمدة أقصاها ٨٥ شهرا، تستهلك علي أقساط نصف سنوية علما بأن أول قسط إستهلاك بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ بعائد سنوي يحتسب علي أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالاضافة الي هامش ثابت بنسبة ١,٤٥٪.

تتكون الشريحة الثالثة من ثلاث مراحل كالتالي:

سندات الشريحة الأولى (أ): هي سندات توريق اسمية في مقابل تدفقات نقدية مستقبلية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للسداد المعجل بدءا من شهر مارس ٢٠٢٥ ، الكوبون رقم (١)، بقيمة إجمالية قدرها ٦٢,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (اثان) وستون مليون وخمسمائة ألف جنيه مصري فقط لا غير)، وبقيمة اسمية قدرها ١٠٠ جنيه مصري مائة جنيه مصري فقط لا غير) للسند الواحد، لمدة حدها الأقصى أربعة وثلاثون (٣٤) شهر، وتبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ، تستهلك على أقساط ثابتة تصرف كل ستة (٦) أشهر (في شهري مارس وسبتمبر من كل عام، علماً بأن أول قسط استهلاك يكون في الشهر رقم ٢٩ من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير يحتسب على أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري علاوة على هامش ١,٢٥ ٪، ويحتسب العائد اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويصرف كل ستة (٦) أشهر.



١٦ - سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية (تابع)

سندات الشريحة الثانية (ب): هي سندات توريق اسمية في مقابل تدفقات نقدية مستقبلية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للسداد المعجل بدءاً من شهر مارس ٢٠٢٥ ، الكوبون رقم (١)، بقيمة إجمالية قدرها ١٥٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مائة وخمسة وخمسون مليون جنيهاً مصرياً فقط لا غير)، وبقيمة اسمية قدرها ١٠٠ جنيه مصري مائة) جنيهاً مصرياً فقط لا غير للسند الواحد، لمدة عددها الأقصى ثمانية وخمسون (٥٨) شهر، وتبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، تستهلك على أقساط ثابتة تصرف كل ستة (٦) أشهر في شهري مارس وسبتمبر من كل عام بعد استهلاك الشريحة الأولى بالكامل، وذات عائد سنوي متغير يحتسب على أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري علاوة على هامش ١,٥٪، ويحتسب العائد اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ، ويصرف كل ستة (٦) أشهر.

سندات الشريحة الثالثة (ج): هي سندات توريق اسمية في مقابل تدفقات نقدية مستقبلية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل إلى أسهم وقابلة للسداد المعجل بدءاً من شهر مارس ٢٠٢٥ ، الكوبون رقم (١)، بقيمة إجمالية قدرها ٢٨٢,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مائتان مليون واثنان وثمانون ألف جنيهاً مصرياً فقط لا غير)، وبقيمة اسمية قدرها ١٠٠ جنيه مصري مائة جنيهاً مصرياً فقط لا غير) للسند الواحد لمدة عددها الأقصى اثنان وثمانون (٨٢) شهراً، وتبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب تستهلك على أقساط ثابتة تصرف كل ستة (٦) أشهر (في شهري مارس وسبتمبر من كل عام بعد استهلاك الشريحة الثانية بالكامل، وذات عائد سنوي متغير يحتسب على أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري علاوة على هامش ١,٧٥٪، ويحتسب العائد اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويصرف كل ستة (٦) أشهر على أن يتم إعادة احتساب العائد السنوي المتغير للشرائح الثلاثة (٣) وفقاً لآخر سعر إقراض معلن من البنك المركزي المصري السابق لتاريخ تحديد الكوبون، وبالنسبة للكوبون الأول فيحتسب على أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بتاريخ ١٧ أكتوبر ٢٠٢٤ والبالغ ٢٨,٢٥٪ بالإضافة إلى الهامش الخاص بكل شريحة.

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

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٢٥,٩٠٢,٥٧٧	٣٤,٣٣٦,٤٣٤	الرصيد في أول الفترة / العام
١٤,٢٠٥,٢٢٢	-	تكلفة إصدار سندات التوريق
(٥,٧٧١,٣٦٥)	(٣,٢٣٩,٧٠٠)	إستهلاك تكلفة إصدار سندات التوريق
٣٤,٣٣٦,٤٣٤	٣١,٠٩٦,٧٣٤	الرصيد في آخر الفترة / العام

تحتفظ الشركة بحساب احتياطي لدى أمين الحفظ ويتم تمويله عن طريق تحويل أي فائض من حساب الحصيلة بعد سداد الكوبون المستحق من أصل وعائد لحملة السندات واي عمولات ومصاريف مستحقة اعتباراً من الكوبون الأول المستحق في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ بحيث تكون المبالغ القائمة في حساب الاحتياطي في وقت بحد أقصى قيمة المبلغ المستحق لحملة السندات من أصل وعائد الكوبون التالي لمواجهة أي عجز في الوفاء بحقوق حملة السندات التوريق ودون الرجوع الى شركة المجموعة المالية للتوريق ولا يشترط موعد معين لكامل تغذية هذا الحساب (قيمة المستحق من أصل وعائد للكوبون التالي) طالما لم يتم صرف للشركة وان الشركة تتعهد وتضمن سداد مستحقات حملة السندات في مواعيد استحقاقها وفي حالة وجود أي عجز في سداد قيمة واصل السندات والعائد التالي المستحق سداً وعدم كفاية رصيد الحساب الاحتياطي لسداد هذا العجز بدفع تغطية هذا العجز من مواردها الذاتية . كذلك يوجد حق امتياز لجماعة حملة السندات على التدفقات النقدية محل التوريق في حالة وجود اخلال.

تتمثل حركة سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية خلال الفترة / العام فيما يلي:

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
١,٦٢١,٧٠٧,٠٢١	٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣	رصيد أول الفترة / العام
٥٢٧,١٩٧,٦٥٦	٢٤٠,٦٤٧,٥٥٢	فوائد مستحقة
٥,٧٧١,٣٦٥	٣,٢٣٩,٧٠٠	إستهلاك تكلفة إصدار سندات التوريق
(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)	مسدد من أصل المبلغ خلال الفترة / العام
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	إضافات (سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية الشريحة الثالثة)
(١٥,٥٠٨,٥٦٩)	-	تكلفة إصدار سندات التوريق
(٤٧٧,٩١٧,٠٩٠)	(٢٧٩,١٩٥,٣٣٥)	المسدد من الفوائد
٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣	٢,٠٢٩,٩٤٢,٣٠٠	رصيد آخر الفترة / العام



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

١٧- التزامات عقود الإيجار

يمثل الالتزام القيمة الحالية لالتزامات الإيجار المتعلقة بالمقر الإداري للمجموعة الذي تم الحصول عليه مقابل عقد إيجار وتقوم جامعة بدر باستأجار السيارات والعربات للجامعة، وقد تم تقييمه بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التعاقدية القابلة للخصم بمعدل الاقتراض الإضافي للمستأجر.

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٢,٨٢٥,١١٠	٣,٩٦٣,٩٢٠	
٤,٩٨٦,٩٣١	٥,٩٨١,٨٥٧	خلال عام
٧,٨١٢,٠٤١	٩,٩٤٥,٧٧٧	أكثر من عام

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٩,٩٤٥,٧٧٧	٢١,٧٧٥,٣٨٤	التزامات الإيجار كما في أول الفترة / العام
-	٩,١٠١,٢٠٢	أضافات
١,١٦٣,٣٤٢	٤,٠٢١,٤٨٨	يضاف: الفائدة المحملة خلال الفترة / العام
(٣,٢٩٧,٠٧٨)	(٢٤,٩٥٢,٢٩٧)	(يخصم): مدفوعات الإيجار الفترة / العام
٧,٨١٢,٠٤١	٩,٩٤٥,٧٧٧	التزامات الإيجار في آخر الفترة / العام

١٨- دائنون وارصدة دائنة أخرى

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
١,١٥٦,٥٩٢,٩٢٦	١,٢٠٤,٨٩٠,٧٨٠	دائنوا شراء أراضي
٤٨٩,٧٢٨,٢٨٤	٤٧٦,٧٧٣,٤٥١	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٥)
٣٨٥,٤٩٨,٦٦١	٥٢٨,٠٨١,٢٩٥	مصرفات مستحقة
١٢١,٠٤٢,٩٩٢	١٣٥,٣٥٩,٤٨٣	مستحقات لجهات حكومية
٦٤,٥٠١,٥٩٠	٦١,٥٨٦,٠٨٧	تأمين أعمال مقاولات
٢٧,١٤٥,٥٧٨	٢٤,٣٢٢,٦٧٧	تأمينات اجتماعية مقاولات
١١٥,٨١٩,٣٠٥	٥٥,٥٢٦,٣٦٩	موردون ومقاولون
١١,٩٧٢,٦٤٧	١١,٩١٢,٣٧٥	تأمينات للغير
٣٦,١٨٩,٧٨٣	٧,١٤١,٦١٥	دائنو توزيعات
٨٤,١٥٥,٩٠٥	٥٣,٨١٩,٦٣٨	ارصدة دائنة أخرى
٢,٤٩٢,٦٤٧,٦٧١	٢,٥٥٩,٤٢٣,٧٧٠	
(١,١٧٥,٠٥٥,٨٦٥)	(١,٣٢٠,٧٨٥,٠٦٦)	(يطرح): الجزء الغير متداول
١,٣١٧,٥٩١,٨٠٦	١,٢٣٨,٦٣٨,٧٠٤	دائنوا شراء أراضي - الجزء غير المتداول *

١٩- إيرادات مقدمة

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
١,٤٣١,٠٨١,٩٨٥	٤٧٤,٣٤٩,٢٧٩	إيرادات مقدمة - تعليم عالي
٤٢١,٩٣٤,٤٢٦	٧٠٤,٨٥٣,٢٥٢	إيرادات مقدمة - تعليم أساسي
٢٢,١٧٥,٧٢٩	-	إيرادات مقدمة - مقاولات
١,٨٧٥,١٩٢,١٤٠	١,١٧٩,٢٠٢,٥٣١	



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

٢٠ - إيرادات النشاط

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	
٢,٦٠٦,٤٨٩,٦٥٣	٢,٠٠٦,٦٦١,٨٣٧	١,٠٨٤,٥٩٧,١١٦	١,٣٤٤,٩٠٢,٥٨٠	إيرادات التعليم
٦٥,٢٦٦,٦٤١	٤٧,٣٧٨,٩٠٥	٩,٦٠٥,٤٠٠	١١,٧١٦,٩٦٨	إيرادات الالتحاق
١٢٩,٩٤٦,٨٧٥	-	-	١٢٩,٩٤٦,٨٧٥	إيرادات مقاولات
٥٣,١٨٤,٦٨٩	٤٢,٨٨٣,١٠٩	٢٥,٢٨٧,٣٩١	٣٠,٠٢١,١٧٩	إيرادات الاتوبيسات
١١,٨٣٣,١٨٩	٤,٥٩٥,٥٩٤	٢,٦٤٩,٣١٢	٧,٧٩٦,٥٨٩	إيرادات الأنشطة
١,٨٣٩,٠٠٧	١,٦٢٣,٠٠٠	٧٨٤,٩٠٥	١,٠٤٨,١٧٠	أتعاب ادارة المدارس
٩٩,٧١٢,٤٥٨	٦٩,٤٥٩,٧٧٦	٣٣,٩٢٤,٢٤٧	٤٦,٠٤١,٨١٩	إيرادات النشاط الأخرى
٢,٩٦٨,٢٧٢,٥١٢	٢,١٧٢,٦٠٢,٢٢١	١,١٥٦,٨٤٨,٣٧١	١,٥٧١,٤٧٤,١٨٠	

٢١ - تكلفة النشاط

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	
١,١٠٦,٩٥٢,١٥٥	٨٠٨,٩٥٢,٩٨٥	٤٢٣,١٠١,١٠٠	٥٦٩,٢٥٦,٢٣٢	تكاليف التعليم
٨٨,٥١٣,٩٤٣	٥٨,٠٣٨,٥٤٠	٢٨,٩٦٣,١٠٤	٤٣,٨٤١,٢١٧	تكاليف الاتوبيسات
١١٦,٢٦٨,٨٦٣	-	-	١١٦,٢٦٨,٨٦٣	تكاليف مقاولات
٤,٥٩٧,٥٦١	٢٧٠,٣٨٥	٢١١,٣٨٥	٣,٩٣٣,٧٥٦	تكاليف الأنشطة
١,٣١٦,٣٣٢,٥٢٢	٨٦٧,٢٦١,٩١٠	٤٥٢,٢٧٥,٥٨٩	٧٣٣,٣٠٠,٠٦٨	

تكاليف النشاط حسب طبيعتها

تكاليف التعليم

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	
٦٨٦,٩٢٥,٩١٧	٤٩٣,٠١٣,٨٧٩	٢٦٢,٢٣٦,٢٣٩	٣٥٥,٢٥٢,٢٩٦	أجور ومرتببات ومزايا عاملين
١٤٥,٧٣٥,٤٢٨	١٢٥,٨١٣,٨٢٠	٦٣,٠٣٠,٤٧٣	٧٢,٦٠٠,٦٩٦	مصروفات إهلاك
٥٨,٣٣١,٢٧٢	٤٢,٥٧٧,٦٠٨	١٥,٩٣٧,٤٢٣	٢٥,٤١٧,٧٦٧	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات
٨١,٤٩٠,٧٢٤	٤٣,٥٢٦,٨٣٠	٢٣,٢٠٠,٢٩٧	٤٧,٦٢٧,٧٧٣	مصروفات وسائل وأدوات وكتب تعليمية
٢٨,٢٢٩,٢٥٥	٢٠,٨٧٠,٩٦٤	١٢,١٦٢,٩٤٥	٧,٩٢٣,٢٢٤	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات وأخرى
٣٠٤,٢٣٣	٨,١٤٥,٢٠٤	٤,٠٨٢,٥٠٩	١٥٢,١١٧	اهلاك اصول حق استخدام - عقود ايجار
١,١٦٣,٣٤٢	٢,٥٩٥,٧٩٩	١,٤٧٥,٨٤٧	٥١٢,٠٦٣	مصروفات فوائد التزامات عقود ايجار
١٧,٢٤٨,٤٨٠	٤٥٢,٦٩٢	-	١٤,٢٢٤,٩٠٦	إيجارات*
١٢,٧٣٧,١٧١	١٥,٩٤٩,٦٦٠	٩,٦٢٦,٢٨٤	٦,٩٩٦,٢٨٦	رسوم تسجيل الطلبة الدوليين
١٣,٩٨٧,٨٩٣	١٣,٤٩٣,٣٢٨	١١,٨٨١,٨٠٧	١١,٧٤١,١٣٣	أنصبة حكومية
٦٠,٧٩٨,٤٤٠	٤٢,٥١٣,٢٠١	١٩,٤٦٧,٢٧٦	٢٧,٧٣٨,٦٨١	مصروفات أخرى
١,١٠٦,٩٥٢,١٥٥	٨٠٨,٩٥٢,٩٨٥	٤٢٣,١٠١,١٠٠	٥٧٠,١٨٦,٩٤٢	

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



٢١ - تكلفة النشاط (تابع)

تكاليف الأتوبيسات

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	
٣٤,٩٤٤,٥٨٣	٢٢,٣٤٩,١٩٨	١٧,٩٠٩,٤١٩	١١,٣٥٠,٤٥٣	إيجارات أتوبيسات*
٢٥,٤٩٣,٠٥٣	١٨,٧٥٥,٩٢٤	١١,٧٠٩,٧٢٨	١٠,٠٤٤,١٢٠	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات
١٢,١٠٢,٨٣٣	٦,٧٧٨,٨٤٢	٥,٩٧٥,٧٨٤	٢,٥٢٧,٢٧١	مصروفات إهلاك
١٢,٨٩٢,١٧٦	٧,٩٨٠,٨٢٠	٦,٨٠٩,٣٨٧	٤,٤٤٤,٥٧١	أجور ومرتبئات ومزايا عاملين
١,٥٨٤,٧٥٧	١,٤٤٠,١٧٥	٤٦٣,٠٢٦	٣٣٣,٥٥٦	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات وأخرى
١,١٦٩,٩١٠	٤٩٧,٣٦٦	٧٨٥,٠٦١	١٧٢,٨٠٠	تأمين
٣٢٦,٦٣١	٢٣٦,٢١٥	١٨٨,٨١٢	٩٠,٣٣٣	مصروفات أخرى
٨٨,٥١٣,٩٤٣	٥٨,٠٣٨,٥٤٠	٤٣,٨٤١,٢١٧	٢٨,٩٦٣,١٠٤	

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

٢٢ - المصروفات العمومية والإدارية

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	
١٧٤,٩٤٧,١٣٨	١٢١,٨٠١,١٩٠	٩٣,٩١٨,٨٤١	٦٢,٥٤٣,٦٩٧	أجور ومرتبئات ومزايا عاملين
٥٤,٦٣١,٨٦٩	٥٣,٦٨٣,٤٩١	٢٩,٧٤٨,٦٠٤	٣٥,٣٦٥,٣٥٩	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات
٢٢,١٦٨,٦٠٩	١٨,٣٥٠,٦٩٧	٩,٩٧٠,٢٩٦	٩,٧٨١,٧٨٤	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات
٤,٠٩٥,٦٠٠	٧,٠٧٩,٧٥٤	٣,٥٨٨,٧٠٠	٦,٧٧٧,٧٥٤	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
٣,٥٨٢,٦٠٠	٣,٣٤٥,٨٨٢	١,٩٨١,١٢٨	١,٧٣٠,٤٠٤	المساهمة التكافلية
٤,٦٩٩,٣٥٦	٢,٦٤٢,٨٥٧	٣,٤٢٢,٩٩٧	١,٣٨٦,١٦٣	إيجارات*
١,٢٠٦,٦٠٥	١,١٤٠,٨٠٠	٦٠٤,٢٠١	٥٨٩,٠٠٢	مصروفات إهلاك
١,٨٦١,٤١٤	٧٥٩,٠٢٢	١,٨٦١,٤١٤	٤٨٩,٧٥١	استهلاك حق استخدام أصول
٥١١,٨٨٦	٣٠٠,٠٠١	٣٦١,٨٨٦	١٤٩,٩٩٧	خسائر الائتمانية المتوقعة في مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٣٣,٣٤٣,٠٤٦	٣٢,٤٩٤,١٨٦	١٧,٠٢٣,٤١٥	١٥,٨١٥,٤٠١	مصروفات أخرى
٣٠١,٠٤٨,١٢٣	٢٤١,٥٩٧,٨٨٠	١٦٢,٤٨١,٤٨٢	١٣٤,٦٢٩,٣١٢	

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

٢٣ - تكاليف التمويل - بالصافي

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	
(٤١٦,٣٤١,٧٦٤)	(٤٧٦,٧٨٢,٥٧٠)	(٢٠٦,٤٨٢,٩٦٦)	(٢٤١,٨٤٧,٨١٥)	مصروفات التمويل وفوائد التقسيط
(٩٧٤,٤٥٨)	(٩٧٤,٤٥٨)	(٤٨٧,٢٢٩)	(٤٨٧,٢٣٠)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك (إيضاح ١٦)
(٣,٢٣٩,٧٠٠)	(٢,٤٧٥,٢٠٨)	(١,٦١٩,٨٥٠)	(١,٤٢٢,٢٣٠)	استهلاك تكلفة إصدار سندات (إيضاح ١٧)
(٤٢٠,٥٥٥,٩٢٢)	(٤٨٠,٢٣٢,٢٣٦)	(٢٠٨,٥٩٠,٠٤٥)	(٢٤٣,٧٥٧,٢٧٥)	
(٢,١٤٦,٦٣٣)	٥,٧٨٩,٧١٠	١,٦٤٣,٣٧٩	٢,٧١٠,٠٣٢	ارباح (خسائر) فروق عملة
٧٨,٩٢٢,٠٨٠	٨٢,٩٦٣,٢٢٤	٢٨,٠٦٣,٨٧١	٤٠,٠٨٧,٤٨٠	الفوائد الدائنة
٧٦,٧٧٥,٤٤٧	٨٨,٧٥٢,٩٣٤	٢٩,٧٠٧,٢٥٠	٤٢,٧٩٧,٥١٢	
(٣٤٣,٧٨٠,٤٧٥)	(٣٩١,٤٧٩,٣٠٢)	(١٧٨,٨٨٢,٧٩٥)	(٢٠٠,٩٥٩,٧٦٣)	

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

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	طبيعة العلاقة	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
شركة المصريين للرعاية الصحية	شركة شقيقة	١٥,٢٤٩,٠٤٤	٢٢٧,٤٤١,٢٤٩
دينا عبد الوهاب	مساهم في شركات شقيقة	٣٤,٣٠٠,٠٠٠	٢٠,٥٨٠,٠٠٠
كريم مصطفى توفيق	مساهم في شركات شقيقة	٧,٧٣٥,١٩٣	٦,٢٢٢,٤١٣
سوشيال إمباكت كابيتال	الشركة الأم	-	٣,٦٢٤,١٩٩
إدارة عليا	إدارة	٣,٩٥٩,٦١٧	٨,٢٥٠,٨٩٣
المصرية لتشغيل وتجهيز المكاتب	شركة شقيقة	١٥,٨٢٣	١٥,٨٢٣
ابنوفيت للتعليم	شركة شقيقة	٣١٠,٥٠٠	٢,٦٤٥,١٢٠
شركات أخرى	شركات شقيقة	-	١,٠٤٤,٠٨١
		<u>٦١,٥٧٠,١٧٧</u>	<u>٢٦٩,٨٢٣,٧٧٨</u>

أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة:

الشركة	طبيعة العلاقة	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
أفاق العلم*	تحت سيطرة مشتركة	٢٦٤,٦١٦,٤٦٣	٢٦٤,٦١٦,٤٦٣
شركة السويدي لخدمات التعليم القابضة المحدودة مساهم في شركات تابعة	تحت سيطرة مشتركة	١٥١,٧٤٠,٠٠٠	١٥١,٧٤٠,٠٠٠
صندوق مصر السيادي	مساهم في شركات تابعة	٥٨,٧٣٣,٢١٩	٥٤,٤٤٥,٦٢٩
الإهلي كابيتال	مساهم في شركات تابعة	٣٥٨,٥٤٢	-
جمعية بدر للتنمية المجتمعية	شركات شقيقة	٢,٥٧٠,٩٥٩	-
المستقبل للأنشطة التربوية	تحت سيطرة مشتركة	٥,٨٢١,١٨٩	٤,٥٨٩,٨٧٣
المدرسة الفرنسية بالگردقة	تحت سيطرة مشتركة	٥,٨٨٧,٩١٢	١,٢٨١,٥٩٩
شركات أخرى	شركات شقيقة	-	٩٩,٨٨٧
		<u>٤٨٩,٧٢٨,٢٨٤</u>	<u>٤٧٦,٧٧٣,٤٥١</u>



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

(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:

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
		<u>المصريين للرعاية الصحية</u>
١٤٧,١٨٢,٢٧٢	-	تحويلات بنكية
		<u>سوشيال امباكت كابيتال</u>
٤,٦٣٢,١٩٨	-	تحويلات بنكية
(١٢,٨٣٩,٣٧٧)	-	استشارات
		<u>سوشيال امباكت كابيتال سعودية</u>
١٨٨,٠٥٧,٤٤٤	-	تحويلات بنكية
		<u>المستقبل للأنشطة التربوية</u>
٧,٧١٥,٦٧٩	٥,٩٦٦,٢٧٥	تحصيلات إيرادات تعليم
(٦,٢٠٧,٣١٦)	(٤,٦٤٨,٤٨٥)	مصروفات تعليم
(٩٦,٣١٩)	(٨٦,٤٧٥)	مقابل الإدارة
		<u>دينا عبد الوهاب</u>
٢٠,٥٨٠,٠٠٠	١٣,٧٢٠,٠٠٠	مديونية زيادة رأس المال لشركة اينوفيت (شركة شقيقة)
		<u>صندوق مصر السيادي</u>
(١٧,٥٠٠,٠٠٠)	-	زيادة رأس المال
١٠,٢٦٨,٠٧١	-	تسجيل فوائد
		<u>شركة السويدى لخدمات التعليم القابضة</u>
(٥٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	زيادة رأس المال
		<u>المدرسة الفرنسية بالگردقة</u>
٣,٨٦٠,٠٠٠	١٧,٦٣٦,٤٩٢	تحصيل إيرادات للمدرسة
(٢,٥٧٨,٤٠١)	(٩,٧٢٦,٩٣٧)	مصروفات للمدرسة
	(٣,١٥٠,٠٠٠)	تحويلات بنكية
	(٢١١,٦٩٦)	مقابل الإدارة
		<u>شركة مار فيلز</u>
-	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	تحويلات بنكية
		<u>كريم مصطفى</u>
٦,٢٢٢,٤١٣	-	تحويلات بنكية
		<u>اينوفيت للتعليم</u>
(٢٣٧,٦٩٢)	-	تحويلات بنكية
٢,٦٤٥,١٢٠	٢,٦٤٥,١٢٠	مصروفات مدفوعة بالإنابة
	(٣١٠,٥٠٠)	مصروفات خاصه بالشركه

رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة

تمثل ما تقاضته الإدارة العليا للشركة خلال الفترة والمحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر مبالغ رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانته المعترف بها ضمن المصروفات العمومية والإدارية.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

٢٥ - الحصص غير المسيطرة

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

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	الأرباح المرحلة	رأس المال	
٤٠٥,١٦٨,٣٠١	(٦٨,٦٣٠,٨٥٤)	٤٧٣,٧٩٩,١٥٥	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٥
٩٢,٤٦٠,٠٠٠	-	٩٢,٤٦٠,٠٠٠	الحقوق غير المسيطرة في شركات مستحوذ عليها
(٧,٦٠٤,٢٨٣)	(٧,٦٠٤,٢٨٣)	-	توزيعات أرباح
(١٠,٢٥١)	(١٠,٢٥١)	-	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الاجنبية
(١,٧٤٣,٢٨٩)	(١,٧٤٣,٢٨٩)	-	ريح الفترة
٤٨٨,٢٧٠,٤٧٨	(٧٧,٩٨٨,٦٧٧)	٥٦٦,٢٥٩,١٥٥	الرصيد في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦
٣١ أغسطس ٢٠٢٥	الأرباح المرحلة	رأس المال	
٣٩٧,١٩٩,٦٣٧	(٥,٢٤٧,٠٣٦)	٤٠٢,٤٤٦,٦٧٣	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٤
١٠٦,٨٠٠,٠٠٠	-	١٠٦,٨٠٠,٠٠٠	الحقوق غير المسيطرة في شركات مستحوذ عليها
(٣٥,٤٤٧,٥١٨)	-	(٣٥,٤٤٧,٥١٨)	معاملات مع حصص غير مسيطرة
(٧,٣٤٣,٣٨٥)	(٧,٣٤٣,٣٨٥)	-	توزيعات أرباح
٢٣,٥٥٤	٢٣,٥٥٤	-	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الاجنبية
(٥٦,٠٦٣,٩٨٧)	(٥٦,٠٦٣,٩٨٧)	-	خسارة العام
٤٠٥,١٦٨,٣٠١	(٦٨,٦٣٠,٨٥٤)	٤٧٣,٧٩٩,١٥٥	الرصيد في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥

٢٦ - نصيب السهم الأساسي والمخفض في ربح الفترة

(أ) النصيب الأساسي

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

يحتسب نصيب السهم الأساسي في ربح الفترة بقسمة صافي ربح الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. ويعكس المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة احتمالية أن يتغير مبلغ رأس مال المساهمين خلال الفترة نتيجة وجود عدد أكبر أو أقل من الأسهم القائمة في أى وقت. ويمثل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة عدد الأسهم العادية القائمة أول العام على أن تعدل بعدد الأسهم العادية التي أعيد شرائها (أسهم الخزينة) أو أصدرت بمعرفة المنشأة خلال العام ومضروبة في عامل الوقت المرجح. ويمثل عامل الوقت المرجح عدد الأيام التي يظل فيها عدد الأسهم قائماً منسوبة إلى إجمالي عدد أيام العام.

فيما يلي نصيب السهم في الأرباح أخذاً في الاعتبار رأس المال في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ و ٢٨ فبراير ٢٠٢٥.

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		صافي أرباح الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم المتوسط المرجح لعدد الأسهم نصيب السهم في الأرباح
٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	
٦٨٨,٦٨٦,٦٩١	٤٠٨,٠٧١,٢٩٨	٣٤٠,٢٠٦,٦٩٣	٢٢٢,٧٧١,١١٠	
٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	
١,١٨	٠,٧٠	٠,٥٨	٠,٣٨	



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

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

٢٦- نصيب السهم الأساسى والمخفض فى ربح الفترة (تابع)

(ب) النصيب المخفض

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

فى خلال فترة المالية المنتهية فى ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ لم تصدر الشركة أى من الأسهم العادية المحتملة المؤدية لتخفيض نصيب السهم فى أرباح الفترة، لذا لم تقم الإدارة باحتساب نصيب السهم المخفض فى الأرباح عن تلك الفترات.

٢٧- أحداث هامة

- قررت لجنة السياسة النقدية فى البنك المركزى المصرى بتاريخ ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض أسعار الفائدة الرئيسية بمقدار ١٠٠ نقطة أساس. وبناءً على ذلك، تم تخفيض سعر الفائدة على الودائع لليلة واحدة، وسعر الفائدة على القروض لليلة واحدة، وسعر الفائدة على العملية الرئيسية إلى ١٩,٠٪، و ٢٠,٠٪، و ١٩,٥٪ على التوالي. كما تم تخفيض سعر الخصم إلى ١٩,٥٪.

- فى ٢٨ فبراير ٢٠٢٦، دخلت الولايات المتحدة الأمريكية واسرائيل فى مواجهة عسكرية مباشرة مع ايران وأسفر الصراع عن مواجهات عسكرية أيضا مع دول الخليج ومن المتوقع ان يكون لهذه الأحداث تداعيات اقتصادية مؤثرة على الاقتصاد العالمى وفى الشرق الأوسط بشكل كبير. وتراقب ادارة الشركة عن قرب الاحداث الجارية لتقييم مدى تأثيرها على الشركة.

