

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

تقرير الفحص المحدود
والقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية
في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة المرفقة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ وكذا القوائم الدورية المجمعة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" وتختصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص 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 نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة 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 ٢٦ يناير ٢٠٢٦

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

قائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة - في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٥ نوفمبر ٣٠	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٧,٤٣٣,٧٣٤,٩٧٤	٧,٤٦٩,٢٣٩,١٦٩	٦	أصول ثابتة
٩,٢٣٢,٩٦٥	٨,١٥٠,١٣٩	٧	أصول حق إستخدام
٣٢,٣٨١,٦٩٩	٣٢,٣٨١,٦٩٩	٨	الشهرة
٧٧٤,٢٢٢,٠٥٤	٨٩٨,٣٩٢,٤٢٥	١٣	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٥٣٩,٧٧٢,٤٧٢	٥٥٥,٤٨٧,٧١٠	٩	استثمارات في شركات شقيقة
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣	١١	أعمال تحت التنفيذ
٨,٨١٠,٩٨٤,٨٠٧	٨,٩٨٥,٢٩١,٧٨٥		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢٥,٧٥٢,٦١٨	٢٩,٠٣٦,٦٦٩	١٢	مخزون
٦٢٠,٥١٩,٤٤٣	٥٩٦,٤٨٤,٥٢٩	١٣	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠	١,٢٦٧,١٤٢,٤٧٤	١٤	نقدية بالخزينة وأرصدة لدى البنوك
١,٥٧٣,٩٠٢,١٤١	١,٨٩٢,٦٦٣,٦٧٢		إجمالي الأصول المتداولة
١٠,٣٨٤,٨٨٦,٩٤٨	١٠,٨٧٧,٩٥٥,٤٥٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
			حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠		رأس المال المصدر والمدفوع
٢٠١,٨٦٢,٣١٢	٢٠١,٨١٧,٢٤١		الاحتياطيات
١,٠٦٦,٠٣٦,٧١٣	١,٤١٨,٠٣٣,٦١٧		الأرباح المرحلة
١,٥٠١,٠١٥,١٥٥	١,٨٥٢,٩٦٦,٩٨٨		إجمالي حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم
٤٠٥,١٦٨,٣٠١	٤٩٤,٢٥٠,١٢٨	٢٦	الحصص غير المسيطرة
١,٩٠٦,١٨٣,٤٥٦	٢,٣٤٧,٢١٧,١١٦		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
٦٣٦,٦١٦,٥٧٩	٥٧٢,٧٧٩,٣٧٢	١٥	القروض
١٧٧,٤٠١,٤٤٦	١١٧,٨٨٨,٦٧٥	١٦	صكوك الإجارة
١,٨٢٨,٢٥٥,٨٧٩	١,٦٣٨,٣٧٥,٧٢٩	١٧	سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
١,٣٢٠,٧٨٥,٠٦٦	١,١٧٥,٠٥٥,٨٦٦	١٩	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥,٩٨١,٨٥٧	٤,٩٨٦,٩٣١	١٨	التزامات عقود إيجار
٦٣,٩٩٠,٤٩٩	٦٣,٥٥٤,٤١٣		التزامات ضريبية مؤجلة
٤,٠٣٣,٠٣١,٣٢٦	٣,٥٧٢,٦٤٠,٩٨٦		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١,٠٦١,٠٧٨,٤٤٣	١,٠٤٣,٤٧٨,٨٧٨	١٥	القروض والتسهيلات الائتمانية
١٤٥,٥٤٢,٤٦٤	١٢٢,٥٣٨,٧٥٤	١٦	صكوك الإجارة
٢٨٤,٩٩٤,٥٠٤	٢٨٠,٠٠٥,٥٥٩	١٧	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
٣,٩٦٣,٩٢٠	٤,١٠١,٣٧٠	١٨	التزامات عقود إيجار
١,٢٣٨,٦٣٨,٧٠٤	١,٢٤٠,٦٨٢,٤٢٧	١٩	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١,١٧٩,٢٠٢,٥٣١	١,٥٧٢,٢٤٤,١٣٦	٢٠	إيرادات مقدمة
٣٩٨,٧٧٤,٨٦٧	٥٦٣,١٥٤,٧١١		إلتزامات ضرائب الدخل الحالية
١٣٣,٤٧٦,٧٣٣	١٣١,٨٩١,٥٢٠		مخصصات
٤,٤٤٥,٦٧٢,١٦٦	٤,٩٥٨,٠٩٧,٣٥٥		إجمالي الالتزامات المتداولة
٨,٤٧٨,٧٠٣,٤٩٢	٨,٥٣٠,٧٣٨,٣٤١		إجمالي الالتزامات
١٠,٣٨٤,٨٨٦,٩٤٨	١٠,٨٧٧,٩٥٥,٤٥٧		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

- الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٨ تمثل جزءاً متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة
- تقرير الفحص المحدود مرفق

Elkallel

دكتور / حسن حسن القلا
رئيس مجلس الإدارة



الأستاذ / محمد الخولي
رئيس القطاع المالي

القاهرة في ٢٦ يناير ٢٠٢٦

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

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥		
١,٠١٥,٧٥٣,٨٥٢	١,٣٩٦,٧٩٨,٣٣٢	٢١	إيرادات النشاط
(٤١٥,٢٥٥,٥٩٥)	(٥٨٣,٠٣٢,٤٥٤)	٢٢	تكلفة النشاط
٦٠٠,٤٩٨,٢٥٧	٨١٣,٧٦٥,٨٧٨		مجمّل الربح
(١٠٦,٦٩٩,٢٩٧)	(١٣٨,٥٦٦,٦٤١)	٢٣	مصروفات عمومية وإدارية
٤,٦٤٥,٤٤٥	٦,٢٨٧,١٥٧		إيرادات أخرى
٤٩٨,٤٤٤,٤٠٥	٦٨١,٤٨٦,٣٩٤		أرباح التشغيل
(١٩٠,٥١٩,٥٣٩)	(١٦٤,٨٩٧,٦٨٠)	٢٤	تكاليف التمويل - صافي
(٩٠٧,٢٣٠)	(٤,١٦٤,٩٥٨)		صافي نصيب المجموعة في خسائر شركات شقيقة
٣٠٧,٠١٧,٦٣٦	٥١٢,٤٢٣,٧٥٦		الربح قبل الضرائب
(١٢٤,٩٨٧,٠٣١)	(١٦٤,٣٧٩,٨٤٤)		ضريبة الدخل الحالية
(١,٢٣٦,٩٠٧)	٤٣٦,٠٨٦		ضريبة الدخل المؤجلة
١٨٠,٧٩٣,٦٩٨	٣٤٨,٤٧٩,٩٩٨		ربح الفترة
١٧٨,٤٦٦,١٤٣	٣٥١,٩٩٦,٩٠٤		يتم توزيعه على النحو التالي:
٢,٣٢٧,٥٥٥	(٣,٥١٦,٩٠٦)		مساهمي الشركة الأم
١٨٠,٧٩٣,٦٩٨	٣٤٨,٤٧٩,٩٩٨		الحصص غير المسيطرة
٠,٢٩	٠,٥١	٢٧	نصيب السهم من الأرباح الخاصة بمساهمي الشركة الأم النصيب الأساسي والمخفض (جنيه مصري / سهم)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٨ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة



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

قائمة الدخل الشامل الآخر الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

الثلثة أشهر المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥		
١٨٠,٧٩٣,٦٩٨	٣٤٨,٤٧٩,٩٩٨		ربح الفترة
			بنود الدخل الشامل الآخر
			البنود التي يمكن إعادة تبويبها الى قائمة الأرباح أو الخسائر
			ترجمة فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
			إجمالي الدخل الشامل عن الفترة
١٣,٩٠٢	(٥٦,٣٣٨)		
١٨٠,٨٠٧,٦٠٠	٣٤٨,٤٢٣,٦٦٠		
			يتم توزيعه على النحو التالي:
			مساهمي الشركة الأم
			الحصص غير المسيطرة
١٧٨,٤٧٧,٢٦٧	٣٥١,٩٥١,٨٣٣		
٢,٣٣٠,٣٣٣	(٣,٥٢٨,١٧٣)		
١٨٠,٨٠٧,٦٠٠	٣٤٨,٤٢٣,٦٦٠		

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٨ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "CIRA Education - شركة للتعليم" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم	الأرباح المرحلة	الاختناطات	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
١٧,٥٠٠,٠٠٠	١٧,٥٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	الحقوق غير المسيطرة في منشآت مستحوذ عليها
(١٥٠,٣٥٧,٣٤٦)	-	(١٥٠,٣٥٧,٣٤٦)	(١٥٠,٣٥٧,٣٤٦)	-	-	توزيعات أرباح
١٣,٩٠٢	٢,٧٧٨	١١,١٢٤	-	١١,١٢٤	-	ترجمة المعلومات المالية للعمليات الأجنبية إلى عملة العرض
١٨٠,٧٩٣,٦٩٨	٢,٣٢٧,٥٥٥	١٧٨,٤٦٦,١٤٣	١٧٨,٤٦٦,١٤٣	-	-	ربح الفترة
١,٧٧٣,٣٩٥,٣٦١	٤١٧,٠٢٩,٩٧٤	١,٣١٣,٣٦٥,٣٨٧	٨٧٨,٤٧٠,٠٣٧	٢٠١,٧٧٩,٢٢٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤
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
-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح
(٥٦,٣٣٨)	(١١,٢٦٧)	(٤٥,٠٧١)	-	(٤٥,٠٧١)	-	ترجمة فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
٣٤٨,٤٧٩,٩٩٨	(٣,٥١٦,٩٠٦)	٣٥١,٩٩٦,٩٠٤	٣٥١,٩٩٦,٩٠٤	-	-	ربح الفترة
٢,٣٤٧,٢١٧,١١٦	٤٩٤,٢٥٠,١٢٨	١,٨٥٢,٩٦٦,٩٨٨	١,٤١٨,٠٣٣,٦١٧	٢٠١,٨١٧,٢٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٨ 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 المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

جميع المبالغ بالجنيه المصري)	إيضاح	الثلاثة أشهر من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ حتى	الثلاثة أشهر من ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤ حتى
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		٥١٢,٤٢٣,٧٥٦	٣٠٧,٠١٧,٦٣٦
الربح قبل الضرائب			
تعديلات:			
إهلاك الأصول الثابتة	٦	٧٩,٨٦٤,١٨٥	٦٧,٥٨٦,٧١٦
إهلاك أصول حق إستخدام		١,٠٨٢,٨٢٦	٤,٣٣١,٩٦٦
إيرادات التمويل	٢٤	(٥٠,٨٥٨,٢٠٩)	(٤٢,٨٧٥,٧٤٤)
تكاليف التمويل	٢٤	٢١٠,٦٧٠,٣٣٤	٢٣٦,٤٧٤,٩٦١
مصرف فوائد التزامات عقود ايجار		٦٥١,٢٧٩	١,١١٩,٩٥٢
خسائر ائتمانية متوقعة - مدينون وأرصدة مدينة أخرى	١٣	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
صافي نصيب المجموعة في خسائر شركات شقيقة	٩	٤,١٦٤,٩٥٨	٩٠٧,٢٣٠
أرباح التشغيل قبل التغير في الأصول والالتزامات المتداولة		٧٥٨,١٤٩,١٢٩	٥٧٤,٧١٢,٧١٧
التغير في الأصول والالتزامات المتداولة			
المخزون	١٢	(٣,٢٨٤,٠٥١)	(١٨,٨٥٧,٦٥٢)
أعمال تحت التنفيذ	١١	-	(١٨,٨٨٣,٧٧٩)
مدينون وأرصدة مدينة أخرى		(٩٣,٣٥٢,٨٠١)	(١٨٤,٣٣٢,٨٦٦)
دائنون وأرصدة دائنة أخرى وإيرادات مقدمة		٢٤٨,٩٩٧,٥٨٥	(١٤,٥٢٥,٨٢٤)
المستخدم من المخصصات		(١,٥٨٥,٢١٣)	(١,٤١٩,١٦٤)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		٩٠٨,٩٢٤,٦٤٩	٣٣٦,٦٩٣,٤٣٢
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
مدفوعات لشراء أصول ثابتة		(٨٦,٢٣٧,٠٤٤)	(٢٤٤,٧٣٩,٠١٨)
إيرادات التمويل المحصلة		٥٠,٨٥٨,٢٠٩	٤٢,٨٧٥,٧٤٤
مدفوعات تحت حساب استثمارات في شركات شقيقة		(٨,٩٣٢,٦٥٦)	-
مدفوعات استثمارات في شركات شقيقة		(١٧,٨٨٠,١٩٦)	(٨,٥١٠,٢٩١)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		(٦٢,١٩١,٦٨٧)	(٢١٠,٣٧٣,٥٦٥)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
مدفوعات التزامات عقود ايجار	١٨	(١,٥٠٨,٧٥٥)	(٦,١٤٢,٣٨٠)
صافي التغير في التسهيلات الائتمانية		٥٧,١٣٠,٩٢٩	-
المسدد من القروض		(٨٨,٦٣١,٤٣٨)	(٤٠,٩٤٣,٥٧٨)
المحصل من القروض		-	١٤٦,٤٩٧,٢٦١
المسدد من تكلفة إصدار سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية		(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٣٩,٦٦٢)
المسدد من صكوك إجارة		(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)
المسدد من سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية		(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)	-
تكاليف التمويل المدفوعة		(٣٦٦,١٥٤,٩٦٦)	(١٢٣,٣٧٨,٣٧٣)
حصة حقوق الأقلية الخاصة بزيادة رأس مال شركات تابعة		-	١٧,٥٠٠,٠٠٠
توزيعات أرباح مدفوعة		-	(١٥٠,٣٥٧,٣٤٦)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		(٥٠٧,١٦٤,٢٣٠)	(٢١٧,٣٦٤,٠٧٨)
صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة		٣٣٩,٥٦٨,٧٣٢	(٩١,٠٤٤,٢١١)
فروق ترجمة المعلومات المالية للعمليات الأجنبية إلى عملة العرض		(٥٦,٣٣٨)	١٣,٩٠٢
النقدية وما في حكمها أول الفترة		٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠	٨٩٧,٥٥٥,٢٧٧
النقدية وما في حكمها آخر الفترة	١٤	١,٢٦٧,١٤٢,٤٧٤	٨٠٦,٠٢٤,٩٦٨

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٨ 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 تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً للقانون ولائحته التنفيذية وتم اضافة نشاط اقامة المنشآت العقارية والمقاولات العمومية الخاصة والمتخصصة والتوكيلات التجارية من الشركات المصرية والأجنبية الى غرض المجموعة.

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 المدة في ٢١ اغسطس ٢٠٤٢.

المساهم الرئيسي للشركة الأم هو شركة سوشيل امباكت كابيتال "ال تى دى" بنسبة مساهمة ٨٨,٧٪.

تم اعتماد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة من إدارة الشركة في ٢٦ يناير 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 الدورية 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 للشركة 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 الشركة عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة.

تعتبر الأحكام الهامة التي استخدمتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفسها تلك الموضحة في القوائم المالية المجمعة وللسنة المالية المنتهية 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

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 المجموعة 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 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 بصفتها المؤسس فائض الإيرادات بعد خصم المصروفات بما يقرره مجلس الأمناء للجامعة.

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

نسبة الملكية		بلد التأسيس	
٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر 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	الامارات	شركة ستار لايت
٪٨٠	٪٨٠	مصر	بريتيش كولومبيا الكندية الدولية
٪٥١	٪٥١	مصر	الاهلى سيرا
٪٦٠	٪٦٠	مصر	جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية والتكنولوجيا



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٣- إدارة المخاطر المالية

١-٣ عناصر المخاطر المالية

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

تهدف إدارة المجموعة إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي 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 المصري مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

الجدول التالي يوضح مركز العملات مقومة بالجنيه المصري في تاريخ المركز المالي المجموع:

العملة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
دولار أمريكي - اصل	١٨٢,٥٧٨,٥٤٩	١٠٠,٣٢٤,٢٥٧
يورو - اصل (التزام)	٦,٧٦١,١١٤	(٤,٣١١,١٨٥)
جنيه إسترليني - اصل	٤,٧٨٤,٥٨٦	١,٠٦٦
درهم اماراتي - اصل	١٧٩,٧٠٧	١٩٤,١٠٨

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

العملة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
دولار أمريكي +/- ١٠٪	١٨,٢٥٧,٨٥٥	١٠,٠٣٢,٤٢٦
يورو +/- ١٠٪	٦٧٦,١١١	(٤٣١,١١٩)
جنيه إسترليني +/- ١٠٪	٤٧٨,٤٥٩	١٠٧
درهم اماراتي +/- ١٠٪	١٧,٩٧١	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 على مزيج ملائم من القروض ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة.

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



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

(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 والمعتولة 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 المجموعة المختصرة جنيه مصرى	الزيادة و(النقص)	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ ٣١ أغسطس ٢٠٢٥
(٣٧,٧٥٠,٦٧٠)	(-) ١٠٠ نقطة	
(٤١,٣٣٨,٨٩٣)	(-) ١٠٠ نقطة	

٢-١-٣ مخاطر الائتمان

تنشأ 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 وتحديدًا 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:

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	أرصدة وودائع لدى البنوك مستحق من أطراف ذات علاقة إيرادات مستحقة صناديق استثمار
٩١٩,٨٦٨,١٠٠	١,٢٥٩,٠٣٣,٨٥٢	
٢٦٩,٨٢٣,٧٧٨	٣٢٠,٨٢١,١٤٧	
١٣٠,٧٢٩,٧٦٧	١٩١,٧٠٦,٧١٦	
٥,٥٠٣	٦,٤٥٣	

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 كافى 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 "CIRA Education - سيرا للتعليم" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

(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 المضمونة:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥			
أقل من ثلاثة أشهر	من ثلاثة أشهر حتى سنة	أكثر من سنة	
٣٢,١٨٧,٩٣٠	٣٨١,٥٧٥,٧٥٠	٦٤٥,٦٩٨,١٢٦	القروض والتسهيلات الائتمانية
٨٥,٠٦٢,٠٠٠	٥٩٦,٨٣٤,٣١٣	٢,٦٩٠,٩٨٢,١٠٨	سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
١٦,٨٠٠,٠٠٠	١٥٩,٢٠٠,٠٠٠	١٤٢,٤٠٠,٠٠٠	صكوك اجارة
٣٧,٧٣٢,٩٧٨	١٧٤,١٧١,٤٨٩	٩٨٠,٩١٩,٧٢٠	دائنو شراء اراضى
-	٤٠٦,٠٥٤,٢٣٩	-	مصروفات مستحقة
٤,٧٧٢,٩٠١	-	-	دائنو توزيعات
-	٤٧,٠٤٨,١٩٦	-	موردون ومقاولون
١٦,٨٣٨,٦١٣	١٠٥,٧٥٩,٨٣٦	-	مستحق لجهات حكومية
٤٨٤,٧٢٣,٧١٥	-	-	مستحق لأطراف ذات علاقة
-	٤,١٠١,٣٧٠	٤,٩٨٦,٩٣١	التزامات عقود ايجار
٣١ أغسطس ٢٠٢٥			
أقل من ثلاثة أشهر	من ثلاثة أشهر حتى سنة	من سنة حتى خمس سنوات	
٨٦,٥٠٣,٠٣٢	٥٥٦,٣٥٥,٧٥٨	٦٢٧,١٥٨,٠٤٧	القروض والتسهيلات الائتمانية
٩٧,٤١٠,٠٠٠	٣٢١,٧٥٣,٠٣١	٢,٨٦٧,٣٧٥,٣٨٩	سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
٨٠,٣٠٠,٠٠٠	١٠٦,٤٠٠,٠٠٠	٢١٤,٨٠٠,٠٠٠	صكوك اجارة
٣٦,٢٥٦,٦٣٧	٢٢٠,٥٢٩,٨٣٤	١,٣١٣,٦٥٢,٩٣٣	دائنو شراء اراضى
٥,٤٣٣,٦٢٠	٥٢٢,٦٤٧,٦٣٤	٥٢٨,٠٨١,٢٥٤	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
٣,٩٦٣,٩٢٠	٥,٩٨١,٨٥٧	٩,٩٤٥,٧٧٧	التزامات عقود ايجار

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 بالخزينة 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 "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنه 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 ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٥:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٢,٤١٥,٧٣٨,٢٩٣	٢,٥٥٩,٤٢٣,٧٧٠	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١,٩١٨,٣٨١,٢٨٨	٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
١,٦١٦,٢٥٨,٢٥٠	١,٦٩٧,٦٩٥,٠٢٢	القروض
٢٤٠,٤٢٧,٤٢٩	٣٢٢,٩٤٣,٩١٠	صكوك الإجارة
٩,٠٨٨,٣٠١	٩,٩٤٥,٧٧٧	التزامات عقود الإيجار
٦,١٩٩,٨٩٣,٥٦١	٦,٧٠٣,٢٥٨,٨٦٢	إجمالي الديون
(١,٢٦٧,١٤٢,٤٧٤)	(٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠)	يخصم : النقدية بالخرينة وأرصدة لدى البنوك
٤,٩٣٢,٧٥١,٠٨٧	٥,٧٧٥,٦٢٨,٧٨٢	صافي فائض الديون
٢,٣٤٧,٢١٧,١١٦	١,٩٠٦,١٨٣,٤٥٦	حقوق الملكية
٧,٢٧٩,٩٦٨,٢٠٣	٧,٦٨١,٨١٢,٢٣٨	إجمالي رأس المال
%٦٧,٧٦	%٧٥,٢	نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال

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

تسوية صافي الدين

نقدية بالخرينة وأرصدة بالبنوك	القروض والتسهيلات الائتمانية	صكوك الإجارة	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية	الإجمالي	
٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠	(١,٦٩٧,٦٩٥,٠٢٢)	(٣٢٢,٩٤٣,٩١٠)	(٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣)	(٣,٢٠٦,٢٥٩,٢٣٥)	صافي الدين كما في ١ سبتمبر ٢٠٢٥
٣٣٩,٥٦٨,٧٣٢	-	-	-	٣٣٩,٥٦٨,٧٣٢	التدفقات النقدية
(٥٦,٣٣٨)	-	-	-	(٥٦,٣٣٨)	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
-	٦٣,٨٣٧,٢٠٧	-	-	٦٣,٨٣٧,٢٠٧	معاملات غير النقدية
-	٨٨,٦٣١,٤٣٨	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	١٩٦,٦٣١,٤٣٨	أصل الدين المدفوع
-	(٦٣,٣٨٩,٢٠٠)	(١٨,٤٣٨,٠٤١)	(١٢٨,٨٤٣,٠٩٣)	(٢١٠,٦٧٠,٣٣٤)	فوائد خلال الفترة
-	٤٩,٤٨٨,٢٥٦	٤٠,٩٥٤,٥٢٢	٢٧٥,٧١٢,١٨٨	٣٦٦,١٥٤,٩٦٦	فوائد مدفوعة
-	(٥٧,١٣٠,٩٢٩)	-	-	(٥٧,١٣٠,٩٢٩)	صافي التغير في التسهيلات الائتمانية
١,٢٦٧,١٤٢,٤٧٤	(١,٦١٦,٢٥٨,٢٥٠)	(٢٤٠,٤٢٧,٤٢٩)	(١,٩١٨,٣٨١,٢٨٨)	(٢,٥٠٧,٩٢٢,٤٩٣)	صافي الدين كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

نقدية بالخرينة وأرصدة بالبنوك	القروض والتسهيلات الائتمانية	صكوك الإجارة	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية	الإجمالي	
٩٠١,٠٤٩,٤٠٤	(١,٥٩٢,١٩٧,٢٣١)	(٤٥٤,٥٤٨,٥٤٥)	(١,٦٢١,٧٠٧,٠٢١)	(٢,٧٦٧,٤٠٣,٣٩٣)	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
-	(٤٣٠,٨٩٣,٨٣١)	-	(٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٩٣٠,٨٩٣,٨٣١)	المحصل من الديون
-	-	-	١٥,٥٠٨,٥٦٩	١٥,٥٠٨,٥٦٩	مصرفات أخرى
-	٢٥٥,٥٦٦,٨٥٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٣,٥٦٦,٨٥٠	أصل الدين المدفوع
-	(٣٣٢,٠٠٧,٥٤٤)	(١٠٤,٢٨٢,٨٦٧)	(٥٣٢,٩٦٩,٠٢١)	(٩٦٩,٢٥٩,٤٣٢)	فوائد خلال العام
-	٤٥٦,٧٠٤,٤٠٤	١١٥,٨٨٧,٥٠٢	٤٧٧,٩١٧,٠٩٠	١,٠٥٠,٥٠٨,٩٩٦	فوائد مدفوعة
-	(٥٤,٨٦٧,٦٧٠)	-	-	(٥٤,٨٦٧,٦٧٠)	صافي التغير في التسهيلات الائتمانية
٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠	(١,٦٩٧,٦٩٥,٠٢٢)	(٣٢٢,٩٤٣,٩١٠)	(٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣)	(٣,٢٠٦,٢٥٩,٢٣٥)	صافي الدين كما في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥



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 بالكوربدور المعلن من البنك المركزي المصري.

٤- التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية

١-٤ التقديرات والفروض المحاسبية الهامة

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

وتقوم المجموعة بعمل تقديرات وفروض تتعلق بالمستقبل، ونادراً ما تتساوى نتائج التقديرات المحاسبية مع النتائج الفعلية. وفيما 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 للموارد 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 الملانة 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 الاحكام 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 الإجمالى، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

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، غالباً ما تؤدي إلى تناقص المنافع الاقتصادية المتمثلة في الأصول. تقوم الإدارة بتقييم الأعمار الإنتاجية المتبقية وفقاً للظروف الفنية الحالية للأصول والفترة المقدرة التي من المتوقع خلالها أن تحقق الأصول منافع للمجموعة. تؤخذ العوامل الأساسية التالية في الاعتبار: (أ) الاستخدام المتوقع للأصول. (ب) الاستهلاك المادي المتوقع، والذي يعتمد على عوامل التشغيل وبرنامج الصيانة؛ و(ج) التقادم الفني أو التجاري الناشئ عن التغيرات في ظروف السوق.

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) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٥ - التقرير القطاعية

ترقب إدارة الشركة الأم والمكونة من الرئيس التنفيذي والمدير المالي الأداء المالي للمجموعة على أسس القطاعات المولدة للتقنية حيث تشمل تلك القطاعات نشاط المدارس ونشاط التعليم العالي وقطاع المقاولات. وفيما يلي بيان بالأداء المالي لتلك القطاعات خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ والسنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥.

فيما يلي بيان بأصول والتزامات كل قطاع:

	قطاع المدارس			قطاع التعليم العالي			قيود التجميع			الإجمالي		
	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
المركز المالي:												
الأصول غير المتداولة	٨,٤٢٠,٧٦٧,٤٥٠	٨,٤٢٠,٧٦٧,٤٥٠	٨,٤٢٠,٧٦٧,٤٥٠	٨,٤٢٠,٧٦٧,٤٥٠	٨,٤٢٠,٧٦٧,٤٥٠	٨,٤٢٠,٧٦٧,٤٥٠	٨,٤٢٠,٧٦٧,٤٥٠	٨,٤٢٠,٧٦٧,٤٥٠	٨,٤٢٠,٧٦٧,٤٥٠	٨,٤٢٠,٧٦٧,٤٥٠	٨,٤٢٠,٧٦٧,٤٥٠	٨,٤٢٠,٧٦٧,٤٥٠
الأصول المتداولة	٢,٤٧٥,٢٤٩,٣٢٣	٢,٤٧٥,٢٤٩,٣٢٣	٢,٤٧٥,٢٤٩,٣٢٣	٢,٤٧٥,٢٤٩,٣٢٣	٢,٤٧٥,٢٤٩,٣٢٣	٢,٤٧٥,٢٤٩,٣٢٣	٢,٤٧٥,٢٤٩,٣٢٣	٢,٤٧٥,٢٤٩,٣٢٣	٢,٤٧٥,٢٤٩,٣٢٣	٢,٤٧٥,٢٤٩,٣٢٣	٢,٤٧٥,٢٤٩,٣٢٣	٢,٤٧٥,٢٤٩,٣٢٣
اجمالي الأصول	١٠,٨٩٦,٠١٦,٧٧٣	١٠,٨٩٦,٠١٦,٧٧٣	١٠,٨٩٦,٠١٦,٧٧٣	١٠,٨٩٦,٠١٦,٧٧٣	١٠,٨٩٦,٠١٦,٧٧٣	١٠,٨٩٦,٠١٦,٧٧٣	١٠,٨٩٦,٠١٦,٧٧٣	١٠,٨٩٦,٠١٦,٧٧٣	١٠,٨٩٦,٠١٦,٧٧٣	١٠,٨٩٦,٠١٦,٧٧٣	١٠,٨٩٦,٠١٦,٧٧٣	١٠,٨٩٦,٠١٦,٧٧٣
الالتزامات المتداولة	٦,٧١٢,١٣٦,٩٢٢	٦,٧١٢,١٣٦,٩٢٢	٦,٧١٢,١٣٦,٩٢٢	٦,٧١٢,١٣٦,٩٢٢	٦,٧١٢,١٣٦,٩٢٢	٦,٧١٢,١٣٦,٩٢٢	٦,٧١٢,١٣٦,٩٢٢	٦,٧١٢,١٣٦,٩٢٢	٦,٧١٢,١٣٦,٩٢٢	٦,٧١٢,١٣٦,٩٢٢	٦,٧١٢,١٣٦,٩٢٢	٦,٧١٢,١٣٦,٩٢٢
الالتزامات غير المتداولة	٣,١٥٦,٨٤٨,٨٩٤	٣,١٥٦,٨٤٨,٨٩٤	٣,١٥٦,٨٤٨,٨٩٤	٣,١٥٦,٨٤٨,٨٩٤	٣,١٥٦,٨٤٨,٨٩٤	٣,١٥٦,٨٤٨,٨٩٤	٣,١٥٦,٨٤٨,٨٩٤	٣,١٥٦,٨٤٨,٨٩٤	٣,١٥٦,٨٤٨,٨٩٤	٣,١٥٦,٨٤٨,٨٩٤	٣,١٥٦,٨٤٨,٨٩٤	٣,١٥٦,٨٤٨,٨٩٤
اجمالي الالتزامات	٩,٨٦٨,٩٨٥,٨١٦	٩,٨٦٨,٩٨٥,٨١٦	٩,٨٦٨,٩٨٥,٨١٦	٩,٨٦٨,٩٨٥,٨١٦	٩,٨٦٨,٩٨٥,٨١٦	٩,٨٦٨,٩٨٥,٨١٦	٩,٨٦٨,٩٨٥,٨١٦	٩,٨٦٨,٩٨٥,٨١٦	٩,٨٦٨,٩٨٥,٨١٦	٩,٨٦٨,٩٨٥,٨١٦	٩,٨٦٨,٩٨٥,٨١٦	٩,٨٦٨,٩٨٥,٨١٦



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٦- أصول ثابتة (تبيع)

أراضي	مباني وإنشاءات ومرافق	أجهزة وإثاث وتجهيزات	أجهزة جاسب إلى	وسائل نقل والنقل	معدات وأدوات	مشتريات تحت التنفيذ	الإجمالي
١,٩٨٩,٤٩٩,٦٢٩	٣,٣٦٤,٦١٦,٧٣٩	٥١٧,٤٣٤,٠٧٧	١٢٦,٦٢٧,٤٣٦	١٢٠,٥٦٢,٣٣٤	١٢٥,٠٠١,٦٤٣	١,٧٧٩,٦٣٠,٠٠٠	٧,٩٢٣,٣٦١,٨٥٨
١,٨٢٠,٣٢٢	٢,٤٤٩,٧٦٣	٩٤,٨٢٠,٩٣٠	٣٩,٧٨٤,٩٠٨	٤٠,٨٥٩,٩٠٠	٢٢,٢٧٢,٢٥١	٦٣٥,٧٢٧,٩٤٤	٨٣٨,٧٣٦,٥١٨
-	٥٣,٤١٦,٧١٢	-	-	-	-	(٥٣,٤١٦,٧١٢)	-
٣٧٤,٤٣٢,٢٨٤	٧٥٢,٦٣٠,١١٠	-	-	-	-	(١,١٢٧,٠٦٢,٣٩٤)	-
-	١٣,٢١٥,٠٨٦	٩١,٠٠٦	١,١٦٤,٥٢٥	-	-	(٦٥,٣٨٩,٦٧٧)	-
٢,٣٦٥,٧٥٢,٢٣٥	٤,١٣٦,٤٢٧,٩١٠	٦١٣,١٥٥,٠٧٣	١٦٧,٥٧٦,٨٦٩	١٦١,٤٢٢,٢٣٤	١٤٨,٢٧٤,٨٩٤	١,١٦٩,٤٨٩,١٦١	٨,٧٦٢,٠٩٨,٣٧٦
-	٥٢,٣٠٦,٢٩٧	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	-	٢٦٦,٥١٧,٩٠٩
-	٦٥٠,١٤١,٤٤٩	٣٧,٠٥٤,١٥٤	١٠,٦١٥,١٠٩	٨٩,٥٣٦,٣١٣	١١١,٩٤٠,٣٩٦	-	١,٣٧٨,٣٦٣,٤٠٧
٢,٣٦٥,٧٥٢,٢٣٥	٢,٤٨٦,٢٨٦,٤٦١	٢٤٢,٥٦٠,٩١٩	٦١,٤٢٥,٧٧٩	٧١,٨٨٥,٩٢١	٣٦,٣٣٤,٤٩٨	١,١٦٩,٤٨٩,١٦١	٧,٤٣٣,٧٣٤,٩٧٤

التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٤
إمكانات العام
الحول إلى جامعة بريسبوت
الحول إلى جامعة ساكسوني مصر للعلوم
التطبيقية والتكنولوجيا
الحول 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 "CIRA Education - سيرا للتعليم" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٧ - أصول حق استخدام

تمثل أصول حق الاستخدام عقود الإيجار وقد تم قياسها بالقيمة كما لو تم تطبيق المعيار منذ بداية عقد الإيجار، ولكن تم خصمه باستخدام سعر الاقتراض للمستأجر في تاريخ التطبيق، وتم اهلاكه لاحقاً على مدى عمر عقد الإيجار باستخدام القسط الثابت.

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٩,٢٣٢,٩٦٥	١٩,٠٨٢,٢٤١
-	٩,١٠١,٢٠٢
(١,٠٨٢,٨٢٦)	(١٨,٩٥٠,٤٧٨)
٨,١٥٠,١٣٩	٩,٢٣٢,٩٦٥

الرصيد في أول الفترة / العام

أضافات

إهلاك حق استخدام أصول خلال الفترة / العام

الرصيد

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.

٨ - الشهرة

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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٥,١٣٣,٠٦١	٥,١٣٣,٠٦١
٣٥٥,٨٠٠	٣٥٥,٨٠٠
٢٣٨,٦٦٦	٢٣٨,٦٦٦
١٥٧,٠١٨	١٥٧,٠١٨
٥١,٩٣٦	٥١,٩٣٦
٣١,٥٧٨,٢٧٩	٣١,٥٧٨,٢٧٩
٣٧,٥١٤,٧٦٠	٣٧,٥١٤,٧٦٠



المصرية لنظم التعليم
الدولية للنظم التعليمية
العالمية لتكنولوجيا التعليم
شركة القاهرة للخدمات التعليمية
القاهرة مصر للمنشآت التعليمية
شركة ستار لايت

(يخصم):

الشهرة الخاصة بالشركات تحت التصفية

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
(٥,١٣٣,٠٦١)	(٥,١٣٣,٠٦١)
٣٢,٣٨١,٦٩٩	٣٢,٣٨١,٦٩٩

لأغراض اختبار اضمحلال الشهرة، يتم اعتبار كل منشأة تابعة وحدة توليد نقدية. قامت الإدارة خلال الفترة/العام بعمل اختبار اضمحلال لقيمة الشهرة على أساس "القيمة الاستخدامية" وفيما يلي ملخصاً لأهم الافتراضات التي استخدمتها الإدارة لدواعي اختبار قيمة الشهرة:

معدل النمو	معدل الخصم
٣٪	٢٠٪

هذا وقد استخدمت الإدارة الموازنات التقديرية المعتمدة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم، وقد زادت القيمة الاستخدامية عن القيمة الدفترية للمنشآت ولم ينتج أي اضمحلال في قيمة الشهرة لأي وحدة توليد نقدية.

في ٢١ أبريل ٢٠١٩، قرر اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المصرية لنظم التعليم الموافقة على وضع الشركة تحت التصفية على أن تكون مدة التصفية سنة واحدة تبدأ من تاريخ التأشير بقرار وضع الشركة تحت التصفية في السجل التجاري وتمت الموافقة بتعيين (الأستاذ / محمد نجيب صلاح الدين) مصفى للشركة. وحيث أن شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية تمتلك الشركة المصرية لنظم التعليم بنسبة ١٠٠٪، فإن شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية سوف تستحوذ على كامل تلك الأصول. ونتج عن ذلك اضمحلال الشهرة الخاصة بها بمبلغ ٥,١٣٣,٠٦١ جنيه مصري في ٣١ أغسطس ٢٠١٩.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٨ - الشهرة (تابع)

في ٢٦ يونيو ٢٠١٩، قامت المجموعة بشراء نسبة ٦٠٪ من أسهم شركة ستار لايت (المالكة لمدرسة بريتش كولومبيا الكندية الدولية) بموجب الاتفاق الموقع مع شركة ديليو دي كابيتال. وقد تم انتقال السيطرة للمجموعة بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠١٩. ونتوقع المجموعة أن ينتج عن هذا الاستحواذ زيادة في حصتها بالسوق وإحراز منافع اقتصادية مستقبلية. وقد نتج عن تلك المعاملة شهرة بمبلغ ٣٢,٣٨١,٦٩٩ جنيه مصري.

ويوضح الجدول التالي المقابل المادي المحول لاقتناء شركة ستار لايت والقيمة العادلة للأصول المكتتاه، الالتزامات والحقوق غير المسيطرة في تاريخ الاقتناء.

تكلفة الاستحواذ في ١ سبتمبر ٢٠١٩

(١٠٣,٤٠٦,٦٥٠)	النقدية المدفوعة
(١٠٣,٤٠٦,٦٥٠)	إجمالي تكلفة الاستحواذ

وتتمثل الأصول والالتزامات الناتجة عن عملية الاستحواذ على شركة ستار لايت وشركاتها التابعة في ١ سبتمبر ٢٠١٩ فيما يلي:

جنيه مصري	أصول ثابتة
١٩٠,٣٤٦,٥٥٤	أرصدة مدينة أخرى
٥,٦٠٦,١٢٥	نقدية بالبنوك
٩,٧٥٤,٥١٦	التزامات ضريبية مؤجلة
(٢٩,٥٧١,١٢٤)	التزامات أخرى
(٦٦,٣٤٤,٩٦١)	صافي القيمة العادلة للأصول المستحوذ عليها
١٠٩,٧٩١,١١٠	الحقوق غير المسيطرة عليها في تاريخ الاستحواذ
(٣٧,٩٦٢,٧٣٩)	النقدية المدفوعة
(١٠٣,٤٠٦,٦٥٠)	الشهرة
(٣١,٥٧٨,٢٧٩)	



٩ - استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة			
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٣٥٤,٧٢٢,٩١١	٣٥٤,٧٢٢,٩١١	%٢٨,٦	%٢٨,٦
١٧١,٦٠٦,٦٠٠	١٧١,٦٠٦,٦٠٠	%٧٠	%٧٠
٢٧,٠٢٠,٠٠٠	٤١,٣٠٠,٠٠٠	%٣٤	%٣٤
١٤,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠	%٤٠	%٤٠
٧,٨٨٠,٠٠٠	٧,٨٨٠,٠٠٠	%٧٥	%٧٥
-	٥,٦٠٠,١٩٦	-	%٦١,٥٦
٢٥٥,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠	%٤٨,٥	%٤٨,٥
١٥٦,١٦٥	١٥٦,١٦٥	%٢٣	%٢٣
٩٤,٠٠٠	٩٤,٠٠٠	%٣٠	%٣٠
٥٧٦,٢٣٤,٦٧٦	٥٩٦,١١٤,٨٧٢		

شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية
شركة التحالف المصري للتعليم
شركة اينوفيت للتعليم
جلوبال فيرننتشر
سيرا جلوبال فيرننتشر
سوشيال إمباكت كابيتال التعليمية - السعودية *
شركة بيرديف للبرمجيات
شركة نيوسوفت
شركة كايرو فاسيليتي مانجمنت

يخصم:

صافي نصيب المجموعة من أرباح أو خسائر الشركات الشقيقة

خسائر الاضمحلال في شركات شقيقة

(٣٦,٠٥١,٠٣٩)	(٤٠,٢١٥,٩٩٧)
(٤١١,١٦٥)	(٤١١,١٦٥)
٥٣٩,٧٧٢,٤٧٢	٥٥٥,٤٨٧,٧١٠

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٩ - استثمارات في شركات شقيقة (تابع)

في إطار استراتيجية التوسع في المملكة العربية السعودية، قامت شركة أفاق العلم (مساهم رئيسي في الشركة الأم - سوشال إمباكت كابيتال) بإصدار قرض لصالح شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (CIRA Education)، وذلك لتمويل عمليات التوسع من خلال إنشاء شركة سوشال إمباكت كابيتال التعليمية بالمملكة العربية السعودية. وبلغ إجمالي قيمة الأسهم المصدرة لصالح المجموعة ٥,٦٠٠,١٩٦ جنيه مصري.

صافي نصيب المجموعة من (خسائر) أرباح الشركات الشقيقة:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
(٢٧,٢٢٩,٣١١)	(٢٣,٥٤٨,٩٩٤)
(٢٨,٥٩٢,٢٦٦)	(٢٦,٧٥٧,٥٢٣)
١٥,٦٠٥,٥٨٠	١٤,٢٥٥,٤٧٨
(٤٠,٢١٥,٩٩٧)	(٣٦,٠٥١,٠٣٩)

شركة المصريين للرعاية الصحية
شركة اينوفيت
جلوبال فيرننتشر

١٠ - شركات تابعة لم يتم تجميعها

بلغت التكلفة التاريخية للاستثمارات في شركات تابعة لم يتم تجميعها كما يلي:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
١,١٢٦,٢٨٥	١,١٢٦,٢٨٥
٣٢٥,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠
١,٤٥١,٢٨٥	١,٤٥١,٢٨٥
(١,٤٥١,٢٨٥)	(١,٤٥١,٢٨٥)
-	-

الشركة الدولية للرعاية الصحية
شركة اليكس للخدمات التعليمية
يخصم: الاضمحلال بالقيمة

لم يتم تجميع تلك الشركات حيث أنه تم تسجيل اضمحلال في كامل قيمتها خلال الأعوام السابقة حيث أن تلك الشركات متوقفة عن النشاط ولا يوجد اية التزامات تتحملها المجموعة بخصوص تلك الشركات.

١١ - أعمال تحت التنفيذ

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣

مشروع كايرو هاييتس - عمارات سكنية

١٢ - مخزون

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٤
٢٩,٠٣٦,٦٦٩	٢٥,٧٥٢,٦١٨

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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

١٣ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٧٧٨,٦٨٦,٨٩١	٧٠٢,٣٣٠,٧١٠	مسدد تحت حساب استثمارات في شركات شقيقة
٦٤,٤٤٥,٣٩٧	٢٦٩,٨٢٣,٧٧٨	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١-٢٥)
١٩١,٧٠٦,٧١٦	١٣٠,٤٦٢,٥٤٨	إيرادات مستحقة - تعليم
١٩٠,٠٨٣,٤٦٣	١٣٤,٧٨٠,٣٧١	موردين دفعات مقدمة
١١٩,٧٠٥,٥٣٤	١١٦,١٦٤,٦١٠	الفائض من سندات التوريق المستقبلية
١٠٤,٣٧٠,٦٩٢	١٥,٥٤٢,٥٥٦	مصرفات مدفوعة مقدماً
٣٢,١٤٦,٦٦٤	٣٠,٧٣٣,٤٧٢	ضرائب خصم من المنبع
١٧,٨٧٠,٦٣٧	١٦,٥٨٩,٤٨٧	تأمينات لدى الغير
٨,٣٨٩,٧٤٨	-	ضرائب قيمة مضافة
٧,٦١٧,٠٧٥	٧,٢٣٨,٧٦٨	عهد وسلف
٢,٥١٨,١٥٠	-	خطابات ضمان
-	٢٦٧,٢١٩	إيرادات مستحقة - مقاولات
٣٢,٣٠٧,٠٦٥	٢٥,٦٢٩,٠٥٦	أرصدة مدينة أخرى
١,٥٤٩,٨٤٨,٠٣٢	١,٤٤٩,٥٦٢,٥٧٥	
(٥٤,٩٧١,٠٧٨)	(٥٤,٨٢١,٠٧٨)	
١,٤٩٤,٨٧٦,٩٥٤	١,٣٩٤,٧٤١,٤٩٧	
(٨٩٨,٣٩٢,٤٢٥)	(٧٧٤,٢٢٢,٠٥٤)	
٥٩٦,٤٨٤,٥٢٩	٦٢٠,٥١٩,٤٤٣	

يخصم: خسائر الائتمانية المتوقعة على مدينون وأرصدة مدينة أخرى

(يطرح): الجزء غير المتداول
الجزء المتداول

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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٥٤,٨٢١,٠٧٨	٤٥,٠٢٣,٠٩٩	الرصيد في أول الفترة / العام
١٥٠,٠٠٠	٢٤,٩١١,٣٧٩	المكون خلال الفترة / العام
-	(٤,٩٤١,٣٠٠)	أعدام خلال الفترة / العام
-	(١٠,١٧٢,١٠٠)	مخصصات انتفى الغرض منها خلال الفترة / العام
٥٤,٩٧١,٠٧٨	٥٤,٨٢١,٠٧٨	الرصيد في آخر الفترة / العام

١٤ - نقدية بالخرينة وأرصدة لدى البنوك

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٨٥٩,٩٦٩,٠٧٠	٥٨٢,٥٧٨,٠٤٧	حسابات جارية بالبنوك
٣٩٩,٠٦٤,٧٨٢	٣٣٧,٢٩٠,٠٥٣	ودائع لأجل
٨,١٠٢,١٦٩	٧,٧٥٦,٤٧٧	نقدية بالخرينة
٦,٤٥٣	٥,٥٠٣	صندوق استثمار نقدي
١,٢٦٧,١٤٢,٤٧٤	٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠	

* الحسابات الجارية والودائع مودعة لدى بنوك محلية خاضعة لإشراف البنك المركزى المصرى.

** الودائع تستحق خلال فترات أقل من ثلاثة اشهر 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).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

١٤ - نقدية بالخزينة وأرصدة لدى البنوك (تابع)

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

الجزء غير المدفوع □ ن الفوائد المرسمة ضمن □ شركات تحت التنفيذ	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤
القروض	-	٢٩,١٣١,٣٣٦	-
مشروعات تحت التنفيذ	-	(٢٩,١٣١,٣٣٦)	-
المدفوعات التي تم سدادها تحت زيادة رأس المال	-	٩٢,٦١٠,٠٠٠	-
المسدد تحت حساب زيادة رأس مال الحصص غير المسيطرة	-	٣٥٨,٥٤٣	-
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	-	(٩٢,٩٦٨,٥٤٣)	-
القروض	-	٢,٠٠٠,٠٠٠	-
استثمارات في شركات شقيقة	-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	-	-	-
استثمارات في شركات شقيقة	-	-	-



١٥ - القروض والتسهيلات الائتمانية

أصل القرض	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
البيان						
قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا) (١)*	٧٦٢,٥٣٩,٩٦٨	٧٦٧,٩٢٧,٨٦٦	-	-	-	-
قرض بنك قطر الوطني (٢)*	١٥٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-
بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني	٨٦,٣٨٠,٦٧١	١١٢,٤٩٣,٢٨٢	-	-	-	-
قرض بنك قطر الوطني جامعة بدر بأسيوط (٣)*	٥,٨٠٠,٠٠٠	٥,٨٠٠,٠٠٠	-	-	-	-
قرض البنك الأهلي المصري (٤)*	-	-	-	-	-	-
قرض الأهلي كابيتال (٥)*	-	-	-	-	-	-
	١,٠١٠,٧٢٠,٦٣٩	١,٠٤٢,٢٢١,١٤٨	٥٧٢,٧٧٩,٣٧٢	٥٧٢,٧٧٩,٣٧٢	٦٢٠,٣٩٨,٥٥٩	٦٢٠,٣٩٨,٥٥٩

الفوائد المستحقة

البيان	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا) (١)*	٢٣,٨١٢,٨١٤	١٨,٨٥٧,٢٩٥
قرض بنك قطر الوطني (٢)*	٨,٩٤٥,٤٢٥	-
قرض الأهلي كابيتال (٥)*	-	١٦,٢١٨,٠٢٠
	٣٢,٧٥٨,٢٣٩	٣٥,٠٧٥,٣١٥

أصل القرض والفوائد المستحقة

البيان	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا) (١)*	٧٨٦,٣٥٢,٧٨٢	٧٨٦,٧٨٥,١٦١	-	-
قرض بنك قطر الوطني (٢)*	١٦٤,٩٤٥,٤٢٥	١٥٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-
بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني	٨٦,٣٨٠,٦٧١	١١٢,٤٩٣,٢٨٢	-	-
قرض بنك قطر الوطني جامعة بدر بأسيوط (٣)*	٥,٨٠٠,٠٠٠	٥,٨٠٠,٠٠٠	-	-
قرض البنك الأهلي المصري (٤)*	-	-	-	-
قرض الأهلي كابيتال (٥)*	-	-	-	-
	١,٠٤٣,٤٧٨,٨٧٨	١,٠٦١,٠٧٨,٤٤٣	٥٧٢,٧٧٩,٣٧٢	٦٣٦,٦١٦,٥٧٩

١٥ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

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 لاحقا 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 استخدامه 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 الاول 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 إلى الهامش الائتماني.

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

وقد بلغ رصيد هذه القروض مجمعة في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨٦,٣٥٢,٧٨٢ جنيه مصري منقسمة إلى ٧٦٢,٥٣٩,٩٦٨ جنيه مصري أصل المبلغ و ٢٣,٨١٢,٨١٤ جنيه مصري الفوائد المستحقة (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨٦,٧٨٥,١٦١ جنيه مصري).

الشروط والضمانات الرئيسية

- موافاة البنك بكفالات تضامنية من الشركات الاتية: شركة الصعيد للخدمات التعليمية، شركة إمكو للحاسبات والانظمة، شركة العالمية لتكنولوجيا التعليم وشركة الدولية للنظم التعليمية على ان تغطي كل كفالة كامل مبلغ التمويل الممنوح من البنك بموجب هذا العقد.
- موافاة البنك كل ستة أشهر بمستخرج السجل التجاري الخاص بالشركة موضحا به انه لا توجد اى رهون على 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 صافى 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 تلزم 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.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

١٥ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

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

(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 وإضافة الإهلاك والاستهلاك مقسومة على مجموع المدفوعات المالية مضافا إليها الأرباح الموزعة) عن نسبة ١:١,٥.
- ألا يزيد معدل الإقتراض (صافي قروض البنوك - مخصصا منها رصيد النقدية وما في حكمها - مقسوما على حقوق الملكية) عن نسبة ٢:١.
- ألا يزيد معدل الرافعة المالية (إجمالي التزامات الشركة - مخصصا منها رصيد النقدية وما في حكمها - مقسوما على حقوق الملكية) عن نسبة ٣,٥:١.

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 بأسبوط 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 إلى العائد المطبق حتى حلول تاريخ استحقاق القسط الثاني عشر والآخر المقرر الوفاء به في ٣١ أغسطس ٢٠٢٨ بالإضافة إلى العوائد المتعلقة به.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٦٤,٩٤٥,٤٢٥ جنيه مصري منقسمة إلى ١٥٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري أصل المبلغ ٨,٩٤٥,٤٢٥ جنيه 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.

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 تنازل عن الأصول إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من البنك.
- الحفاظ على نسبة الرافعة المالية (إجمالي الإلتزامات / حقوق الملكية) بنسبة لا تتعدى ١:١,٢. وألا يقل معدل خدمة الدين (الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك / إجمالي الإلتزامات المالية) عن نسبة ١:١.
- عدم الحصول على أيه 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 بخالف العوائد والعمولات المحتسبة على هذا العقد المائل ويبدأ أول قسط من شهر فبراير ٢٠٢٦.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٩,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري أصل المبلغ (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ٢٩,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري) ويخضع القرض لسعر فائدة بنسبة الكوريدور المعلن من البنك المركزي مضاف إليه هامش ائتماني.



١٥ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

قرض البنك الأهلي المصري (٤)

بتاريخ ١ أغسطس ٢٠٢٤، قامت شركة الأهلي سييرا 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 على 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 ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٥٤٩,٥٧٩,٣٧٢ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٤ مبلغ ٥٢٠,٤٤٨,٠٣٦ جنيه مصري) ويخضع القرض لسعر فائدة بنسبة الكوريدور المعلن من البنك المركزي مضاف إليه هامش إئتماني.

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 باكمال المشروع.
- رهن حساب الإيرادات لصالح البنك.
- رهن كامل أسهم شركة الأهلي سييرا للخدمات التعليمية لصالح البنك.
- ألا يجري 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 على الشركة و/أو الحصول على 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 إلا 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 سييرا للخدمات التعليمية بحد أقصى ١ نوفمبر ٢٠٢٤.
- موافاة البنك بموافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من شركة القاهرة للاستثمار العقاري والتنمية العقارية للموافقة على تأجيل وتعديل برنامج السداد الخاص بارض 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 بانتهاء الاعمال وجاهزية الجامعة للتشغيل.



١٥ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

قرض البنك الأهلي المصري (٤) (تابع)

- 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 وإنشاءات المشروع فقط وعلى أن يتم ترتيب الرهن خلال فترة أقصاها ٦ أشهر من تاريخ تعزيز استثماري 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:
- ١- المصروفات التشغيلية للمرحلة موضوع التمويل.
- ٢- سداد العوائد والأقساط عن طريق تغذية حساب احتياطي خدمة الدين.
- ٣- سداد المصروفات الرأسمالية الأخرى 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 الكتروني واو فرع نمطي 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.

قرض الأهلي كابيتال (٥)

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

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



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

١٥ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

الإلتزام بالتعهدات المالية

خلال الفترة قامت الإدارة بتقييم مدي إلتزامها 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 كإلتزامات متداولة بما في ذلك الأقساط التي تستحق بعد ١٢ شهر من تاريخ الوانم 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.

١٦ - صكوك إجارة

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	
١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة - الجزء الغير متداول
(٢,٥٩٨,٥٥٤)	(٢,١١١,٣٢٥)	مصرفات مدفوعة مقدماً - صكوك
١٧٧,٤٠١,٤٤٦	١١٧,٨٨٨,٦٧٥	الاجمالي
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة - الجزء المتداول
٢٧,٤٩١,٣٧٩	٤,٤٨٧,٦٦٩	فوائد مستحقة
(١,٩٤٨,٩١٥)	(١,٩٤٨,٩١٥)	مصرفات مدفوعة مقدماً - صكوك
١٤٥,٥٤٢,٤٦٤	١٢٢,٥٣٨,٧٥٤	الاجمالي
٣٢٢,٩٤٣,٩١٠	٢٤٠,٤٢٧,٤٢٩	

أصدرت المجموعة صكوك إجارة قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم على إصدار واحد بمبلغ ٦٠٠ مليون جنيه مصري بغرض إسترداد التكاليف الإستثمارية وإستخدامها في أنشطة المجموعة من أجل التوسعات المستقبلية في قطاعي التعليم ما قبل الجامعي والتعليم العالي وسداد إلتزامات المجموعة المالية ومن بينها إلتزاماتها 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.

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



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

١٦ - صكوك الإجارة (تابع)

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 بموجب تم تفويض المجموعة بصفتها وكيل لإدارة الأصول محل التصكيك.

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

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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٤,٥٤٧,٤٦٩	٦,٤٩٦,٣٨٤	الرصيد في أول الفترة / العام
(٤٨٧,٢٢٩)	(١,٩٤٨,٩١٥)	إستهلاك تكلفة إصدار الصكوك
٤,٠٦٠,٢٤٠	٤,٥٤٧,٤٦٩	الرصيد في آخر الفترة / العام

تتمثل حركة الصكوك خلال الفترة / العام فيما يلي:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٣٢٢,٩٤٣,٩١٠	٤٥٤,٥٤٨,٥٤٥	رصيد أول الفترة / العام
١٨,٤٣٨,٠٤١	١٠٤,٢٨٢,٨٦٧	فوائد مستحقة
(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	مسدد من أصل المبلغ خلال الفترة / العام
(٤٠,٩٥٤,٥٢٢)	(١١٥,٨٨٧,٥٠٢)	المسدد من الفوائد
٢٤٠,٤٢٧,٤٢٩	٣٢٢,٩٤٣,٩١٠	رصيد آخر الفترة / العام



١٧ - سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
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
(٩٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)	سدادات
٤٧,٠٩٧,٨٧٢	١٩٥,٥٨٦,٨١٧	فوائد مستحقة
(٣٢,٧١٦,٥٨٤)	(٣٤,٣٣٦,٤٣٤)	مصرفات مدفوعة مقدماً - سندات توريق
١,٩١٨,٣٨١,٢٨٨	٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣	الاجمالي

يطرح: الجزء المتداول

سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية

الجزء غير المتداول

١٧ - سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية (تابع)

وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية على قيام شركة المجموعة المالية للتوريق بإصدار أول برنامج متعدد الإصدارات لسندات توريق الحقوق المالية المستقبلية بمبلغ ٢ مليار جنيه مصري لمدة ٣ سنوات لصالح شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية بصفتها الشركة المحيلة لمحفظة الحقوق المالية المستقبلية، وعلى أن يكون الإصدار الأول للبرنامج بحد أقصى وقدره ٨٠٠ مليون جنيه مصري لمدة سبع سنوات وقد تم إصدار الشريحة الأولى بقيمة ٨٠٠ مليون جنيه مصري خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ وتم إصدار الشريحة الثانية بقيمة ٧٠٠ مليون جنيه مصري خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٤ وتم إصدار الشريحة الثالثة بقيمة ٥٠٠ مليون جنيه مصري لصالح جامعة بدر بأسبوط وذلك خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥.

يمتد هذا العقد إلى ٣١ أكتوبر ٢٠٢٩ بداية من تاريخ الإحالة وينتهي بانتهاء مدة الإصدار للسندات أو بصداد 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 استهلاك 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 استهلاك 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 استهلاك 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 جنية مصري لمدة أقصاها ٣٧ شهرا ، تستهلك علي أقساط نصف سنوية علما بأن أول قسط استهلاك 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 جنية مصري لمدة أقصاها ٦١ شهرا، تستهلك علي أقساط نصف سنوية علما بأن أول قسط استهلاك 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 جنية مصري لمدة أقصاها ٨٥ شهرا، تستهلك علي أقساط نصف سنوية علما بأن أول قسط استهلاك 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 (اثنان 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 علي أقساط ثابتة تصرف كل ستة (٦) أشهر (في شهري مارس وسبتمبر من كل عام، علما بأن أول قسط استهلاك يكون في الشهر رقم ٢٩ من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عائد سنوي متغير يحتسب علي أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري علاوة علي هامش ١,٢٥ ٪، ويحتسب العائد اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويصرف كل ستة (٦) أشهر.

١٧ - 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 جنيه مصري فقط لا غير)، وبقيمة اسمية قدرها ١٠٠ جنيه مصري مائة) جنيه مصري فقط لا غير للسند الواحد، لمدة حددها الأقصى ثمانية وخمسون (٥٨) 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 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 جنيه مصري فقط لا غير)، وبقيمة اسمية قدرها ١٠٠ جنيه مصري مائة جنيه مصري فقط لا غير) للسند الواحد لمدة حددها 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:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٣٤,٣٣٦,٤٣٤	٢٥,٩٠٢,٥٧٧	الرصيد في أول الفترة / العام
-	١٤,٢٠٥,٢٢٢	تكلفة إصدار سندات التوريق
(١,٦١٩,٨٥٠)	(٥,٧٧١,٣٦٥)	إستهلاك تكلفة إصدار سندات التوريق (إيضاح ١٩)
٣٢,٧١٦,٥٨٤	٣٤,٣٣٦,٤٣٤	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 وأي عمولات ومصاريف مستحقة اعتباراً من الكوبون الأول المستحق في ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ بحيث تكون المبالغ القائمة في حساب الاحتياطي في أي وقت بعد أقصى قيمة المبلغ المستحق لحملة السندات من أصل وعائد الكوبون التالي لمواجهة أي عجز في الوفاء بحقوق حملة السندات التوريق ودون الرجوع إلى شركة المجموعة المالية للتوريق ولا يشترط موعد معين لكامل تغذية هذا الحساب (قيمة المستحق من أصل وعائد للكوبون التالي) طالما لم يتم صرف للشركة وإن الشركة تتعهد وتضمن سداد مستحقات حملة السندات في مواعيد استحقاقها وفي حالة وجود أي عجز في سداد قيمة وأصل السندات والعائد التالي المستحق سداًه 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:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣	١,٦٢١,٧٠٧,٠٢١	رصيد أول الفترة / العام
١٢٧,٢٢٣,٢٤٣	٥٢٧,١٩٧,٦٥٦	فوائد مستحقة
١,٦١٩,٨٥٠	٥,٧٧١,٣٦٥	إستهلاك تكلفة إصدار سندات التوريق (إيضاح ١٩)
(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
(٢٧٥,٧١٢,١٨٨)	(٤٧٧,٩١٧,٠٩٠)	المسدد من الفوائد
١,٩١٨,٣٨١,٢٨٨	٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣	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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

١٨ - التزامات عقود الإيجار

يمثل الالتزام القيمة الحالية للالتزامات الإيجار المتعلقة بالمقر الإداري للمجموعة الذي تم الحصول عليه مقابل عقد إيجار، وقد تم تقييمه بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التعاقدية القابلة للخصم بمعدل الاقتراض الإضافي للمستأجر ٢٠,٥٪.

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٤,١٠١,٣٧٠	٣,٩٦٣,٩٢٠	خلال عام
٤,٩٨٦,٩٣١	٥,٩٨١,٨٥٧	أكثر من عام
٩,٠٨٨,٣٠١	٩,٩٤٥,٧٧٧	
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٩,٩٤٥,٧٧٧	٢١,٧٧٥,٣٨٤	التزامات الإيجار كما في أول الفترة / العام
-	٩,١٠١,٢٠٢	أضافات
٦٥١,٢٧٩	٤,٠٢١,٤٨٨	يضاف: الفائدة المحملة خلال الفترة / العام
(١,٥٠٨,٧٥٥)	(٢٤,٩٥٢,٢٩٧)	(يخصم): مدفوعات الإيجار الفترة / العام
٩,٠٨٨,٣٠١	٩,٩٤٥,٧٧٧	التزامات الإيجار في آخر الفترة / العام

١٩ - دائنون وارصدة دائنة أخرى

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
١,١٩٢,٨٢٤,١٨٧	١,٢٠٤,٨٩٠,٧٨٠	دائنوا شراء أراضي
٤٨٤,٧٢٣,٧١٥	٤٧٦,٧٧٣,٤٥١	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٥-٢)
٤٠٦,٠٥٤,٢٣٩	٥٢٨,٠٨١,٢٩٥	مصرفات مستحقة
١٢٢,٥٩٨,٤٤٩	١٣٥,٣٥٩,٤٨٣	مستحقات لجهات حكومية
٦٢,٦٥٥,٦٨٨	٦١,٥٨٦,٠٨٧	تأمين أعمال مقاولات
٢٥,٤٦٩,٧٩٨	٢٤,٣٣٢,٦٧٧	تأمينات اجتماعية مقاولات
٤٧,٠٤٨,١٩٦	٥٥,٥٢٦,٣٦٩	موردون ومقاولون
١١,٩٧٠,٩٩٢	١١,٩١٢,٣٧٥	تأمينات للغير
٤,٧٧٢,٩٠١	٧,١٤١,٦١٥	دائنو توزيعات
٥٧,٦٢٠,١٢٨	٥٣,٨١٩,٦٣٨	أرصدة دائنة أخرى
٢,٤١٥,٧٣٨,٢٩٣	٢,٥٥٩,٤٢٣,٧٧٠	
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
(١,١٧٥,٠٥٥,٨٦٦)	(١,٣٢٠,٧٨٥,٠٦٦)	(يطرح): الجزء الغير متداول
١,٢٤٠,٦٨٢,٤٢٧	١,٢٣٨,٦٣٨,٧٠٤	دائنوا شراء أراضي - الجزء غير المتداول *

٢٠ - إيرادات مقدمة

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٩٩٠,٧٦٥,٩٠٨	٤٧٤,٣٤٩,٢٧٩	إيرادات مقدمة - تعليم عالي
٥٨١,٤٧٨,٢٢٨	٧٠٤,٨٥٣,٢٥٢	إيرادات مقدمة - تعليم أساسي
١,٥٧٢,٢٤٤,١٣٦	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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٢١ - إيرادات النشاط

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥
٩٢٢,٠٦٤,٧٢١	١,٢٦١,٥٨٧,٠٧٣
٣٧,٧٧٣,٥٠٨	٥٣,٥٤٩,٦٧٣
٣٥,٥٣٥,٥٢٩	٥٣,٦٧٠,٦٣٩
١٧,٥٩٥,٧١٧	٢٣,١٦٣,٥١٠
١,٩٤٦,٢٨٢	٤,٠٣٦,٦٠٠
٨٣٨,٠٩٥	٧٩٠,٨٣٧
١,٠١٥,٧٥٣,٨٥٢	١,٣٩٦,٧٩٨,٣٣٢

إيرادات التعليم
إيرادات الالتحاق
إيرادات النشاط الأخرى
إيرادات الاتوبيسات
إيرادات الأنشطة
أتعاب إدارة المدارس

٢٢ - تكلفة النشاط

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥
٣٨٦,١٢١,١٥٩	٥٣٧,٦٩٥,٩٢٣
٢٩,٠٧٥,٤٣٦	٤٤,٦٧٢,٧٢٦
٥٩,٠٠٠	٦٦٣,٨٠٥
٤١٥,٢٥٥,٥٩٥	٥٨٣,٠٣٢,٤٥٤

تكاليف التعليم
تكاليف الاتوبيسات
تكاليف الأنشطة

تكاليف النشاط حسب طبيعتها

تكاليف التعليم

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥
٢٣٠,٧٧٧,٦٤٠	٣٣١,٦٧٣,٦٢١
٦٢,٧٨٣,٣٤٧	٧٣,١٣٤,٧٣٢
٢٦,٦٤٠,١٨٥	٣٢,٩١٣,٥٠٥
٢٠,٣٢٦,٥٣٦	٣٣,٨٦٢,٩٥١
٨,٧٠٨,٠١٩	٢٠,٣٠٦,٠٣١
٦,٣٢٣,٣٧٦	٥,٧٤٠,٨٨٥
٤,٣٣١,٩٦٦	١,٠٨٢,٨٢٦
١,١١٩,٩٥٢	٦٥١,٢٧٩
٤٥٢,٦٩٢	٣,٠٢٣,٥٧٤
١,٦١١,٥٢١	٢,٢٤٦,٧٦٠
٢٣,٠٤٥,٩٢٥	٣٣,٠٥٩,٧٥٩
٣٨٦,١٢١,١٥٩	٥٣٧,٦٩٥,٩٢٣

أجور ومرتبات ومزايا عاملين
مصروفات إهلاك
مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات
مصروفات وسائل وأدوات وكتب تعليمية
رسوم وأتعاب مهنية واستشارات وأخرى
رسوم تسجيل الطلبة الدوليين
إهلاك أصول حق استخدام - عقود إيجار
مصروفات فوائد التزامات عقود إيجار
إيجارات*
أنصبة حكومية
مصروفات أخرى

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



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٢٢ - تكلفة النشاط (تابع)

تكاليف الأتوبيسات

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	
١٠,٩٩٨,٧٤٥	١٧,٠٣٥,١٦٤	إيجارات أتوبيسات*
٨,٧١١,٨٠٤	١٣,٧٨٣,٣٢٥	مصرفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات
٤,٢٥١,٥٧١	٦,١٢٧,٠٤٩	مصرفات إهلاك
٣,٥٣٦,٢٤٩	٦,٠٨٢,٧٨٩	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
١,١٠٦,٦١٩	١,١٢١,٧٣١	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات وأخرى
٣٢٤,٥٦٦	٣٨٤,٨٤٩	تأمين
١٤٥,٨٨٢	١٣٧,٨١٩	مصرفات أخرى
٢٩,٠٧٥,٤٣٦	٤٤,٦٧٢,٧٢٦	

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

٢٣ - المصروفات العمومية والإدارية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	
٥٩,٢٥٧,٤٩٣	٨١,٠٢٨,٢٩٧	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
١٨,٣١٨,١٣٢	٢٤,٨٨٣,٢٦٥	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات
٨,٥٦٨,٩١٣	١٢,١٩٨,٣١٣	مصرفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات
١,٦١٥,٤٧٨	١,٦٠١,٤٧٢	المساهمة التكافلية
١,٢٥٦,٦٩٤	١,٢٧٦,٣٥٩	إيجارات*
٥٥١,٧٩٨	٦٠٢,٤٠٤	مصرفات إهلاك
٣٠٢,٠٠٠	٥٠٦,٩٠٠	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانه ومجلس الأمناء
١٥٠,٠٠٤	١٥٠,٠٠٠	خسائر الائتمانية المتوقعة في مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٦,٦٧٨,٧٨٥	١٦,٣١٩,٦٣١	مصرفات أخرى
١٠٦,٦٩٩,٢٩٧	١٣٨,٥٦٦,٦٤١	

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

٢٤ - تكاليف التمويل - بالباقي

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	
(٢٣٤,٩٣٤,٧٥٥)	(٢٠٧,٩٠٩,٨٨٣)	مصرفات التمويل وفوائد التقسيط
(٤٨٧,٢٢٨)	(٢,٤٣٦,١٤٤)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك (إيضاح ١٦)
(١,٠٥٢,٩٧٨)	(١,٦١٩,٨٥٠)	استهلاك تكلفة إصدار سندات (إيضاح ١٧)
٣,٠٧٩,٦٧٨	(٣,٧٩٠,٠١٢)	(خسائر) ارباح فروق عملة
(٢٣٣,٣٩٥,٢٨٣)	(٢١٥,٧٥٥,٨٨٩)	
٤٢,٨٧٥,٧٤٤	٥٠,٨٥٨,٢٠٩	الفوائد الدائنة
٤٢,٨٧٥,٧٤٤	٥٠,٨٥٨,٢٠٩	
(١٩٠,٥١٩,٥٣٩)	(١٦٤,٨٩٧,٦٨٠)	



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٢٥- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

١-٢٥ أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة

الشركة	طبيعة العلاقة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
شركة المصريين للرعاية الصحية	شركة شقيقة	١٥,٢٣٣,٥٨٤	٢٢٧,٤٤١,٢٤٩
دينا عبد الوهاب	مساهم في شركات شقيقة	٣٤,٣٠٠,٠٠٠	٢٠,٥٨٠,٠٠٠
كريم مصطفى توفيق	مساهم في شركات شقيقة	٧,٢٢٥,٤٦٨	٦,٢٢٢,٤١٣
سوشيال إمباكت كابيتال	الشركة الأم	٣,٦٢٤,١٩٩	٣,٦٢٤,١٩٩
إدارة عليا	إدارة	٣,٠٠٢,٢٤٢	٨,٢٥٠,٨٩٣
المصرية لتشغيل وتجهيز المكاتب	شركة شقيقة	١٥,٨٢٣	١٥,٨٢٣
اينوفيت للتعليم	شركة شقيقة	-	٢,٦٤٥,١٢٠
شركات أخرى	شركات شقيقة	١,٠٤٤,٠٨١	١,٠٤٤,٠٨١
		٦٤,٤٤٥,٣٩٧	٢٦٩,٨٢٣,٧٧٨

٢-٢٥ أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة

الشركة	طبيعة العلاقة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
أفاق العلم*	تحت سيطرة مشتركة	٢٦٤,٦١٦,٤٦٣	٢٦٤,٦١٦,٤٦٣
شركة السويدي لخدمات التعليم القابضة المحدودة	مساهم في شركات تابعة	١٥١,٧٤٠,٠٠٠	١٥١,٧٤٠,٠٠٠
صندوق مصر السيادي	مساهم في شركات تابعة	٥٦,٢٩٥,٠٤٩	٥٤,٤٤٥,٦٢٩
المستقبل للأنشطة التربوية	تحت سيطرة مشتركة	٦,٢٦٥,٠٦٦	٤,٥٨٩,٨٧٣
المدرسة الفرنسية بالگردقة	تحت سيطرة مشتركة	٥,٧٠٧,٢٥٠	١,٢٨١,٥٩٩
شركات أخرى	شركات شقيقة	٩٩,٨٨٧	٩٩,٨٨٧
		٤٨٤,٧٢٣,٧١٥	٤٧٦,٧٧٣,٤٥١



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٢٥- المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

٣-٢٥ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة / العام

الحركة		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٧,١٨٢,٢٧٢	المصريين للرعاية الصحية تحويلات بنكية
٧٤,٣٦٤,٨٠٥	١٨٨,٠٥٧,٤٤٤	سوشيال إيمباك كابينال السعودية تحويلات بنكية
١٣,٧٢٠,٠٠٠	٢٠,٥٨٠,٠٠٠	دينا عبد الوهاب مديونية زيادة رأس المال
١٠,٢٨٥,٨٥٨ (٥,٨٧٢,٤٢٩)	٣,٨٦٠,٠٠٠ (٢,٥٧٨,٤٠١)	المدرسة الفرنسية بالغرقة تحصيل إيرادات للمدرسة مصروفات للمدرسة
-	٤,٦٣٢,١٩٨ (١٢,٨٣٩,٣٧٧)	سوشيال امباك كابينال تحويلات بنكية استشارات
٤,٢٧٢,١٧٣,٠٠ (٢,٨٥٣,٤٨١,٠٠)	٧,٧١٥,٦٧٩ (٦,٢٠٧,٣١٦) (٩٦,٣١٩)	المستقبل للأنشطة التربوية تحصيلات إيرادات تعليم مصروفات تعليم مقابل الإدارة
-	٢٦٤,٦١٦,٤٦٣	أفاق العلم مدفوعات تحت حساب استثمارات
-	(٥٥,٠٠٠,٠٠٠)	شركة السويدي لخدمات التعليم القابضة المحدودة زيادة رأس المال
١,٨٤٩,٤٢٠	(١٧,٥٠٠,٠٠٠) ١٠,٢٦٨,٠٧١	صندوق مصر السيادي زيادة رأس المال فوائد
١,٠٠٣,٠٥٥	٦,٢٢٢,٤١٣	كريم مصطفى تحويلات بنكية
(٢,٦٤٥,١٢٠)	(٢٣٧,٦٩٢) ٢,٦٤٥,١٢٠	اينوفيت للتعليم تحويلات بنكية مصروفات مدفوعة بالإئابة



٤-٢٥ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة / العام

تمثل ما نقاضته الإدارة العليا للشركة خلال الفترة / العام والمحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر مبالغ رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانه المفصح عنها في إيضاح المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح ٢٣).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٢٦ - الحصص غير المسيطرة

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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	الأرباح المرحطة	رأس المال	
٤٥٥,١٦٨,٣٠١	(٦٨,٦٣٠,٨٥٤)	٤٧٣,٧٩٩,١٥٥	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٥
٩٢,٦١٠,٠٠٠	-	٩٢,٦١٠,٠٠٠	مدفوعات تحت حساب زيادة رأس مال شركة
(١١,٢٦٧)	(١١,٢٦٧)	-	الأهلي سيرا
(٣,٥١٦,٩٠٦)	(٣,٥١٦,٩٠٦)	-	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الاجنبية
٤٩٤,٢٥٠,١٢٨	(٧٢,١٥٩,٠٢٧)	٥٦٦,٤٠٩,١٥٥	خسارة الفترة
			الرصيد في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	الأرباح المرحطة	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
٤٥٥,١٦٨,٣٠١	(٦٨,٦٣٠,٨٥٤)	٤٧٣,٧٩٩,١٥٥	الرصيد في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥

٢٧ - 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 الفترة / 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 أي وقت. ويمثل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة عدد الأسهم العادية القائمة أول الفترة / العام على أن تعدل بعدد الأسهم العادية التي أعيد شرائها (أسهم الخزينة) أو أصدرت بمعرفة المنشأة خلال الفترة / العام ومضروبة في عامل الوقت المرجح. ويمثل عامل الوقت المرجح عدد الأيام التي يظل فيها عدد الأسهم قائماً منسوبة إلى إجمالي عدد أيام الفترة / العام.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٢٧- نصيب السهم الأساسي والمخفض في ربح الفترة (تابع)

(أ) النصيب الأساسي (تابع)

فيما يلي نصيب السهم في الأرباح أخذاً في الاعتبار رأس المال في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ و ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	
١٧٨,٤٦٦,١٤٣	٣٥١,٩٩٦,٩٠٤	صافي أرباح الفترة الخاص بمساهمي المجموعة الأم
(٨,٩٢٣,٣٠٧)	(٥٢,٥٩٧,٠٢٠)	يخصم:
١٦٩,٥٤٢,٨٣٦	٢٩٩,٣٩٩,٨٨٤	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المتوقعة
٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٠,٢٩	٠,٥١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
		نصيب السهم في الأرباح

(ب) النصيب المخفض

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

في خلال فترة المالية المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ لم تصدر الشركة أي من الأسهم العادية المحتملة المؤدية لتخفيض نصيب السهم في أرباح الفترة، لذا لم تقم الإدارة باحتساب نصيب السهم المخفض في الأرباح عن تلك الفترات.

٢٨- التزامات متوقعة

يوجد على المجموعة التزامات محتملة في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ تجاه البنوك متمثلة في خطابات ضمان تنتج عن النشاط الاعتيادي للشركة والتي لا يتوقع أن تنشأ عنها التزامات جوهريّة والتي بلغت ٨,٠٩٩,٩٤٧ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ٨,٠٩٩,٩٤٧ جنيه مصري).

٢٩- أحداث هامة خلال الفترة

قام البنك المركزي بتخفيض أسعار الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ليصل العائد على الإيداع والإقراض إلى ٢١٪ و ٢٢٪ على الترتيب، وذلك بناءً على قرار لجنة السياسة النقدية، وفقاً للاجتماع المنعقد في ٥ أكتوبر ٢٠٢٥.

٣٠- أحداث هامة

قام البنك المركزي بتخفيض أسعار الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ليصل العائد على الإيداع والإقراض إلى ٢٠٪ و ٢١٪ على الترتيب، وذلك بناءً على قرار لجنة السياسة النقدية، وفقاً للاجتماع المنعقد في ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٥.

