

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

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

السادة مجلس إدارة شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA Education) "شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة المرفقة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA Education) "شركة مساهمة مصرية" ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") في ٣١ مايو ٢٠٢٦ وكذا القوائم الدورية المجمعة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية" 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 نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة.

الاستنتاج

وفى ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة المرفقة ليست معدة في جميع جوانبها 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 ٢٠ يوليو ٢٠٢٦

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

قائمة المركز المالي الدورية المجمعة المختصرة - في ٣١ مايو ٢٠٢٦

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
٧,٤٣٣,٧٣٤,٩٧٤	٧,٥٣٠,١١٢,٨١٦	٦	أصول ثابتة
٩,٢٣٢,٩٦٥	٦,٢٨٣,٢٩٣	٧	أصول حق إستخدام - عقود ايجار
٣٢,٣٨١,٦٩٩	٤٨,١٤٩,٣٧٧	٨	الشهرة
١١٦,١٦٤,٦١٠	٢٨٧,٥١٤,٥٦٦	١٢	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١,٢٤٢,١٠٣,١٨٢	١,٤٩٣,٨٠٧,٩٨٣	٩	استثمارات في شركات شقيقة
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣	١٠	أعمال تحت التنفيذ
٨,٨٥٥,٢٥٨,٠٧٣	٩,٣٨٧,٥٠٨,٦٧٨		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٢٥,٧٥٢,٦١٨	٧٦,٤٧٨,٠٢٢	١١	مخزون
٥٧٦,٢٤٦,١٧٧	٥٤٧,٢٤٦,٩٠٧	١٢	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠	١,٠٠٢,٨٩٥,٣٩١	١٣	نقدية بالخزينة وأرصدة لدى البنوك
١,٥٢٩,٦٢٨,٨٧٥	١,٦٢٦,٦٢٠,٣٢٠		إجمالي الأصول المتداولة
١٠,٣٨٤,٨٨٦,٩٤٨	١١,٠١٤,١٢٨,٩٩٨		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
			حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠		رأس المال المنفوع
٢٠١,٨٦٢,٣١٢	٢٠١,٩٧٦,٢٤٥		الاحتياطات
١,٠٦٦,٠٣٦,٧١٣	٢,٠٥٠,٥٧١,٠٦٢		الأرباح المرحلة
١,٥٠١,٠١٥,١٥٥	٢,٤٨٥,٦٦٣,٤٣٧		إجمالي حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم
٤٠٥,١٦٨,٣٠١	٥٥٢,٢٠٢,٢٤٤	٢٥	الحصص غير المسيطرة
١,٩٠٦,١٨٣,٤٥٦	٣,٠٣٧,٨٦٥,٦٨١		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٦٣٦,٦١٦,٥٧٩	٦٥٤,٥١٥,٠٨٦	١٤	القروض
١٧٧,٤٠١,٤٤٦	٥٨,٨٦٣,١٢٩	١٥	صكوك الإجارة
١,٨٢٨,٢٥٥,٨٧٩	١,٥٣٢,٣٦٥,٤٣٠	١٦	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
١,٣٢٠,٧٨٥,٠٦٦	١,٥٤٦,٤٧٥,٤٢٥	١٨	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٥,٩٨١,٨٥٧	٥,١٦٥,٦٣٨	١٧	التزامات عقود ايجار
٦٣,٩٩٠,٤٩٩	٧١,٢١١,٦٨٤		التزامات ضريبية مزجلة
٤,٠٣٣,٠٣١,٣٢٦	٣,٨٦٨,٥٩٦,٣٩٢		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١,٠٦١,٠٧٨,٤٤٣	١,٣٣٩,٨٤٥,٩٣٤	١٤	القروض والتسهيلات الائتمانية
١٤٥,٥٤٢,٤٦٤	١٢١,٢٢٣,٨٤٥	١٥	صكوك الإجارة
٢٨٤,٩٩٤,٥٠٤	٢٧٤,١٧٧,٩٢٨	١٦	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
٣,٩٦٣,٩٢٠	١,٩٢١,١٥٧	١٧	التزامات عقود ايجار
١,٢٣٨,٦٣٨,٧٠٤	١,٠٠٤,٣٤٣,١٢٠	١٨	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١,١٧٩,٢٠٣,٥٣١	٧٣٦,٢٤١,٢٢٥	١٩	إيرادات مقدمة
٣٩٨,٧٧٤,٨٦٧	٥١٦,٧٦٣,٣٩٢		التزامات ضرائب الدخل الحالية
١٣٣,٤٧٦,٧٣٣	١١٣,١٥٠,٣٢٤		مخصصات
٤,٤٤٥,٦٧٢,١٦٦	٤,١٠٧,٦٦٦,٩٢٥		إجمالي الالتزامات المتداولة
٨,٤٧٨,٧٠٣,٤٩٢	٧,٩٧٦,٢٦٣,٣١٧		إجمالي الالتزامات
١٠,٣٨٤,٨٨٦,٩٤٨	١١,٠١٤,١٢٨,٩٩٨		إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية

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

الدكتور / حسن حسن النجار
رئيس مجلس الإدارة



For
الأستاذ / محمد الخولي
رئيس القطاع المالي

القاهرة في ٢٠ يوليو ٢٠٢٦

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

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

جميع البالغ بالجنيه المصري)	التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٢٠٢٦ مايو ٣١	٢٠٢٥ مايو ٣١	٢٠٢٦ مايو ٣١	٢٠٢٥ مايو ٣١
إيرادات النشاط	٢٠	٢,٣٢٦,١٧٣,٧٠٩	١,٩٤٤,١٩٨,٢٥٩	١,١٥٣,٥٧١,٤٨٨
تكلفة النشاط	٢١	(٢,٢٣٤,١٠٧,٠٧٨)	(١,٣٥٨,٤٣٨,٨١٦)	(٤٩١,١٧٦,٩٠٦)
مجموع الربح		٩٩٢,٠٦٥,٦٣١	٥٨٧,٧٣٤,٨٩٣	٦٦٢,٣٩٤,٥٨٢
مصروفات عمومية وإدارية	٢٢	(٤٦٥,١١٥,٧٠٨)	(٣٨٥,٦٧٣,٥٩٥)	(١٤٤,٠٧٥,٧١٥)
إيرادات أخرى		٣٤,٠٠٦,٠٤٩	٧,١٧٢,٣٠٧	٤٠٧,٥٨٩
الأرباح الناتجة من التشغيل	٢٣	٢,٣٤٧,٢٥٤,٠٣٤	١,٥٨٩,٢٣٣,٦٠٥	٥١٨,٧٢٦,٤٥٦
تكاليف التمويل - صافي		(٤٧٣,٧٦,٠٧٦)	(٥٩٧,٤٢٤,٩٣٥)	(٢٠٥,٩٤٥,٦٣٣)
صافي نصيب المجموعة في خسائر شركات شقيقة		(١١,٧٢٩,٠٢١)	(٨,٢٦١,٨٢١)	(٢,٧٦١,٤٢٢)
الربح قبل الضريبة		١,٧٦١,٧٦٤,٢٣٧	٩٨٣,٥٤٦,٨٤٩	٣١٠,٠١٩,٤٠١
ضريبة الدخل الحالية		(٥١٥,٥٣٩,٠٤٦)	(٣٨٣,٤٤٥,٤١٠)	(١١٩,٦٢٥,٦١٦)
ضريبة الدخل المؤجلة		(٧,٢٢١,١٨٥)	(٤,٥٨٤,٥١٨)	(٢,٠٠٨,٥٢٥)
ربح الفترة		١,٢٣٩,٠٠٤,٠٠٦	٥٩٥,٥١٦,٩٢١	١٨٨,٣٨٥,٢٦٠
الربح (الخسارة) الخاص بكل من:				
مساهمي الشركة الأم	٢٤	١,٢٣٤,٣٧٨,٨٨٦	٥٩٦,٦٢٧,٥٠٥	١٨٨,٥٥٦,٢٠٧
الحصص غير المسيطرة		٤,٦٧٥,١٢٠	(١,١٠٥,٨٤٤)	(١٧,٠٩٤٧)
نصيب السهم من الأرباح الخاصة بمساهمي الشركة الأم		١,٢٣٩,٠٠٤,٠٠٦	٥٩٥,٥١٦,٩٢١	١٨٨,٣٨٥,٢٦٠
النصيب الاساسي والمخفض (جنيه مصري / سهم)		١,٠٢	١,٠٢	٠,٣٢



الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٧ تمثل جزء متمم للقرارات 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 التسمية أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

جميع المبالغ بالجنه المصريه	رأس المال المدفوع	الاحتياطيات	الأرباح المرحله	إجمالي حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم	الحصص غير المسيطره	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٤	٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٠١,٧٦٨,٠٩٦	٨٥٠,٣٦١,٢٤٠	١,٢٨٥,٢٤٥,٤٦٦	٣٩٧,١٩٩,٦٤١	١,٦٨٣,٤٤٥,١٠٧
الحقوق الغير مسيطر في زياده رأس مال شركات تابعه	-	-	-	-	٧٩,٥٣٧,٩٢٢	٧٩,٥٣٧,٩٢٢
توزيعات ارباح	-	-	(١٥٢,١٩٨,٨٥٨)	(١٥٢,١٩٨,٨٥٨)	(٧,٣٤٣,٣٨٥)	(١٥٩,٥٤٢,٢٤٣)
ترجمة المعلومات الماليه للعمليات الاجنبيه إلى عملة العرض	-	٩٤,١٤٢	-	٩٤,١٤٢	٢٣,٥٣٥	١١٧,٦٧٧
ربح الفتره	-	-	٥٩٦,٦٢٧,٥٠٥	٥٩٦,٦٢٧,٥٠٥	(١,١١٠,٥٨٤)	٥٩٥,٥١٦,٩٢١
الرصيد في ٣١ مايو ٢٠٢٥	٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٠١,٨٦٢,٢٣٨	١,٢٩٤,٧٨٩,٨٨٧	١,٧٧٩,٧٦٨,٢٥٥	٤٦٨,٣٠٧,١٢٩	٢,١٩٨,٠٧٥,٣٨٤
الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٥	٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٠١,٨٦٢,٣١٢	١,٠٦٦,٠٣٦,٧١٣	١,٥٠١,٠١٥,١٥٥	٤٠٥,١٦٨,٣٠١	١,٩٠٦,١٨٣,٤٥٦
الحقوق الغير مسيطر في زياده رأس مال شركات تابعه	-	-	-	-	١٥١,٤١٠,٠٠٠	١٥١,٤١٠,٠٠٠
الحقوق الغير مسيطر في منشآت مستحوذ عليها	-	-	-	-	(١,٣٢٥,٣٧٧)	(١,٣٢٥,٣٧٧)
معاملات مع حصص غير مسيطر	-	-	-	-	(١٥٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠)
توزيعات ارباح	-	-	(٢٤٩,٧٩٤,٥٣٧)	(٢٤٩,٧٩٤,٥٣٧)	(٧,٦٠٤,٧٨٣)	(٢٥٧,٣٩٨,٨٢٠)
ترجمة فروق العملة الناتجه عن ترجمه العمليات الاجنبيه	-	١١٣,٩٣٣	-	١١٣,٩٣٣	٢٨,٤٨٣	١٤٢,٤١٦
ربح الفتره	-	-	١,٢٣٤,٣٢٨,٨٨٦	١,٢٣٤,٣٢٨,٨٨٦	٤,٦٧٥,١٢٠	١,٢٣٩,٠٠٤,٠٠٦
الرصيد في ٣١ مايو ٢٠٢٦	٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٠١,٩٧٦,٢٤٥	٢,٠٥٠,٥٧١,٠٦٢	٢,٤٨٥,٦٦٣,٤٣٧	٥٥٢,٢٠٢,٢٤٤	٢,٠٣٧,٨٦٥,٦٨١

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصرى)
٢٠٢٥ مايو ٣١	٢٠٢٦ مايو ٣١		
٩٨٣,٥٤٦,٨٤٩	١,٧٦١,٧٦٤,٢٣٧		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية الربح قبل الضرائب
١٩٩,٥٧٥,٣٠٨	٢٤٤,٨٩٧,٠٣٢	٦	تعديلات:
١٣,٩٢٧,٣٥٣	٣,٢٧٥,٦٣٦		إهلاك الأصول الثابتة
(١٤٠,٦٨٧,٩٣٨)	(١٢٠,٦٥٣,٤١٩)	٢٣	إهلاك أصول حق استخدام
٧٤٢,٠٥٤,٦٦١	٦٠٥,٤٥٦,٥١٦	٢٣	إيرادات التمويل
٣,١٦١,٥٥٩	١,٨٣٣,٤٦١	١٧	تكاليف التمويل
٣,٠٣٠,٦٧٧	٤٥٠,٠٠٠	١٢	مصروف فوائد التزامات عقود ايجار
٨,٢٦١,٨٢١	١١,٧٢٩,٠٢١	٩	خسائر ائتمانية متوقعة - مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١,٨١٢,٨٧٠,٢٩٠	٢,٥٠٨,٧٥٢,٤٨٤		صافي نصيب المجموعة في خسائر شركات شقيقة
			أرباح التشغيل قبل التغير في الأصول والالتزامات المتداولة
١,٤٣٣,٧٠٨	(٥٠,٧٢٥,٤٠٤)		التغير في الأصول والالتزامات المتداولة
(١١٠,٤٧١,٦٥٩)	-		المخزون
(٢٢٨,٤٨٤,٠٢٩)	(١٣٥,٨٠٠,٦٨٦)		أعمال تحت التنفيذ
(٣٦١,٩٩٦,٦٤٠)	(٤٥٦,٦٩٦,١٦٦)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٢٧٤,٥٢٨,٢٢٠)	(٣٩٧,٥٥٠,٥٢١)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى وإيرادات مقدمة
(٣,٣٨٣,٧٤٦)	(٢٠,٣٢٦,٤٠٩)		ضرائب دخل مسددة
٨٣٥,٢٤٩,٩٥٤	١,٤٤٧,٦٥٣,٢٩٨		المستخدم من المخصصات
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٥٥٨,٠١٧,٤٩٢)	(٢٢٧,٥٠٧,٨٢٤)		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١٤٠,٦٨٧,٩٣٨	١٢٠,٦٥٣,٤١٩		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٤٥,٨١٣,٠٥١)	(٢٧٠,٥٨٣,٨٢٢)		إيرادات التمويل المحصلة
-	(١٥,٧٦٧,٦٧٨)		مدفوعات استثمارات في شركات شقيقة وتحت حساب استثمارات في
(٤٦٣,١٤٢,٦٠٥)	(٣٩٣,٢٠٥,٩٠٥)		شركات شقيقة
			الشهرة
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(١٨,٧٣٦,٦١٧)	(٥,٠١٨,٤٠٧)	١٧	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٦١,٤٤٦,٣٦٦)	(٣١٣,٨٣٠,١١١)		مدفوعات التزامات عقود ايجار
٣٣٠,١١٣,١٨٢	٥٧٨,٩٢٠,١٠٠		المسدد من القروض
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-		المحصل من القروض والتسهيلات الائتمانية
(٦٣,٥٠٨,٥٦٨)	(١٥٧,٢٥٠,٠٠٠)		المحصل من سندات التوريق - الحقوق المالية المستقبلية
(١٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢٠,٠٠٠,٠٠٠)		المسدد من تكلفة إصدار سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
(٩٥٩,٣٤٥,٩٨٧)	(٧٦٦,٩٩٢,٩٧٥)		المسدد من صكوك إجارة
-	(١,٣٢٥,٣٧٧)		تكاليف التمويل المدفوعة
٧٩,٥٣٧,٩٢٢	٥٨,٨٠٠,٠٠٠		زيادة الحقوق الغير مسيطرة في منشآت مستحوذ عليها
(١٥٩,٥٤٢,٢٤٣)	(٢٥٢,٦٢٧,٧٢٨)		حصة حقوق الأقلية الخاصة بزيادة رأس مال شركات تابعة
(٥٧٢,٩٢٨,٦٧٧)	(٩٧٩,٣٢٤,٤٩٨)		توزيعات أرباح مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية
(٢٠٠,٨٢١,٣٢٨)	٧٥,١٢٢,٨٩٥		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال الفترة
١١٧,٦٧٧	١٤٢,٤١٦		فروق ترجمة المعلومات المالية للعمليات الأجنبية إلى عملة العرض
٩٠١,٠٤٩,٤٠٤	٩٢٧,٦٣٠,٠٨٨		النقدية وما في حكمها أول الفترة
٧٠٠,٣٤٥,٧٥٣	١,٠٠٢,٨٩٥,٣٩١		النقدية وما في حكمها آخر الفترة



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

١- مقدمة

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

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

تأسست الشركة الأم بغرض: إنشاء وتأسيس وإدارة منشآت تعليمية في حدود القوانين والقرارات السارية في هذا الشأن واسكان إدارى واسكان دون المتوسط ومنشآت علاجية - تجارة الأدوات الطبية وأجهزة المستشفيات - الخدمات البترولية - وبيع وشراء وتقسيم الأراضي مع مراعاة أحكام القوانين رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ - الاستيراد والتصدير - بيع وشراء الشقق السكنية والوحدات الادارية والعقارات وكل ذلك بما لا يخالف قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ٢٠٤ لسنة ١٩٩١، ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات التى تزاوّل اعمالاً شبيهه بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهياكل المسالفة 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 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 سوشال امباكت كابيتال "ال تى دى" بنسبة مساهمة ٨٨,٧٪.

تم اعتماد هذه القوائم المالية الدورية المجمعة المختصرة من إدارة الشركة في ٢٠ يوليو 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 المجمعة.

استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد القوائم المعلومات المالية الدورية المجمعة المختصرة يتطلب من الإدارة استخدام الأحكام الشخصية وعمل تقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للأصول، والالتزامات، والإيرادات، والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تعتبر الأحكام الهامة التي استخدمتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفسها تلك الموضحة في القوائم المالية المجمعة المختصرة وللفترة المالية المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

(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 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	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	بلد التأسيس	
٧٠٪	٧٠٪	٧٠٪	مصر	شركة القاهرة للخدمات التعليمية
٩٩,٩٪	٩٩,٩٪	٩٩٪	مصر	شركة الصعيد للخدمات التعليمية
١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	مصر	الشركة المصرية لنظم التعليم
٧٨٪	٧٨٪	٧٨٪	مصر	الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم
٥٩,٩٥٪	٥٩,٩٥٪	٥٩,٩٥٪	مصر	شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية
٥٠٪	٥٠٪	٥٠٪	مصر	شركة الأمم والمستقبل
٨٢,٥٪	٨٢,٥٪	٨٢,٥٪	مصر	شركة إمكو للحاسبات والأنظمة
٦١٪	٦١٪	٦١٪	مصر	شركة المدارس المصرية
٨٠٪	٨٠٪	٨٠٪	مصر	الشركة الدولية للنظم التعليمية
١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	مصر	جامعة بدر
١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	مصر	جامعة بدر اسيوط
٩٩٪	٩٩٪	٩٩٪	مصر	شركة سيرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب
٦٥٪	٦٥٪	٦٥٪	مصر	الشركة الكونية للاستثمار التعليمي
٣٩٪	٣٩٪	٣٩٪	مصر	الشركة الكونية للخدمات التعليمية
٤٢٪	٤٢٪	٤٢٪	مصر	شركة اديو هايف
٨٠٪	٨٠٪	٨٠٪	الإمارات	شركة ستارلايت
٨٠٪	٨٠٪	٨٠٪	مصر	بريتيش كولومبيا الكندية الدولية
٥١٪	٥١٪	٥١٪	مصر	الأهلى سيرا
-	٥١٪	٥١٪	مصر	المدرسية الفرنسية بالغردقة
٦٠٪	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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

(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 (ويتضمن 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	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
دولار أمريكي - اصل	١٩,٥١٦,٨٠٠	١٠٠,٣٢٤,٢٥٧
يورو - اصل (التزام)	(٥٩٠,٥٧٣)	(٤,٣١١,١٨٥)
جنيه إسترليني - اصل	(٢١١)	١,٠٦٦
درهم إماراتي - اصل	٢٠٠,٢٤٤	١٩٤,١٠٨

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

العملة	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
دولار أمريكي +/- ١٠٪	١,٩٥١,٦٨٠	١٠,٠٣٢,٤٢٦
يورو +/- ١٠٪	(٥٩,٠٥٧)	(٤٣١,١١٩)
جنيه إسترليني +/- ١٠٪	(٢١)	١٠٧
درهم إماراتي +/- ١٠٪	٢٠,٠٢٤	١٩,٤١١

(ب) مخاطر أسعار 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 المستقبلية 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) 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو 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 والمعمولة 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 التغيرات 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)	٣١ مايو ٢٠٢٦
(٣٩,٨٠٩,٩١٤)	(-) ١٠٠ نقطة	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
(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	٣١ مايو ٢٠٢٦	أرصدة وودائع لدى البنوك
٩١٩,٨٦٨,١٠٠	٩٤٥,٣٣٣,٣٤١	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٦٩,٨٢٣,٧٧٨	٦٣,٥٨٩,٤٤١	إيرادات مستحقة
١٣٠,٧٢٩,٧٦٧	٢٠٨,٢٦٤,٣٢٠	صناديق استثمار
٥,٥٠٣	٥٠,٠٠٧,٤٢٦	

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو 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:

٣١ مايو ٢٠٢٦			
أقل من ثلاثة أشهر	من ثلاثة أشهر حتى سنة	أكثر من سنة	
١٤٣,٢٤٠,٥٩١	٣٣٤,٠١٩,٦٣٥	٤٥١,٩٩٨,٣٥٦	القروض والتسهيلات الائتمانية
١٤٣,٦٠٠,٣١٣	٥٣١,٩١٠,٥٦٣	٢,٤٥٤,٧٢٠,٥٤٥	سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
١٢,٦٠٠,٠٠٠	١٤٦,٦٠٠,٠٠٠	٦٧,٠٠٠,٠٠٠	صكوك اجارة
٦٧,٠٣٧,٧٨٢	٢٠٧,٠٠٦,٧٨٣	١,٥٥١,٩٥٣,٤٧٥	دائنو شراء أراضي
-	٣٥٧,٢٧٤,٤٨٩	-	مصروفات مستحقة
٢٥,٤١٧,٥٢٦	-	-	دائنو توزيعات
-	١٦٨,٥٥٣,٦٨٣	-	موردون ومقاولون
١٥,٥٩٨,٨٥٢	١٠٢,٠٥٥,٢٦٨	-	مستحق لجهات حكومية
٦٠٦,٨٨٩,٣٦٦	-	-	مستحق لأطراف ذات علاقة
-	١,٩٢١,١٥٧	٥,١٦٥,٦٣٤	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 أراضي
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 وتوفيق الحفاظ 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 بالخبزينة 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو 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 ٣١ مايو ٢٠٢٦ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٥:

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	
٢,٥٥٩,٤٢٣,٧٧٠	٢,٥٥٠,٨١٨,٥٤٥	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣	١,٨٠٦,٥٤٣,٣٥٨	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
١,٦٩٧,٦٩٥,٠٢٢	١,٩٩٤,٣٦١,٠٢٠	القروض
٣٢٢,٩٤٣,٩١٠	١٨٠,٠٨٦,٩٧٤	صكوك الإجارة
٩,٩٤٥,٧٧٧	٧,٠٨٦,٧٩٥	التزامات عقود الإيجار
٦,٧٠٣,٢٥٨,٨٦٢	٦,٥٣٨,٨٩٦,٦٩٢	إجمالي الديون
(٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠)	(١,٠٠٢,٨٩٥,٣٩١)	يخصم: النقدية بالخرينة وأرصدة لدى البنوك
٥,٧٧٥,٦٢٨,٧٨٢	٥,٥٣٦,٠٠١,٣٠١	صافي فائض الديون
١,٩٠٦,١٨٣,٤٥٦	٣,٠٣٧,٨٦٥,٦٨١	حقوق الملكية
٧,٦٨١,٨١٢,٢٣٨	٨,٥٧٣,٨٦٦,٩٨٢	إجمالي رأس المال
%٧٥,٢	%٦٤,٦	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 بالخرينة 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
٧٥,١٢٢,٨٩٥	-	-	-	٧٥,١٢٢,٨٩٥	التدفقات النقدية
١٤٢,٤١٦	-	-	-	١٤٢,٤١٦	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
(٢٠,٧٩٨,٥٠٧)	-	-	(٢٠,٧٩٨,٥٠٧)	-	معاملات غير النقدية
٥٩١,٠٨٠,١١١	١٥٧,٢٥٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣١٣,٨٣٠,١١١	-	أصل الدين المدفوع
(٦٠٥,٤٥٦,٥١٦)	(٣٤٩,٥١٥,٤٤٢)	(٤٧,٢٩٤,٠٢٨)	(٢٠٨,٦٤٧,٠٤٦)	-	فوائد خلال الفترة
٧٦٦,٩٩٢,٩٧٥	٤٩٨,٩٧٢,٤٦٧	٧٠,١٥٠,٩٦٤	١٩٧,٨٦٩,٥٤٤	-	فوائد مدفوعة
(٣٢٨,٩٢٠,١٠٠)	-	-	(٣٢٨,٩٢٠,١٠٠)	-	صافي التغير في التسهيلات الائتمانية
(٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	المحصل من القروض
(٢,٩٧٨,٠٩٥,٩٦١)	(١,٨٠٦,٥٤٣,٣٥٨)	(١٨٠,٠٨٦,٩٧٤)	(١,٩٩٤,٣٦١,٠٢٠)	١,٠٠٢,٨٩٥,٣٩١	صافي الدين كما في ٣١ مايو ٢٠٢٦

الإجمالي	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية	صكوك الإجارة	القروض والتسهيلات الائتمانية	نقدية بالخرينة وأرصدة بالبنوك	
(٢,٧٦٧,٤٠٣,٣٩٣)	(١,٦٢١,٧٠٧,٠٢١)	(٤٥٤,٥٤٨,٥٤٥)	(١,٥٩٢,٩٧٢,٢٣١)	٩٠١,٠٤٩,٤٤٤	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	-	-	-	مصرفات أخرى
٤٢٣,٥٦٦,٨٥٠	٤٨,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٥,٥٦٦,٨٥٠	-	أصل الدين المدفوع
(٩٦٩,٢٥٩,٤٣٢)	(٥٣٢,٩٦٩,٠٢١)	(١٠٤,٢٨٢,٨٦٧)	(٣٢٢,٠٠٧,٥٤٤)	-	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 "سيرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري 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 المعلن 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 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 المتوقعة 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 السحوبات. حيث أن السحوبات المجمعة الناتج المحلى 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

(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 ، 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) الذى من الممكن أن يكون له تأثير جوهري على القيم المعترف بها فى 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

٥ - التقارير القطاعية

تراقب إدارة الشركة الأم والمكونة من الرئيس التنفيذي والمدير المالي الأداء المالي المجموعه على أساس القطاعات المولدة للنفية حيث تشمل تلك القطاعات شطاط المدارس وشطاط التعليم العالي وشطاط المقاولات. وفيما يلي بيان بالأداء المالي لتلك القطاعات خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ والسنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥.

فيما يلي بيان بأصول وإلتزامات كل قطاع:

	قطاع المدارس		قطاع التعليم العالي		قطاع الترفيه		قطر التجميع		الإجمالي	
	٢٠٢٦ مايو	٢٠٢٥ أغسطس	٢٠٢٦ مايو	٢٠٢٥ أغسطس	٢٠٢٦ مايو	٢٠٢٥ أغسطس	٢٠٢٦ مايو	٢٠٢٥ أغسطس	٢٠٢٦ مايو	٢٠٢٥ أغسطس
المركز المالي:										
الأصول غير المتداولة	١١,٠٤٢,١٤٦,٦١٠	١٠,٦٦١,٤٤٦,٧٤٩	٣,٢٢٧,٨٩٥,٥٨١	٣,٠٠١,١٩٥,٩٠٩	(٤,٨٨٢,٥٣٣,٥٦٣)	(٤,٨٠٧,٣٨٤,٥٨٥)	٩,٣٨٧,٥٠٨,٦٧٨	٨,٨٥٥,٣٥٨,٠٧٣	١,٥٢٩,٢٢٨,٨٧٥	١,٠٣٨,٨٨٦,٩٤٨
الأصول المتداولة	٢,٢٨٠,٠٨٧,٤١٠	٢,٣٦٥,٨١١,٣٨٢	٢,٨٤٩,٥٢٩,٤٥٢	٢,٥٤٢,٣٣٨,٤١٤	(٣,٥٠٦,٩٩٦,٥٤٢)	(٣,٣٧٨,٥٢٠,٨٦١)	١,٦٢٦,٦٢٠,٣٢٠	١,٠٣٨,٨٨٦,٩٤٨	١,٠٣٨,٨٨٦,٩٤٨	١,٠٣٨,٨٨٦,٩٤٨
إجمالي الأصول	١٣,٣٢٢,٢٣٤,٠٢٠	١٣,٠٢٧,٢٥٨,١٣١	٦,٠٧٧,٤٢٥,٠٣٣	٥,٥٤٣,٥٣٤,٣٢٣	(٨,٣٨٥,٥٣٠,١٠٥)	(٨,١٨٥,٩٠٥,٤٠٦)	١١,٠١٤,١٢٨,٩٩٨	٩,٨٩٤,٢٤٥,٠١٣	٢,٥٦٨,١٣٥,٠١٣	٢,٠٦٧,٧٣٣,٨٩٦
إلتزامات غير المتداولة	٣,٢٩٧,٠٤٥,٣٢٤	٣,٣١٦,٥٢٦,٧٤٦	٥٥٠,١١٦,٥٢١	٥٤٣,١٧١,١٨١	٢٦,٤٣٤,٥٤٧	٢٦,٥٠٢,٠٨١	٢٦,٥٠٢,٠٨١	٢٦,٥٠٢,٠٨١	٢٦,٥٠٢,٠٨١	٢٦,٥٠٢,٠٨١
إلتزامات المتداولة	٥,٦٢٤,١٥١,٩٧٨	٦,١٠٩,٧١٢,٣٩٨	١,٩٨٦,٥٤٠,٣٣٣	١,٨٨٠,٦٦٠,٩٤٤	(٣,٥٠٣,٧٥٣,٣٨٦)	(٣,٣٩٧,٨٦٩,٨٦٣)	٤,١٠٧,٦٦٦,٩٢٥	٤,٤٤٥,١٧٢,١٦٦	٤,٤٤٥,١٧٢,١٦٦	٤,٤٤٥,١٧٢,١٦٦
إجمالي الإلتزامات	٨,٩١٦,١٩٧,٣٠٢	٩,٤٢٦,٢٣٩,١٤٤	١,٥٣٦,٦٥٦,٨٥٤	٢,٤٢٣,٨٣٢,١٢٥	(٣,٤٧٦,٩٠٨,٨٣٩)	(٣,٣٧١,٣٦٧,٧٧٧)	٧,٩١٦,٢٦٣,٣١٧	٨,٩٤٧,٢٦٣,٣١٧	٨,٩٤٧,٢٦٣,٣١٧	٨,٩٤٧,٢٦٣,٣١٧



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سييرا للتعليم - CIRA Education" (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسمية أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

التقارير القطاعية (تابع)

- ٥ -

الاجملى		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي		قطاع التعليم الطبي	
---------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--	--------------------	--

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

الإيضاحات المقدمة للقرائن المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

-٦ أصول ثابتة

أرضي	مباني وإنشاءات	أجهزة وإثاث	أجهزة وحاسبات	وسائل نقل	معدات وأدوات	مشتريات تحت التنفيذ	الاجمالي
٢,٣٦٥,٩٠٢,٢٣٥	٢,٣٦٥,٩٠٢,٢٣٥	٤,١٣٦,٤٢٧,٩١٠	٦١٣,١٥٥,٠٧٣	١٢٧,٥٧٦,٨٦٩	١٦١,٤٢٢,٢٣٤	١٤٨,٢٧٤,٨٩٤	١٠,١٦٩,٤٨٩,١٦١
١٥٠,٠٠٠	٣,٦١٤,٦٨٨	٧٧,٠٤٢,٨٧٠	٢٥,٦٣٢,٣٦٠	٤,٧١٦,٨٧٥	١٨,٥١١,٩٦٤	٢١١,٦٠٦,٢١٧	٣٤١,٢٧٤,٨٧٤
-	٢١,٩٩١,٥١٣	-	-	-	-	(٢١,٩٩١,٥١٣)	-
٢,٣٦٥,٩٠٢,٢٣٥	٤,١٦٢,٠٣٤,١١١	٤,١٩٧,٩٤٣	٢٩,٠١٩٧,٩٤٣	١٩٣,٢٠٩,١٢٩	١٦٦,٧٨٦,٨٥٨	١٦٦,٧٨٦,٨٥٨	١,٣٥٩,١٠٣,٨٦٥
-	٦٥٠,١٤١,٤٤٩	٦٥,٥٩٤,١٥٤	٣٧,٥٣٦,٣١٣	١٠٦,١٥١,٠٩٠	٨٩,٥٣٦,٣١٣	-	١,٣٢٨,٣٦٣,٤٠٢
-	١١٥,٨٦,٠٥٠	٧٢,٦٩٥,٧٣٣	١٦,٢٢٣,٤٢٢	١٧,٨٧٢,٥٥٦	٢٢,٢٤٤,٨١٥	-	٢٤٤,٨٩٧,٠٣٢
-	٧٦٦,٠٠١,٩٥٥	٤٤٣,٢٨٩,٨٨٧	٤٤٣,٢٨٩,٨٨٧	١٢٢,٣٧٤,٥١٢	١٠٧,٤٠٨,٨٦٩	-	١,٥٧٣,٢٦٠,٤٣٤
٢,٣٦٥,٩٠٢,٢٣٥	٢,٣٦٥,٩٠٢,٢٣٥	٢,٣٩٦,٠٣٢,١٥٦	٢٤٦,٩٠٨,٠٥٦	٧٠,٨٣٤,٦١٧	٥٨,٧٣٠,٢٤٠	٣٢,٦٠١,٦٤٧	١,٣٥٩,١٠٣,٨٦٥
٢٠٢٦	٢٠٢٦	٢٠٢٦	٢٠٢٦	٢٠٢٦	٢٠٢٦	٢٠٢٦	٢٠٢٦

التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٥
إضافات الفترة
المحول من المشروعات تحت التنفيذ
التكلفة في ٣١ مايو ٢٠٢٦

مجمع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢٥
إهلاك الفترة
مجمع الإهلاك في ٣١ مايو ٢٠٢٦

صافي القيمة الدفترية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

كما هو موضح في إيضاح (١٦)، يشمل بند الأصول الثابتة كما في ٣١ مايو ٢٠٢٦ أصول تم إصدار صكوك بضماناتها وتشمل أرض ومباني (مدرسة فيو تشيرز القرنسية الدولية/ الألمانية لغات) بمدينة الرحاب وأرض ومباني (مدرسة طلوع المستقبل بنات الابتدائية (١) و(٢)) وأرض ومباني (مدرسة عثمان بن عفان - الرحاب). تبلغ صافي القيمة الدفترية لتلك الأصول كما في ٣١ مايو ٢٠٢٦: ٢,٠٢٦,٤٦٦: ٤٠,٨٣٩,٢٣٣: ٤١,٨٣٩,٢٣٣ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥).

كما هو موضح في إيضاح (١٥)، وبناءً على الشروط والضمانات الواردة بعد 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 بجماعة بونابوط والبالغ عددها ١٠٠ وحدة في المنطقة السكنية في ٣١ مايو ٢٠٢٦: ٢,٠٢٦,٤٦٦: ١,٠٢٦,٤٦٦: ١,٠٢٦,٤٦٦ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ٢٠٢٦: ١,٢٨٩,٩٩٠,١٢٦ جنيه مصري)، ومازالت إجراءات إتمام الرهن العقاري لصالح بنك بيت التمويل الكويتي قيد التنفيذ حتى ٣١ مايو ٢٠٢٦.

Tax Card: 206-0666600
C.R: 272631

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "سيرا للتعليم" - CIRA Education (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة السبعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

٦- أصول ثابتة (تابع)

أراضي	مباني وانشاءات ومرافق	أجهزة والثاث وتجهيزات	أجهزة حاسب آلي	وسائط نقل وانتقال	معدات وأدوات	مشتروحات تحت التنفيذ	الاجمالي
١,٩٨٩,٤٩٩,٦٧٩	٣,٢٦٤,٦١٩,٧٣٩	٥١٧,٤٢٤,٠٧٧	١٢٦,٦٧٧,٤٣٩	١٢٠,٥٦٧,٣٣٤	١٢٥,٠٠١,٦٤٣	١,٧٧٩,٦٣٠,٠٠٠	٧,٩٢٣,٣٦١,٨٥٨
١,٨٢٠,٣٢٢	٢,٤٤٩,٢٦٣	٩٤,٨٢٠,٩٣٠	٣٩,٧٨٤,٩٠٨	٤٠,٨٥٩,٩٠٠	٢٣,٢٧٢,٢٥١	٦٣٥,٧٧٧,٩٤٤	٨٣٨,٧٣٦,٥١٨
-	٥٣,٤١٦,٧١٢	-	-	-	-	(٥٣,٤١٦,٧١٢)	-
٣٧٤,٤٣٧,٧٨٤	٧٥٢,٦٣٠,١١٠	-	-	-	-	(١,١٢٧,٠٦٢,٣٩٤)	-
-	٦٣,٣١٥,٠٨٦	٩١,٠٠٦,٦٦	١,١٦٤,٥٢٥	-	-	(٦٥,٣٨٩,٦٧٧)	-
٢,٣٦٥,٧٥٢,٣٣٥	٤,١٣٦,٤٢٧,٩١٠	٦١٣,١٥٥,٠٧٣	١٦٧,٥٧٦,٨٦٩	١٦١,٤٢٢,٣٣٤	١٤٨,٧٧٤,٨٩٤	١,١٦٩,٤٨٩,١٦١	٨,٧٦٢,٩٨٨,٣٧٦
-	٥٢٠,٣٠٦,٧٩٧	٢٩٢,٥٩٣,٣٥٥	٩٠,١٧٤,٥٤٠	٧٢,٣٣٧,٦٣٤	٨٦,٤٤٣,٦٦٧	-	١,٠٢١,٨٥٠,٤٩٣
-	١٢٩,٨٣٥,١٥٢	٧٨,٠٠٠,٧٩٩	١٥,٩٧٦,٥٥٠	١٧,٢٠٣,٦٧٩	٢٥,٤٩١,٧٢٩	-	٢٢٦,٥١٢,٩٠٩
-	٦٥٠,١٤١,٤٤٩	٣٧٠,٥٩٤,١٥٤	١٠٦,١٥١,٠٩٠	٨٩,٥٣٦,٣١٣	١١١,٩٤٠,٣٩٦	-	١,٣٣٨,٣٦٣,٤٠٢
-	٣,٤٨٦,٧٨٦,٤٦١	٢٤٢,٥٦٠,٩١٩	٦١,٤٢٥,٧٧٩	٧١,٨٨٥,٩٢١	٣٦,٣٣٤,٤٨٨	-	٧,٤٣٣,٧٣٤,٩٧٤

التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٤
إضافات العام
المحول الى جامعة بدر بسبب
المحول الى جامعة مسكنو في مصر للعلوم
التطبيقية والتكنولوجيا
المحول من المشتروحات تحت التنفيذ
التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥

مجمع الاعلاات في ١ سبتمبر ٢٠٢٥
إهلاك العام

مجمع الاعلاات في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥
صافي القيمة التقديرية 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

٧ - أصول حق استخدام - عقود إيجار

تمثل أصول حق الاستخدام في عقود الإيجار المتعلقة بالمقر الإداري للمجموعة الذي تم الحصول عليه مقابل عقد إيجار وتقوم جامعة بدر باستأجار السيارات والعربات للجامعة .

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	الرصيد في أول الفترة / العام
١٩,٠٨٢,٢٤١	٩,٢٣٢,٩٦٥	أضافات
٩,١٠١,٢٠٢	٣٢٥,٩٦٤	إهلاك حق استخدام أصول خلال الفترة / العام
(١٨,٩٥٠,٤٧٨)	(٣,٢٧٥,٦٣٦)	الرصيد
٩,٢٣٢,٩٦٥	٦,٢٨٣,٢٩٣	

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 العام وتتمثل في ناتج الفرق بين المقابل المسدد في المنشآت التابعة والحصة غير المسيطرة في المنشآت المقنتاة والقيمة العادلة لصافي أصول المنشآت التابعة في تاريخ الاقتناء، وهي عبارة عن قيام المنشأة المقنتية بسداد مقابل منافع اقتصادية مستقبلية من أصول لا يمكن تحديدها بشكل منفرد أو الاعتراف بها بشكل منفصل وتظهر الشهرة كما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	
-	٣٠,١٨٥,٢١٨	مدرسة بريتيش كولومبيا الكندية الدولية
-	١٥,٧٦٧,٦٧٨	شركة المدرسة الفرنسية بالگردقة*
٥,١٣٣,٠٦١	٥,١٣٣,٠٦١	المصرية لنظم التعليم
٣١,٥٧٨,٢٧٩	١,٣٩٣,٠٦١	شركة ستار لايت
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
٣٧,٥١٤,٧٦٠	٥٣,٢٨٢,٤٣٨	
(٥,١٣٣,٠٦١)	(٥,١٣٣,٠٦١)	(يخصم):
٣٢,٣٨١,٦٩٩	٤٨,١٤٩,٣٧٧	الشهرة الخاصة بالشركات تحت التصفية

* خلال الفترة المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦، قامت الشركة بالاستحواذ على شركة المدرسة الفرنسية بالگردقة في تاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢٥. وفقاً للمعايير المحاسبية المصرية (EAS) ٢٨ تجمع الأعمال، تقع الشركة ضمن فترة القياس البالغة ١٢ شهراً (فترة السماح) من تاريخ الاستحواذ وتقوم حالياً بإلغاء تخصيص سعر الشراء.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

٩ - استثمارات في شركات شقيقة

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦
٥٧٦,٢٣٤,٦٧٦	٦٩٢,٠٥٢,١٣٩
٧٠٢,٣٣٠,٧١٠	٨٤٩,٩٤٧,٠٦٩
(٣٦,٠٥١,٠٣٩)	(٤٧,٧٨٠,٠٦٠)
(٤١١,١٦٥)	(٤١١,١٦٥)
١,٢٤٢,١٠٣,١٨٢	١,٤٩٣,٨٠٧,٩٨٣

استثمارات في شركات شقيقة
استثمارات في شركات شقيقة (تحت حساب استثمارات)
نصيب المجموعة من أرباح أو خسائر الشركات الشقيقة
خسائر الاضمحلال في شركات شقيقة

نسبة المساهمة			
٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦
٣٥٤,٧٢٢,٩١١	٣٥٤,٧٢٢,٩١١	%٢٨,٦	%٢٨,٦
١٧١,٦٠٦,٦٠٠	١٧٤,١٥٦,٦٠٠	%٧٠	%٧١
٧,٨٨٠,٠٠٠	٩٢,٢٦٧,٢٦٦	%٧٥	%٩٠
٢٧,٠٢٠,٠٠٠	٤١,٣٠٠,٠٠٠	%٣٤	%٣٤
١٤,٥٠٠,٠٠٠	٢٣,٥٠٠,٠٠٠	%٤٠	%٤٠
-	٥,٦٠٠,١٩٧	-	%٦١,٥٦
٢٥٥,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠	%٤٨,٥	%٤٨,٥
٩٤,٠٠٠	٩٤,٠٠٠	%٣٠	%٣٠
١٥٦,١٦٥	١٥٦,١٦٥	%٢٣	%٢٣
٥٧٦,٢٣٤,٦٧٦	٦٩٢,٠٥٢,١٣٩		
(٣٦,٠٥١,٠٣٩)	(٤٧,٧٨٠,٠٦٠)		
(٤١١,١٦٥)	(٤١١,١٦٥)		
٥٣٩,٧٧٢,٤٧٢	٦٤٣,٨٦٠,٩١٤		

شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية
شركة التحالف المصري للتعليم
سيرا جلوبال فينتشر
شركة اينوفيت للتعليم
جلوبال فيرننتشر
سوشال امباكت كابيتال التعليمية
شركة بيرديف للبرمجيات
شركة كايرو فاسيليتي مانجمنت
شركة نيوسوفت

يخصم:

نصيب المجموعة من أرباح أو خسائر الشركات الشقيقة
خسائر الاضمحلال في شركات شقيقة

نصيب المجموعة من (خسائر) أرباح الشركات الشقيقة:

(٢٣,٥٤٨,٩٩٤)	(٣٣,٢٤٢,٩٥٦)
(٢٦,٧٥٧,٥٢٣)	(٣٢,٨٤٢,٨٨٧)
١٤,٢٥٥,٤٧٨	١٨,٣٠٥,٧٨٣
(٣٦,٠٥١,٠٣٩)	(٤٧,٧٨٠,٠٦٠)

شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية
شركة اينوفيت
جلوبال فيرننتشر

١٠ - أعمال تحت التنفيذ

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣

مشروع كايرو هايتس - عمارات سكنية



١١ - مخزون

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦
٢٥,٧٥٢,٦١٨	٧٦,٤٧٨,٠٢٢

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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

١٢ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	
١٣٤,٧٨٠,٣٧١	٢٧٥,٥٧٣,٧٣٨	موردين دفعات مقدمة
١٣٠,٤٦٢,٥٤٨	٢٠٨,٢٦٤,٣٢٠	إيرادات مستحقة - تعليم
١١٦,١٦٤,٦١٠	١٢٨,٥٨٠,٩٤٦	الفائض من سندات توريق الحقوق المستقبلية
٢٦٩,٨٢٣,٧٧٨	٦٣,٥٨٩,٤٤١	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
-	٥٣,٠٠٠,٠٠٠	مسدد تحت حساب شراء مقر إدارى للشركة
١٦,٥٨٩,٤٨٧	٣٠,٢٨٢,٨٥٥	تأمينات لدي الغير
١٥,٥٤٢,٥٥٦	٢٧,٠٢٦,٧٣٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
٣٠,٧٣٣,٤٧٢	٢٦,١٧٥,٠٥٨	ضرائب خصم من المنبع
٧,٢٣٨,٧٦٨	١٢,٥٢٦,٦٢٤	عهد وسلف
-	٢,٣٩٣,٢٥٠	خطابات ضمان
٢٦٧,٢١٩	-	إيرادات مستحقة - مقاولات
٢٥,٦٢٩,٠٥٦	٦٢,٦١٩,٥٨٩	أرصدة مدينة أخرى
٧٤٧,٢٣١,٨٦٥	٨٩٠,٠٣٢,٥٥١	
(٥٤,٨٢١,٠٧٨)	(٥٥,٢٧١,٠٧٨)	يخصم: خسائر انتمائية متوقعة في مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٦٩٢,٤١٠,٧٨٧	٨٣٤,٧٦١,٤٧٣	
(١١٦,١٦٤,٦١٠)	(٢٨٧,٥١٤,٥٦٦)	(يطرح): الجزء غير المتداول
٥٧٦,٢٤٦,١٧٧	٥٤٧,٢٤٦,٩٠٧	الجزء المتداول

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

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	
٤٥,٠٢٣,٠٩٩	٥٤,٨٢١,٠٧٨	الرصيد في أول الفترة / العام
٢٤,٩١١,٣٧٩	٤٥٠,٠٠٠	المكون خلال الفترة / العام
(٤,٩٤١,٣٠٠)	-	أعدام خلال الفترة / العام
(١٠,١٧٢,١٠٠)	-	مخصصات انتفى الغرض منها خلال الفترة / العام
٥٤,٨٢١,٠٧٨	٥٥,٢٧١,٠٧٨	الرصيد في آخر الفترة / العام

١٣ - نقدية بالخرينة وأرصدة لدى البنوك

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	
٣٣٧,٢٩٠,٠٥٣	٥٣٨,٧٥٧,٢٧١	ودائع لأجل
٥٨٢,٥٧٨,٠٤٧	٤٠٦,٥٧٦,٠٧٠	حسابات جارية بالبنوك
٥,٥٠٣	٥٠,٠٠٧,٤٢٦	صندوق استثمار جرائيت
٧,٧٥٦,٤٧٧	٧,٥٥٤,٦٢٤	نقدية بالخرينة
٩٢٧,٦٣٠,٠٨٠	١,٠٠٢,٨٩٥,٣٩١	



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

١٣- نقدية بالخزينة وأرصدة لدى البنوك (تابع)

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

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:

٣١ مايو ٢٠٢٥	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦	
-	١١٣,٧٦٧,٠٥٠	الجزء غير المدفوع من الفوائد المرسمة ضمن مشروعات تحت التنفيذ
-	١١٣,٧٦٧,٠٥٠	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
-	٤٢,٥٧٢,٤٦٣	استثمارات في شركات شقيقة
-	٤٢,٥٧٢,٤٦٣	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	-	استثمارات في شركات شقيقة

١٤- القروض والتسهيلات الائتمانية

أصل القرض		الجزء المتداول		الجزء غير المتداول	
البيان		٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦
قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقاً) (١)*		٧٨٤,٣١١,٥٥١	-	٧٦٧,٩٢٧,٨٦٦	-
بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني		٢٦٣,٥٤٦,٧٠٠	-	١١٢,٤٩٣,٢٨٢	-
قرض بنك قطر الوطني (٢)*		١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٥٦,٠٠٠,٠٠٠	-
بنك قطر الوطني - جامعة بدر بالقاهرة (٦)		١٢٧,٢٣٣,٥٠٧	-	-	-
قرض بنك قطر الوطني جامعة بدر بأسيوط (٣)*		٦,٢٦٢,١٨٨	٥,٨٠٠,٠٠٠	٥,٨٠٠,٠٠٠	٢٣,٢٠٠,٠٠٠
قرض البنك الأهلي المصري (٤)*		-	-	-	٥٢٠,٤٤٨,٠٣٦
قرض الأهلي كابيتال (٥)*		-	-	-	٧٦,٧٥٠,٥٢٣
		١,٣١١,٣٥٣,٩٤٦	٦٥٤,٥١٥,٠٨٦	١,٠٤٢,٢٢١,١٤٨	٦٢٠,٣٩٨,٥٥٩

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	الفوائد المستحقة
البيان		
١٨,٨٥٧,٢٩٥	١٨,٨٥٨,٤٥٤	قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقاً) (١)*
-	٩,٦٣٣,٥٣٤	قرض بنك قطر الوطني (٢)*
١٦,٢١٨,٠٢٠	-	قرض الأهلي كابيتال (٥)
٣٥,٠٧٥,٣١٥	٢٨,٤٩١,٩٨٨	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

١٤- القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

أصل القرض والفوائد المستحقة		الجزء المتداول		الجزء غير المتداول	
		٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
البيان					
قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقاً) (١)*		٨٠٣,١٧٠,٠٠٥	٧٨٦,٧٨٥,١٦١	-	-
بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني		٢٦٣,٥٤٦,٧٠٠	١١٢,٤٩٣,٢٨٢	-	-
قرض بنك قطر الوطني (٢)*		١٣٩,٦٣٣,٥٣٤	١٥٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-
بنك قطر الوطني - جامعة بدر بالقاهرة		١٢٧,٢٣٣,٥٠٧	-	-	-
قرض بنك قطر الوطني جامعة بدر بأسبوط (٣)*		٦,٢٦٢,١٨٨	٥,٨٠٠,٠٠٠	٢٠,٣٠٠,٠٠٠	٢٣,٢٠٠,٠٠٠
قرض البنك الأهلي المصري (٤)*		-	-	٦٣٤,٢١٥,٠٨٦	٥٢٠,٤٤٨,٠٣٦
قرض الأهلي كابيتال (٥)*		-	-	-	٩٢,٩٦٨,٥٤٣
		١,٣٣٩,٨٤٥,٩٣٤	١,٠٦١,٠٧٨,٤٤٣	٦٥٤,٥١٥,٠٨٦	٦٣٦,٦١٦,٥٧٩

قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقاً) (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 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 إلى العائد المطبق على أن يستحق القسط الأول في يوم ١٦ نوفمبر ٢٠٢٥ يليه القسط الثاني في يوم ١٤ مايو ٢٠٢٦ وهكذا على التوالي وبصفة دورية كل ستة 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 هامش الائتماني.

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

وقد بلغ رصيد هذه القروض مجمعة في ٣١ مايو ٢٠٢٦ مبلغ ٨٠٣,١٧٠,٠٠٥ جنيه مصري منقسمة إلى ٧٨٤,٣١١,٥٥١ جنيه مصري أصل المبلغ و ١٨,٨٥٨,٤٥٤ جنيه مصري الفوائد المستحقة (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨٦,٧٨٥,١٦١ جنيه مصري).



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو 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) ألا يقل معدل خدمة الدين (إجمالي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل بالإضافة الى الإهلاك والاستهلاك مطروحا منها الضرائب مقسومة على المدفوعات المالية السنوية بالإضافة الى توزيعات الأرباح السنوية) عن ١,١٥ للقوائم المالية المجمعة.

(٢) ألا 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 ١,١٥:١.
- 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 أسبوط وإنشاء مدرستين جديديتين 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 الى العائد المطبق حتى طول تاريخ استحقاق القسط الثاني عشر والآخر المقرر الوفاء به في ٣١ أغسطس ٢٠٢٨ بالإضافة إلى العوائد المتعلقة به

- وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣١ مايو ٢٠٢٦ مبلغ ١٣٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري منقسمة إلى ١٣٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري اصل المبلغ و ٩,٦٣٣,٥٣٤ جنيه مصري الفوائد المستحقة (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ١٥٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري) ويخضع القرض لسعر فائدة بنسبة الكوريدور المعلن من البنك المركزي مضاف اليه 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: ١,٢. 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 والعوائد المحتسبة على هذا العقد المائل ويبدأ أول قسط من شهر فبراير ٢٠٢٦.
- وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣١ مايو ٢٠٢٦ مبلغ ٢٦,٥٦٢,١٨٨ جنيه مصري أصل مبلغ (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 سيرا 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 ٣١ مايو ٢٠٢٦ مبلغ ٦٣٤,٢١٥,٠٨٦ جنية مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ٥٢٠,٤٤٨,٠٣٦ جنية 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 سيرا 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 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 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 سيرا 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 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 بتبنيح 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.
- 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 للاتي:
- 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 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.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو 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 سيرا 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 سيرا، 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 التتمانية، 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 ٣١ مايو ٢٠٢٦ مبلغ ١٢٧,٢٣٣,٥٠٧ 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

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	
١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة - الجزء غير المتداول
(٢,٥٩٨,٥٥٤)	(١,١٣٦,٨٧١)	مصرفات مدفوعة مقدماً - صكوك
١٧٧,٤٠١,٤٤٦	٥٨,٨٦٣,١٢٩	الاجمالي
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة - الجزء المتداول
٢٧,٤٩١,٣٧٩	٣,١٧٢,٧٦٠	فوائد مستحقة
(١,٩٤٨,٩١٥)	(١,٩٤٨,٩١٥)	مصرفات مدفوعة مقدماً - صكوك
١٤٥,٥٤٢,٤٦٤	١٢١,٢٢٣,٨٤٥	الاجمالي
٣٢٢,٩٤٣,٩١٠	١٨٠,٠٨٦,٩٧٤	

أصدرت المجموعة صكوك إجارة قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم على إصدار واحد بمبلغ ٦٠٠ مليون جنيه مصري بغرض استرداد التكاليف الاستثمارية 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، وتسد القيمة الإيجارية للصك على عدد ١٠ أقساط نصف سنوية متساوية بداية من ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ 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 السعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

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 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 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 بموجبية 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 بموجبية تم تفويض المجموعة بصفتها وكيل لإدارة الأصول محل التصكيك.

لم يتم استبعاد تلك الأصول محاسبياً من دفاتر المجموعة وذلك لعدم توافر شروط إستبعاد 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:

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	الرصيد في أول الفترة / العام
٦,٤٩٦,٣٨٤	٤,٥٤٧,٤٦٩	إستهلاك تكلفة إصدار الصكوك
(١,٩٤٨,٩١٥)	(١,٤٦١,٦٨٧)	
٤,٥٤٧,٤٦٩	٣,٠٨٥,٧٨٢	الرصيد في آخر الفترة / العام

١٦ - سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية الشريحة الأولى
٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية الشريحة الثانية
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية الشريحة الثالثة
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سدادات
(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠٥,٢٥٠,٠٠٠)	فوائد مستحقة
١٩٥,٥٨٦,٨١٧	٤١,٢٧٠,٢٤١	مصروفات مدفوعة مقدماً - سندات توريق
(٣٤,٣٣٦,٤٣٤)	(٢٩,٤٧٦,٨٨٣)	الاجمالي
٢,١١٣,٢٥٠,٣٨٣	١,٨٠٦,٥٤٣,٣٥٨	



٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	يطرح: الجزء المتداول
(٢٨٤,٩٩٤,٥٠٤)	(٢٧٤,١٧٧,٩٢٨)	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
١,٨٢٨,٢٥٥,٨٧٩	١,٥٣٢,٣٦٥,٤٣٠	الجزء غير المتداول

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

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 (سيرا للتعليم - CIRA education) 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 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 بأسويط وذلك خلال الفترة المنتهية في ٢٨ فبراير 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 جنيه 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 جنيه 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 جنيه 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 (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) شهرا، وتبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ، تستهلك علي أقساط ثابتة تصرف كل ستة (٦) أشهر (في شهر مارس وسبتمبر من كل عام، علما بأن أول قسط استهلاك يكون في الشهر رقم ٢٩ من تاريخ غلق باب الاكتتاب وذات عاد سنوي منغير يحتسب علي أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري علاوة على هامش ١,٢٥ ٪، ويحتسب العائد اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب، ويصرف كل ستة (٦) أشهر.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

١٧ - التزامات عقود الإيجار

يمثل الالتزام القيمة الحالية للالتزامات 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.

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦
٣,٩٦٣,٩٢٠	١,٩٢١,١٥٧
٥,٩٨١,٨٥٧	٥,١٦٥,٦٣٨
٩,٩٤٥,٧٧٧	٧,٠٨٦,٧٩٥

خلال عام
أكثر من عام

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦
٢١,٧٧٥,٣٨٤	٩,٩٤٥,٧٧٧
٩,١٠١,٢٠٢	٣٢٥,٩٦٤
٤,٠٢١,٤٨٨	١,٨٣٣,٤٦١
(٢٤,٩٥٢,٢٩٧)	(٥,٠١٨,٤٠٧)
٩,٩٤٥,٧٧٧	٧,٠٨٦,٧٩٥

التزامات الإيجار كما في أول الفترة / العام
إضافات
يضاف: الفائدة المحملة خلال الفترة / العام
(يخصم): مدفوعات الإيجار الفترة / العام
التزامات الإيجار في آخر الفترة / العام

١٨ - دائنون وارصدة دائنة أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦
١,٢٠٤,٨٩٠,٧٨٠	١,٠٩٨,٨٩٣,٤١٦
٤٧٦,٧٧٣,٤٥١	٦٠٦,٨٨٩,٣٦٦
٥٢٨,٠٨١,٢٩٥	٣٥٧,٢٧٤,٤٨٩
٥٥,٥٢٦,٣٦٩	١٦٨,٥٥٣,٦٨٣
١٣٥,٣٥٩,٤٨٣	١١٧,٦٥٤,١٢٠
٦١,٥٨٦,٠٨٧	٦٧,٤١٦,٦٩٢
٢٤,٣٣٢,٦٧٧	٢٩,١١٢,٠٩٣
٧,١٤١,٦١٥	٢٥,٤١٧,٥٢٦
١١,٩١٢,٣٧٥	١١,٩١٢,٧٠٧
٥٣,٨١٩,٦٣٨	٦٧,٦٩٤,٤٥٣
٢,٥٥٩,٤٢٣,٧٧٠	٢,٥٥٠,٨١٨,٥٤٥
(١,٣٢٠,٧٨٥,٠٦٦)	(٥٠٦,٢٠٥,٩١٥)
١,٢٣٨,٦٣٨,٧٠٤	٢,٠٤٤,٦١٢,٦٣٠

دائنوا شراء أراضي
مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
مصروفات مستحقة
موردون ومقاولون
مستحقات لجهات حكومية
تأمين أعمال مقاولات
تأمينات اجتماعية مقاولات
دائنو توزيعات
تأمينات للغير
أرصدة دائنة أخرى

(يطرح): الجزء الغير متداول
دائنوا شراء أراضي - الجزء غير المتداول *

١٩ - إيرادات مقدمة

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦
٤٧٤,٣٤٩,٢٧٩	٥٦٢,٤٢١,١٩٠
٧٠٤,٨٥٣,٢٥٢	١٥٤,٧٢٩,٤١٧
-	١٩,٠٩٠,٦١٨
١,١٧٩,٢٠٢,٥٣١	٧٣٦,٢٤١,٢٢٥



إيرادات مقدمة - تعليم عالي
إيرادات مقدمة - تعليم أساسي
إيرادات مقدمة - مقاولات

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

٢٠- إيرادات النشاط

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥	
٤,١٧٣,٠٣٩,٠١٠	٣,٠٨١,٨٣٩,٠٨٦	١,٥٦٦,٥٤٩,٣٥٧	١,٠٧٥,١٧٧,٢٤٩	إيرادات التعليم
٤٠٧,٠٨٢,٤٦٧	-	٢٧٧,١٣٥,٥٩٢	-	إيرادات مقاولات
٨٣,٨١٣,٣٠٠	٦٦,٨٥٤,٧٦٣	٣٠,٦٢٨,٦١١	٢٣,٩٧١,٦٥٤	إيرادات الاتوبيسات
٨٠,١٣٧,٤٩٥	٥٩,٥٦٦,١٦٢	١٤,٨٧٠,٨٥٤	١٢,١٨٧,٢٥٧	إيرادات الالتحاق
١٦,٥١٣,٢٦٧	١١,١٠٦,٨٠٩	٤,٦٨٠,٠٧٨	٦,٥١١,٢١٥	إيرادات الأنشطة
٢,٣٨٤,١١٣	٢,٤٠٨,٣٢٤	٥٤٥,١٠٦	٧٨٥,٣٢٤	أتعاب إدارة المدارس
١٤٩,٥٠١,١١٩	١٠٤,٣٩٨,٥٦٥	٤٩,٧٨٨,٦٦١	٣٤,٩٣٨,٧٨٩	إيرادات النشاط الأخرى
٤,٩١٢,٤٧٠,٧٧١	٣,٣٢٦,١٧٣,٧٠٩	١,٩٤٤,١٩٨,٢٥٩	١,١٥٣,٥٧١,٤٨٨	

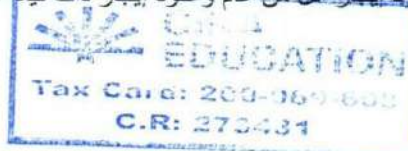
٢١- تكلفة النشاط

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥	
١,٧٤٩,٠٦١,٤٧٩	١,٢٦٤,٤٧١,٢٨٢	٦٤٢,١٠٩,٣٢٤	٤٥٥,٥١٨,٢٩٦	تكاليف التعليم (١)
٣٤٦,٤٢٨,٥١٠	-	٢٣٠,١٥٩,٦٤٧	-	تكاليف مقاولات
١٣١,٩١٣,٧٨٢	٨٨,٣٥٣,٧٥٥	٤٣,٣٩٩,٨٣٩	٣٠,٣١٥,٢١٦	تكاليف الاتوبيسات (٢)
٦,٧٠٣,٣٠٧	٥,٦١٣,٧٧٩	٢١,٥٧٤,٦	٥,٣٤٣,٣٩٤	تكاليف الأنشطة
٢,٢٣٤,١٠٧,٠٧٨	١,٣٥٨,٤٣٨,٨١٦	٩١٧,٧٧٤,٥٥٦	٤٩١,١٧٦,٩٠٦	

تكاليف التعليم (١)

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥	
١,٠٨٢,٢٠٤,٨٣٦	٧٦٥,١٥٣,٣٣٦	٣٩٥,٢٧٨,٩١٩	٢٧٢,١٣٩,٤٥٧	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
٢٢٥,١٣٤,٢٧٤	١٨٥,٦٢٢,٠٩٨	٧٩,٣٩٨,٨٤٦	٥٩,٨٠٨,٢٧٨	مصروفات إهلاك
١١٢,٠٦٧,٤٩١	٦٥,٤٦١,٧٠٨	٣٠,٥٧٦,٧٦٧	٢١,٩٣٤,٨٧٨	مصروفات وسائل وأدوات وكتب تعليمية
٩٣,٠٠٢,٦٨٣	٦٣,٣٥٤,٤٨٧	٣٤,٦٧١,٤١١	٢٠,٧٧٦,٨٧٩	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات
٤٦,٢١٢,٥٢١	٤٠,٩٢٢,٦٨٧	١٧,٩٨٣,٢٦٦	٢٠,٠٥١,٧٢٣	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات وأخرى
٣٣,٧٤١,١٤٨	٣٠,٤٥٩,٣٦٥	٢١,٠٠٣,٩٧٧	١٤,٥٠٩,٧٠٥	رسوم تسجيل الطلبة الدوليين
٢٤,٤٦٩,٢٢١	١٥,١٠٦,٠٠١	١٠,٤٨١,٣٢٨	١,٦١٢,٦٧٣	أنصبة حكومية
٢٤,٠٥٥,٥٤٨	٤٥٣,٦٦٠	٦,٨٠٧,٠٦٨	٩٦٨	إيجارات*
٣,٢٧٥,٦٣٣	١٢,٢٣٧,٦٢٣	٢,٩٧١,٤٠٠	٤,٠٩٢,٤١٩	استهلاك حق انتفاع أصول
١,٨٣٣,٤٦١	٣,١٦١,٥٥٩	٦٧٠,١١٩	١,٨٤٤,٠٦٤	مصروفات فوائد التزامات عقود إيجار
١٠٣,٠٦٤,٦٦٣	٨٢,٥٣٨,٧٥٨	٤٢,٢٦٦,٢٢٣	٣٨,٧٤٧,٢٥٢	مصروفات أخرى
١,٧٤٩,٠٦١,٤٧٩	١,٢٦٤,٤٧١,٢٨٢	٦٤٢,١٠٩,٣٢٤	٤٥٥,٥١٨,٢٩٦	

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



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

٢١ - تكلفة النشاط (تابع)

تكاليف الأتوبيسات

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥
٥٣,٣٠٠,٣١٤	٣٣,٩٧٧,٧٩٣	١٨,٣٥٥,٧٣١	١١,٦٢٨,٥٩٥
٣٧,٢٧٣,٥٠٩	٢٦,٦٣٢,٣١٤	١١,٧٨٠,٤٥٦	٧,٨٧٦,٣٩٠
١٩,٦٦٣,٦٢٣	١٢,٤٥٣,٦٠٦	٦,٧٧١,٤٤٧	٤,٤٧٢,٧٨٦
١٧,٧٥٩,٧١٧	١٢,٠١٨,٦٠١	٥,٦٥٦,٨٨٤	٥,٢٣٩,٧٥٩
١,٧٥٩,٩٩٩	١,٢٩٨,٠٧٢	٥٩٠,٠٨٩	٨٠٠,٧٠٦
١,٦٧٤,٦١٤	١,٦٠٣,٨٩٥	٨٩,٨٥٧	١٦٣,٧٢٠
٤٨٢,٠٠٦	٣٦٩,٤٧٤	١٥٥,٣٧٥	١٣٣,٢٦٠
١٣١,٩١٣,٧٨٢	٨٨,٣٥٣,٧٥٥	٤٣,٣٩٩,٨٣٩	٣٠,٣١٥,٢١٦

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

٢٢ - المصروفات العمومية والإدارية

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥
٢٦٩,٩٧٥,٦٦٣	١٩٢,٨٥٤,١٨٥	٩٥,٠٢٨,٥٢٥	٧١,٠٥٢,٩٩٥
٨٨,٦٩١,٢٩٤	٩١,٦٥٧,٦٥٣	٣٤,٠٥٩,٤٢٥	٣٧,٩٧٤,١٦٢
٣٠,٩٢٩,٠٩٥	٢٨,٦٠٦,٠٨٢	٨,٧٦٠,٤٨٦	١٠,٢٥٥,٣٨٥
٦,٤٨٦,٢٨٢	٥,١٥٧,٠١٤	٢,٩٠٣,٦٨٢	١,٨١١,١٣٢
٥,٦١٥,٦٢٦	٤,٣٠٣,٤٩٤	٩١٦,٢٧٠	١,٦٦٠,٦٣٧
٤,٢١٠,٨٠٠	٧,٣١٦,٤٥٤	١١٥,٢٠٠	٢٣٦,٧٠٠
٢,٠٠٣,٠٤١	١,٩٣٤,٦٠٩	٧٩٦,٤٣٦	٧٩٣,٨١٠
-	١,٦٨٩,٧٣٠	-	٩٣٠,٧٠٨
٤٥٠,٠٠٠	٣,٠٣٠,٦٧٧	١٥٠,٠٠٠	٢,٧٣٠,٦٧٦
٥٦,٧٥٣,٩٠٧	٤٩,١٢٣,٦٩٧	٢٣,٢٦٠,٨٥٨	١٦,٦٢٩,٥١٠
٤٦٥,١١٥,٧٠٨	٣٨٥,٦٧٣,٥٩٥	١٦٥,٩٩٠,٨٨٢	١٤٤,٠٧٥,٧١٥

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

٢٣ - تكاليف التمويل - بالباقي

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥
٦٠٥,٤٥٦,٥١٦	٧٣٦,٤٦٩,٦٨٣	١٨٩,٥٧٦,٩٣٨	٢٥٩,٦٨٧,١١٨
(٢,٤٦١,٦٨٧)	(١,٤٦١,٢٨٧)	(٤٨٧,٢٢٩)	(٤٨٧,٢٢٨)
(٤,٨٥٩,٥٥١)	(٤,١٢٣,٢٨٧)	(١,٦١٩,٨٥١)	(١,٦٤٨,٠٧٩)
(٦٢١,٧٧٧,٧٥٤)	(٧٤٢,٠٥٤,٦٦١)	(١٩١,٢٢١,٨٣٢)	(٢٦١,٨٢٢,٤٢٥)
١٧,٣٦٣,٥٥٩	٣,٩٤١,٧٨٨	١٩,٥١٠,١٩٢	(١,٨٤٧,٩٢٢)
١٢٠,٦٥٣,٤١٩	١٤٠,٦٨٧,٩٣٨	٤١,٧٣١,٣٣٩	٥٧,٧٢٤,٧١٤
١٣٨,١٦٦,٩٧٨	١٤٤,٦٢٩,٧٢٦	٦١,٢٤١,٥٣١	٥٥,٨٧٦,٧٩٢
(٤٧٣,٧٦٠,٧٧٦)	(٥٩٧,٤٢٤,٩٣٥)	(١٢٩,٩٨٠,٣٠١)	(٢٠٥,٩٤٥,٦٣٣)

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو 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	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
دينا عبد الوهاب	مساهم في شركات شقيقة	٣٤,٣٠٠,٠٠٠	٢٠,٥٨٠,٠٠٠
شركة المصريين للرعاية الصحية	شركة شقيقة	١٥,٢٤٩,٠٤٤	٢٢٧,٤٤١,٢٤٩
كريم مصطفى توفيق	مساهم في شركات شقيقة	٩,٣٤٠,٥٦٨	٦,٢٢٢,٤١٣
إدارة عليا	إدارة	٣,٦٣٦,٥٥١	٨,٢٥٠,٨٩٣
ابنوفيت للتعليم	شركة شقيقة	١,٠٤٧,٤٥٥	٢,٦٤٥,١٢٠
المصرية لتشغيل وتجهيز المكاتب	شركة شقيقة	١٥,٨٢٣	١٥,٨٢٣
سوشال إمباكت كابيتال	الشركة الأم	-	٣,٦٢٤,١٩٩
شركات أخرى	شركات شقيقة	-	١,٠٤٤,٠٨١
		٦٣,٥٨٩,٤٤١	٢٦٩,٨٢٣,٧٧٨

أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة:

الشركة	طبيعة العلاقة	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
أفاق العلم*	مساهم رئيسي في الشركة الأم	٣٨٥,٣١٢,٤٦٦	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	٦٠,٤١٣,٠٩٣	٥٤,٤٤٥,٦٢٩
المستقبل للأنشطة التربوية	تحت سيطرة مشتركة	٥,١٠٦,٠٣٤	٤,٥٨٩,٨٧٣
جمعية بدر للتنمية المجتمعية	شركات شقيقة	٣,٩٥٩,٢٣٠	-
الاهلي كابيتال	مساهم في شركات تابعة	٣٥٨,٥٤٣	-
المدرسة الفرنسية بالغرقة	تحت سيطرة مشتركة	-	١,٢٨١,٥٩٩
شركات أخرى	شركات شقيقة	-	٩٩,٨٨٧
		٦٠٦,٨٨٩,٣٦٦	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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

٢٤- المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة/ العام:

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	المصريين للرعاية الصحية
١٤٧,١٨٢,٢٧٢		تحويلات بنكية
٤,٦٣٢,١٩٨	-	سوشيال امياكت كابيتال
(١٢,٨٣٩,٣٧٧)	(٣,٦٢٤,١٩٩)	تحويلات بنكية
		استثمارات
١٨٨,٠٥٧,٤٤٤	١٩٣,٠٧٩,٧٠٦	سوشيال امياكت كابيتال سعودية
		تحويلات بنكية
٧,٧١٥,٦٧٩	٧,١٦٣,٣٦٩	المستقبل للأنشطة التربوية
(٦,٢٠٧,٣١٦)	(٦,٥٥٣,٩٣٤)	تحصيلات إيرادات تعليم
(٩٦,٣١٩)	(٩٣,٢٧٥)	مصروفات تعليم
		مقابل الإدارة
٢٠,٥٨٠,٠٠٠	-	دينا عبد الوهاب
-	١٣,٧٢٠,٠٠٠	مديونية زيادة رأس المال لشركة اينوفيت (شركة شقيقة)
		تحويلات بنكية
(١٧,٥٠٠,٠٠٠)	(٢,٠٠٠,٥٤١)	صندوق مصر السيادي
	٣٤,٦٦٣	زيادة رأس المال
١٠,٢٦٨,٠٧١	(٦,٠٠٢,١٢٥)	مصاريف إدارية
		تسجيل فوائد
(٥٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	شركة السويدي لخدمات التعليم القابضة
		زيادة رأس المال
٣,٨٦٠,٠٠٠	(٢٢,٨٢٠,٤٠٨)	المدرسة الفرنسية بالغرقة
(٢,٥٧٨,٤٠١)	١٣,٧٦٩,٤٣٤	تحصيل إيرادات للمدرسة
	٨,٦١٢,٠٠٠	مصروفات للمدرسة
	٣٢٨,٤٨٥	تحويلات بنكية
		مصاريف مقابل الإدارة
٦,٢٢٢,٤١٣	-	كريم مصطفى
		تحويلات بنكية
(٢٣٧,٦٩٢)	(٢,٦٤٥,١٢٠)	اينوفيت للتعليم
٢,٦٤٥,١٢٠	٧٣٦,٩٥٥	تحويلات بنكية
	٣١٠,٥٠٠	مصروفات مدفوعة بالإئابة
		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 ولجانه 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو 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:

٣١ مايو ٢٠٢٦	الأرباح المرحطة	رأس المال	
٤٠٥,١٦٨,٣٠١	(٦٨,٦٣٠,٨٥٤)	٤٧٣,٧٩٩,١٥٥	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٥
١٥١,٤١٠,٠٠٠	-	١٥١,٤١٠,٠٠٠	الحقوق الغير مسيطرة في زيادة رأس مال شركات تابعة
(١,٣٢٥,٣٧٧)	-	(١,٣٢٥,٣٧٧)	الحقوق الغير مسيطرة في منشآت مستحوذ عليها
(١٥٠,٠٠٠)	-	(١٥٠,٠٠٠)	زيادة رأس مال
(٧,٦٠٤,٢٨٣)	(٧,٦٠٤,٢٨٣)	-	توزيعات أرباح
٢٨,٤٨٣	٢٨,٤٨٣	-	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الاجنبية
٤,٦٧٥,١٢٠	٤,٦٧٥,١٢٠	-	ربح الفترة
٥٥٢,٢٠٢,٢٤٤	(٧١,٥٣١,٥٣٤)	٦٢٣,٧٣٣,٧٧٨	الرصيد في ٣١ مايو ٢٠٢٦
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
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 أُعيد شراؤها (أسهم الخزينة) أو أُصدرت 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 السنة أشهر المنتهية في	فترة السنة أشهر المنتهية في	فترة السنة أشهر المنتهية في	فترة السنة أشهر المنتهية في	
٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٦	٣١ مايو ٢٠٢٥	
١,٢٣٩,٠٠٤,٠٠٦	٥٩٥,٥١٦,٩٢١	٥٥٠,٣١٧,٣١٥	١٨٨,٣٨٥,٢٦٠	صافي أرباح الفترة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٢,١٣	١,٠٢	٠,٩٤	٠,٣٢	نصيب السهم في الأرباح

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦

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

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

(ب) النصيب المخفض

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

في خلال فترة المالية المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٦ لم تصدر الشركة أى من الأسهم العادية المحتملة المؤدية لتخفيض نصيب السهم في أرباح الفترة، لذا لم تقم الإدارة باحتساب نصيب السهم المخفض في الأرباح عن تلك الفترات.

٢٧- أحداث هامة

- قررت لجنة السياسة النقدية في البنك المركزي المصري 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 العملية الرئيسية إلى ١٩,٠٪، و ٢٠,٠٪، و ١٩,٥٪ على التوالي. كما تم تخفيض سعر الخصم إلى ١٩,٥٪.

- في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦، دخلت الولايات المتحدة الأمريكية وإسرائيل في مواجهة عسكرية مباشرة مع إيران وأسفر الصراع عن مواجهات عسكرية أيضاً مع دول الخليج ومن المتوقع أن يكون لهذه الأحداث تداعيات اقتصادية مؤثرة على الاقتصاد العالمي وفي الشرق الأوسط بشكل كبير. وتراقب إدارة الشركة عن قرب الأحداث الجارية لتقييم مدى تأثيرها على الشركة.

٢٨- أحداث لاحقة

أرض مدرسة "فيوتشرز" بمدينة رشيد الجديدة

تم الاتفاق بين شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم) وشركة القاهرة للخدمات التعليمية (شركة تابعة) على نقل ملكية أرض مدرسة "فيوتشرز" بمدينة رشيد الجديدة من شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم) إلى شركة القاهرة للخدمات التعليمية (شركة تابعة)، وذلك لتسوية جزء من المديونية القائمة على الشركة على أن يتم عرض تفاصيل الاتفاق على الجمعية العامة لكلا الشركتين للموافقة.

توقيع اتفاقية مساهمين لشركة التحالف المصري للتعليم (شركة شقيقة)

تم توقيع اتفاقية مساهمين لدعم "شركة التحالف المصري للتعليم"، وذلك في إطار شراكة استراتيجية بين البنك الأهلي المصري، وشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم)، وعدد ١٠ شركات وجهات أخرى. وتركز هذه الشراكة على مساهمة مالية جوهرية من البنك الأهلي المصري بقيمة ٢٥٠ مليون جنيه مصري، بما يمثل نسبة ٢٠٪ من هيكل المساهمين، وذلك بغرض زيادة رأس المال المصدر للشركة من مليار جنيه مصري إلى ١,٢٥ مليار جنيه مصري. وسوف يتم تحديد النسبة النهائية لمساهمة شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم) والإفصاح عنها بعد موافقة الجمعية العامة غير العادية.

تطوير فندق "إيبيس ستايلز"

أبرمت المجموعة شراكة مع مجموعة أكور لتطوير فندق "إيبيس ستايلز" والذي يضم ١٨٤ غرفة ويستهدف خدمة الطلاب الدوليين ومجتمع شرق القاهرة. ولم يتم حتى تاريخه تحديد التكلفة الاستثمارية النهائية للمشروع.

