

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية
(سيرتا للتعليم - CIRA education)
"شركة مساهمة مصرية"

تقرير الفحص المحدود
والقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة
عن فترة الستة أشهر المنتهية
فى ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

صفحة

الفهرس

١	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة
٢	قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة المختصرة
٤	قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة المختصرة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة المختصرة
٦	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة المختصرة
٣١ - ٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

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

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة المرفقة لشركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA Education) "شركة مساهمة مصرية" ("الشركة") في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦، وكذا القوائم الدورية المستقلة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، وتتنصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

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



هشام محمد حامد

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
عضو الجمعية الأمريكية للمحاسبين القانونيين

سجل المحاسبين والمراجعين ٣٩٤١١
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٤٢٢

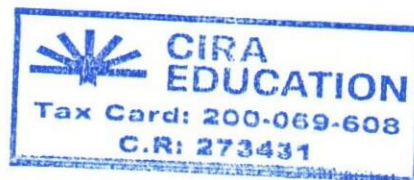
القاهرة في ٢٣ أبريل ٢٠٢٦

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصرى)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
			الأصول الثابتة
١,٠١٥,٨٨٥,٧٣٧	١,٠٧٧,٤٥١,٧٤٩	٥	أصول حق إستخدام - عقود ايجار
٧,٩٧٦,٤٠٤	٦,١١٤,٩٨٨	٦	إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
١,٢٠٣,٢٠٥,٦٨٣	١,٣١٩,٦٢٥,٨٨٠	٧	إستثمارات في جامعة بدر
١,٠٠٣,١١٥,١٨١	١,٠٠٣,١١٥,١٨١	٨-أ	إستثمارات في جامعة بدر أسبوت
١,٧٠١,٥٤٧,٨٢٤	١,٧٠١,٥٤٧,٨٢٤	٨-ب	إستثمارات في جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية والتكنولوجيا
١٧٧,٣٩٦,٠٢٧	١٨٠,١٢٠,١٧٠	٨-ج	إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
-	-	٩	أعمال تحت التنفيذ - الجزء غير المتداول
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣	١٠	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١,٣٧٩,٢٣٧,٨٣٩	١,٣٢١,٦٤٤,٨١٨	١١	إجمالي الأصول غير المتداولة
٦,٥١٠,٠٠٥,٣٣٨	٦,٦٣١,٢٦١,٢٥٣		الأصول المتداولة
			مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٦٤١,١٦٦,٨٨٨	٧٨٧,٢٦٧,٨٠٥	١١	النقدية والأرصدة لدى البنوك
١٥٨,٢٨٧,٦١٦	١٧٩,٢١٣,١٥٠	١٢	إجمالي الأصول المتداولة
٧٩٩,٤٥٤,٥٠٤	٩٦٦,٤٨٠,٩٥٥		إجمالي الأصول
٧,٣٠٩,٤٥٩,٨٤٢	٧,٥٩٧,٧٤٢,٢٠٨		
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
			رأس المال المدفوع
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠		الأرباح المرحلة
٤٣٩,١٦٠,٧٢٦	٧٣٣,٦٢٩,٣١٢		الإحتياطيات
٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١		صافي حقوق الملكية
٩٠٧,٩٤١,٧٩٧	١,٢٠٢,٤١٠,٣٨٣		الإلتزامات
			الإلتزامات غير المتداولة
			صكوك إجارة
١٧٧,٤٠١,٤٤٦	١١٨,٣٧٥,٩٠٢	١٤	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية - الجزء غير المتداول
١,٣٤٠,٠٧١,٩٣٢	١,١٥٠,٧٠٣,٨٧٧	١٥	التزامات عقود الإيجار
٥,٠٨٤,٠١٨	٤,٣٢٠,٤٢٩	١٩	التزامات ضريبة الدخل الموجلة
٢,٨٦٧,٦٨٩	٢,١١٩,٤٩٩		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٦٦١,٢١٤,٠٦٩	٤٨٨,٦٥٦,٣٤٧	١٦	إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
٢,١٨٦,٦٣٩,١٥٤	١,٧٦٤,١٧٦,٠٥٤		الإلتزامات المتداولة
			القروض والتسهيلات الائتمانية
١,٠٥٥,٢٧٨,٤٤٢	١,١٢٥,٣٢٩,١٨٥	١٣	صكوك إجارة
١٤٥,٥٤٢,٤٦٤	١٣٦,٠٠١,٧٦٧	١٤	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
٢٢٣,٥٩٧,٣٠٨	٣٤١,٢٥٦,٦١٨	١٥	التزامات عقود الإيجار
٣,٥٨٧,٢٧١	٢,٤٢٣,٢٠٨	١٩	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢,٥٤٨,٧٠٢,٧٦٦	٢,٧٨٧,٦٨٨,٧٣٠	١٦	إيرادات مقدمة
١٩٤,٤٩١,٥٩٠	١٩٤,٧٧٧,٢١٣	١٧	مخصصات
٤٣,٦٧٩,٠٥٠	٤٣,٦٧٩,٠٥٠	١٨	إجمالي الإلتزامات المتداولة
٤,٢١٤,٨٧٨,٨٩١	٤,٦٣١,١٥٥,٧٧١		إجمالي الإلتزامات
٦,٤٠١,٥١٨,٠٤٥	٦,٣٩٥,٣٣١,٨٢٥		إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية
٧,٣٠٩,٤٥٩,٨٤٢	٧,٥٩٧,٧٤٢,٢٠٨		

- الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣١ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة
- تقرير الفحص المحدود مرفق

Elkalla

دكتور / حسن حسن القلا
رئيس مجلس الإدارة



الأستاذ / محمد الخولى
رئيس القطاع المالي

القاهرة في ٢٣ ابريل ٢٠٢٦

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

الثلاثة أشهر المنتهية في		السنة أشهر المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦		
٢٨٥,٨١٢,٥٧٤	٣١٧,٨٤٤,٤٨٠	٥٢٥,٥٧٥,٥٦٧	٤٨٣,٠٠١,١٧٠	٢٠	ايرادات النشاط
(٢٠٩,٢١٥,٢٠١)	(٢٧٠,٩١٠,٩٦٠)	(٣٨٤,٨١٣,٦٥٥)	(٤٠٢,١٤٣,٦٨٧)	٢١	تكاليف النشاط
٧٦,٥٩٧,٣٧٣	٤٦,٩٣٣,٥٢٠	١٤٠,٧٦١,٩١٢	٨٠,٨٥٧,٤٨٣		مجمّل الربح
(٤٠,٦٣٤,٦١٩)	(٢٨,٠٨٣,٣٥٦)	(٥٨,٢٨٧,٤١٤)	(٥٥,٧٦٠,٥٤٦)	٢٢	المصروفات العمومية والإدارية
١١,٧٧٢,٢٨٦	-	١٢,٢٣٨,١٣٧	٣٧,٨٠٠		ايرادات أخرى
٧٥٧,٦٤٠,١٨١	٦٨٢,٤٤٦,٥١٤	٧٥٧,٦٤٠,١٨١	٦٨٢,٤٤٦,٥١٤		فائض تشغيل جامعة بدر
١٤,٣٦٢,٠٥٢	١٢٦,٦٧٥,٠٨٠	١٤,٣٦٢,٠٥٢	١٢٦,٦٧٥,٠٨٠		فائض تشغيل جامعة بدر اسيوط
-	١١,٠٧٢,٢٨٩	-	١١,٠٧٢,٢٨٩		توزيعات ارباح شركة تابعة
٨١٩,٧٣٧,٢٧٣	٨٣٩,٠٤٤,٠٤٧	٨٦٦,٧١٤,٨٦٨	٨٤٥,٣٢٨,٦٢٠		ربح التشغيل
(١٩٢,٧٩٦,٨٦٠)	(١٤٦,٩٧٣,٧٥٩)	(٤٠٠,٢٧٢,٠٧٨)	(٣٠٥,٨٠٩,٥٧٢)	٢٣	تكاليف التمويل - صافي
٦٢٦,٩٤٠,٤١٣	٦٩٢,٠٧٠,٢٨٨	٤٦٦,٤٤٢,٧٩٠	٥٣٩,٥١٩,٠٤٨		ربح الفترة قبل الضرائب
٢٤٦,١٧٧	٣٦٢,٤٩٣	(٤٣٤,٠٥٠)	٧٤٨,١٩٠		ضريبة الدخل المؤجلة
٦٢٧,١٨٦,٥٩٠	٦٩٢,٤٣٢,٧٨١	٤٦٦,٠٠٨,٧٤٠	٥٤٠,٢٦٧,٢٣٨		ربح الفترة
١,٠٠٨	١,١٩	٠,٨٠	٠,٩٣	٢٥	نصيب الاساسي والمخفض للسهم من ارباح أو خسارة الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣١ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

الثلاثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في		(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
٦٢٧,١٨٦,٥٩٠	٦٩٢,٤٣٢,٧٨١	٤٦٦,٠٠٨,٧٤٠	٥٤٠,٢٦٧,٢٣٨	ربح الفترة
-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
<u>٦٢٧,١٨٦,٥٩٠</u>	<u>٦٩٢,٤٣٢,٧٨١</u>	<u>٤٦٦,٠٠٨,٧٤٠</u>	<u>٥٤٠,٢٦٧,٢٣٨</u>	اجمالي الدخل الشامل للفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣١ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



شركة القاهرة الإستثمار والتنمية العقارية (سيوا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

الإجمالي	الاحتياطيات	الأرباح المرحلة	رأس المال المدفوع	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٥١٣,١٠١,٦٠٣	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٩٤,٣٢٠,٥٣٢	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٤
(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح
٤٦٦,٠٠٨,٧٤٠	-	٤٦٦,٠٠٨,٧٤٠	-	اجمالي الدخل الشامل للفترة
٨٧٩,١١٠,٣٤٣	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٤١٠,٣٢٩,٢٧٢	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٢٨ فبراير ٢٠٢٥
٩٠٧,٩٤١,٧٩٧	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٤٣٩,١٦٠,٧٢٦	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٥
(٢٤٥,٧٩٨,٦٥٢)	-	(٢٤٥,٧٩٨,٦٥٢)	-	توزيعات أرباح
٥٤٠,٢١٧,٢٣٨	-	٥٤٠,٢١٧,٢٣٨	-	اجمالي الدخل الشامل للفترة
١,٢٠٢,٤١٠,٣٨٣	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٧٣٣,٦٢٩,٣١٢	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣١ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٥	السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٤٦٦,٤٤٢,٧٩٠	٥٣٩,٥١٩,٠٤٨		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح الفترة قبل ضرائب الدخل
			تعديلات:
٢٠,٤٠٨,٦٠٤	٢٢,٥٢٠,١٥٤	٥	إهلاك الأصول الثابتة
٤٥٩,٧٦٣,٠٦٩	٣٣٩,١٣٢,٩٩٩	٢٣	تكاليف التمويل
(٥٩,٦٣٢,٥٨٩)	(٣٢,٩٧٤,٩٥٥)	٢٣	إيرادات التمويل
٨,٠٧٠,٦٥٩	١,٨٦١,٤١٦	٦	إهلاك أصول حق الاستخدام
(٧٨٣,٧٧٤,٥١٩)	٨٢٠,١٩٣,٨٨٣		توزيعات أرباح من الشركات التابعة والشقيقة
١١١,٢٧٨,٠١٤	١,٦٩٠,٢٥٢,٥٤٥		أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات التشغيلية
			التغيير في الأصول والالتزامات التشغيلية
(٧٣,٠٦١,٢٨٣)	(٤,٧٢١,٤٨٥)		المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
(٧٤,٨١٣,٣٢٨)	-		أعمال تحت التنفيذ
٦٢٥,٠٨٣,٩١٤	(٧٧٨,٧٣٩,٧٧٣)		الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى والإيرادات المقدمة
(١٥٥,٦٣٩)	-	١٨	المستخدم من المخصصات
٥٨٨,٣٣١,٦٧٨	٩٠٦,٧٩١,٢٨٧		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٥٤,٧٥١,٩٠٨)	(٨٤,٠٨٦,١٦٦)	٥	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٩٠,٠٤٠,٠٠٠)	(٢٠٢,٩٣٠,٧٥١)	٧	مدفوعات استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٤٥,٩١٦,٢١٦	٣٢,٩٧٤,٩٥٥		متحصلات فوائد
(٣,٩٣٣,١٢٠)	-		ربط ودائع
٧٨٣,٧٧٤,٥١٩	-		متحصلات توزيعات أرباح من الشركات التابعة والشقيقة
٦٨٠,٩٦٥,٧٠٧	(٢٥٤,٠٤١,٩٦٢)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٥١,١٩١,١٨٦	١٩٤,٩٤٤,٠١٧		المحصل من القروض والتسهيلات البنكية
(١٢١,٢٥٣,٤٩٩)	(١٤٢,٢٠١,٥٥٨)		المسدد من القروض والتسهيلات البنكية
-	(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)		المسدد من سندات التوريق
(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	١٤	المسدد من صكوك إجارة
(٧,٣٢٣,٥٠٧)	-		تكاليف تمويلية أخرى
(٥٤٨,٨٦٦,٧٥٦)	(٣٥٣,٠٣٢,٤٧٢)		مصروفات التمويل والفوائد المدفوعة
(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٢٠,٥٣٨,٨٩٧)		توزيعات أرباح مدفوعة
(١١,٥٥٨,٠٧١)	(٢,٩٩٤,٨٨١)		مدفوعات التزامات عقود إيجار
(٨٤٧,٨١٠,٦٤٧)	(٦٣١,٨٢٣,٧٩١)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٤٢١,٤٨٦,٧٣٨	٢٠,٩٢٥,٥٣٤		التغير في النقدية وما في حكمها
٢١٣,٩٢٤,٨٧٥	١٥٨,٢٨٧,٦١٦		النقدية وما في حكمها أول الفترة
٦٣٥,٤١١,٦١٣	١٧٩,٢١٣,١٥٠	١٢	النقدية وما في حكمها آخر الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣١ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



١- مقدمة

تأسست شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية" بموجب عقد ابتدائي مؤرخ في ١٥ مارس ١٩٩٢ وتصدق على توقيعاته بمحضر التصديق رقم ١٩٧٨ (د) لسنة ١٩٩٢ بتاريخ ١٧ أغسطس ١٩٩٢ مكتب توثيق شهر عقارى مدينة نصر النموذجى، وتم قيد الشركة في السجل التجارى برقم ٢٧٣٤٣١ بتاريخ ٢٢ أغسطس ١٩٩٢.

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

تأسست الشركة بغرض: انشاء وتأسيس وإدارة منشآت تعليمية في حدود القوانين والقرارات السارية في هذا الشأن واسكان 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 أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات التي تزاوول اعمالا شبيهه بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وتم اضافة نشاط اقامة المنشآت العقارية والمقاولات العمومية الخاصة والمتخصصة والتوكيلات التجارية من الشركات المصرية والأجنبية الى غرض الشركة.

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 و تنتهي في ٢١ اغسطس ٢٠٤٢.

قامت الشركة في ٦ يوليو ٢٠٢٣ بتعديل الاسم التجاري بالسجل التجاري للشركة ليصبح القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) بدلا من شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية.

قامت شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٨ بطرح أسهم الشركة بالبورصة المصرية.

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

تم اعتماد هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٢٣ أبريل ٢٠٢٦.

٢- السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية التي استخدمت في إعداد القوائم المالية والتي تم تطبيقها بثبات على مدار السنوات المالية إلا إذا ذكر خلاف ذلك:

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية المستقلة المختصرة

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

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

لا تتضمن هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة جميع الإيضاحات التي تكون مطلوبة عادة عند إعداد القوائم المالية السنوية الكاملة لذلك يجب قراءة هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة مع القوائم المالية السنوية للشركة في ٣٠ نوفمبر .

يتم عرض الاستثمارات فى الشركات التابعة فى هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة ويتم المحاسبة عنها بطريقة التكلفة.



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

٣- إدارة المخاطر المالية

٣-١-١ مخاطر السوق

(أ) مخاطر التغير في أسعار العملات الأجنبية

إن مخاطر أسعار العملات الأجنبية هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغير في أسعار العملات الأجنبية.

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار العملات الأجنبية عن مراكز العملات الأجنبية وبصفة رئيسية الدولار الأمريكي وترى الإدارة أن طبيعة نشاط الشركة لا يعرضها لخطر أسعار العملات الأجنبية بشكل كبير. لا يوجد أرصدة جوهرية بالعملات الأجنبية في نهاية الفترة / العام.

(ب) مخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية الناتجة من التغير في أسعار الفائدة

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

تتعرض الشركة لمخاطر التدفقات النقدية الناتجة من تغير أسعار الفائدة عن أصولها والتزاماتها التي تستحق بعد أكثر من سنة والتي تحمل فائدة متغيرة (الودائع البنكية والسحب على المكشوف من البنوك والقروض لأجل). يتم إدارة مخاطر أسعار الفائدة من قبل الشركة من خلال الحفاظ على مزيج ملائم من القروض ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. ويبين الإيضاح (١٤) القروض والتسهيلات الائتمانية للشركة.

يوضح الجدول التالي تحليل حساسية للتغيرات المحتملة والمعقولة في أسعار الفائدة مع إبقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة وحساسية ذلك على قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

إن حساسية ذلك على قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة هي تأثير التغيرات المفترضة في أسعار الفائدة على نتائج الشركة لسنة أو لفترة واحدة، بناء على الأصول والالتزامات المالية المحملة بفائدة متغيرة المحتفظ بها في آخر الفترة / العام:

التأثير على قائمة
الأرباح أو الخسائر
المستقلة

جنيه مصرى

الزيادة (النقص)

٢٨,٧١٦,٦٧٣

١٠٠ نقطة

٢٨ فبراير ٢٠٢٦

٢٨,٤٥٢,٦٣٢

١٠٠ نقطة

٣١ أغسطس ٢٠٢٥

٣-١-٢ مخاطر الائتمان

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

بالنسبة للبنوك فإنه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالي والبنوك ذات الملاءة الائتمانية العالية والتي تخضع لرقابة البنك المركزي المصرى. بالنسبة للعملاء تقوم الإدارة باتخاذ كافة الترتيبات القانونية والمستندات عند تنفيذ المعاملة مما يقلل خطر الائتمان إلى الحد الأدنى وتحديداً بالنسبة للمديونيات التجارية، تقوم الشركة 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.

يتم تخفيض كامل لأرصدة الإيرادات المستحقة التي تجاوز عمرها أكثر من عام دراسى على تواريخ استحقاقها. وبلغ إجمالي رصيد مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة في آخر الفترة ١٠,٤٨٤,٦٧٠ جنيه مصرى (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ١٠,٤٨٤,٦٧٠ جنيه مصرى).



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (سيريا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

٢-١-٣ مخاطر الائتمان (تابع)

وفيما يلي الأرصدة المعرضة لمخاطر الائتمان:

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٣٠٩,٤٤٣,٨٢٣	٣٥٠,٦٨٠,١٠٩	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٧٩,٢١٣,١٥٠	١٥٨,٢٨٧,٦١٦	النقدية والأرصدة لدى البنوك
٢٨,٧٣٠,٦٣٧	١٠,٨٢٤,٦١٧	إيرادات مستحقة
(١٠,٤٨٤,٦٧٠)	(١٠,٤٨٤,٦٧٠)	خسائر إئتمانية متوقعة في المدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣-١-٣ مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر تعرض الشركة لصعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية نتيجة لنقص التمويل. إن تعرض الشركة 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 علي أطراف ذات علاقة.

تقوم الإدارة بعمل توقعات للتدفقات النقدية بشكل شهري، ويتم مناقشتها باجتماع اللجنة التنفيذية للشركة واتخاذ الإجراءات اللازمة للتفاوض مع الموردين ومتابعة تحصيل العملاء بهدف التأكد من توافر النقدية اللازمة لسداد التزامات الشركة.

ويوضح الجدول التالي التزامات الشركة حسب الأعمار وبناءً على التدفقات النقدية غير المخصومة:

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
أقل من ثلاثة أشهر	من ثلاثة أشهر حتى سنة	من سنة حتى خمس سنوات	
١٠١,٩٥٦,٣٨٥	٣٥٤,٦٧١,٦٢٧	٤٩٩,٦٤٢,٠٥١	القروض
١٨٤,٥٨٨,٨١٣	٣٣٩,٨٧٦,٥٠٠	١,٦٩١,٤٥٨,٦٣٣	سندات توريق
٧٥,٤٠٠,٠٠٠	٩٢,٢٠٠,٠٠٠	١٣٤,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة
٢,٥٣٩,٨٤٠,٤٢١	-	-	مستحق لأطراف ذات علاقة
٤٢,٨٩٦,٥٠٠	٩٩,١٨٤,١٧٥	٣٦٨,٨٠٢,٩٠٧	دائنوا شراء اراضي
-	٢,٤٢٣,٢٠٨	٤,٣٢٠,٤٢٩	التزامات عقود الإيجار
-	٥٦,٩١٥,٨٨٨	-	موردون ومقاولون
-	٨١,٨٠٣,٦٣٢	-	مصروفات مستحقة
٥,٠٢٥,٣٥٥	٤١,٣١٤,٩٨٤	-	مستحقات لجهات حكومية
٢٩,٥١٠,٥٧١	-	-	دائنو توزيعات



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (سيرتا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

٣-١-٣ مخاطر السيولة (تابع)

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	من ثلاثة أشهر حتى	أقل من	
من سنة حتى خمس	سنة	ثلاثة أشهر	
سنوات			
٥٩١,١٠٢,٢١٦	٥٤٥,٥٧٦,٣٥٦	٨٥,١٩٤,٢٠٦	القروض
١,٩٤٢,٤٨٢,٩١٤	٣٢١,٧٥٣,٠٣١	٩٧,٤١٠,٠٠٠	سندات توريق
٢١٤,٨٠٠,٠٠٠	١٠٦,٤٠٠,٠٠٠	٨٠,٣٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة
٢٦٤,٦١٦,٤٦٣	-	٢,٠٥١,٥٩٦,١٥٩	مستحق لأطراف ذات علاقة
٦٥٤,٠٨١,٩٤٣	٢١٤,٩٨٧,٩٣٤	-	داننوا شراء اراضي
٨,٦٧١,٢٨٩	٥,٠٨٤,٠١٨	٣,٥٨٧,٢٧١	التزامات عقود الايجار
-	٧٧,١٥٩,٣٢٤	-	موردون ومقاولون
-	٢٢٨,٢٣٢,٢٣٧	٥١٠,٤٠٨	مصرفات مستحقة
-	٧٠,٢٣٧,٩٤٤	-	مستحقات لجهات حكومية
-	٤,٢٥٠,٨١٦	-	داننوا توزيعات

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

تهدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع لأصحاب المصالح الأخرى التي تستخدم القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة. وتوفير والحفاظ على أفضل هيكل لرأس المال بغرض تخفيض تكلفة رأس المال.

للمحافظة على أفضل هيكل لرأس المال تقوم الإدارة بتغيير قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو تخفيض رأس المال أو إصدار أسهم جديدة لرأس المال أو تخفيض الديون المستحقة على الشركة.

تقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال باستخدام نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال ويتمثل صافي الديون في إجمالي القروض والتسهيلات الائتمانية و الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى و سندات التوريق - الحقوق المستقبلية و صكوك الإجارة و التزامات عقود الإيجار مخصصاً منها النقدية بالخرينة وأرصدة لدى البنوك. ويتمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق المساهمين بالشركة كما هو موضح في قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة بالإضافة إلى صافي الديون.

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

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٣,٢٠٩,٩١٦,٨٣٥	٣,٢٧٦,٣٤٥,٠٧٧	الدائنون والأرصدة دائنة أخرى
١,٥٦٣,٦٦٩,٢٤٠	١,٤٩١,٩٦٠,٤٩٥	سندات توريق - الحقوق المستقبلية
١,٠٥٥,٢٧٨,٤٤٢	٢٥٤,٣٧٧,٦٦٩	صكوك إجارة
٣٢٢,٩٤٣,٩١٠	٦,٧٤٣,٦٣٧	التزامات عقود الايجار
٨,٦٧١,٢٨٩	١,١٢٥,٣٢٩,١٨٥	القروض
٦,١٦٠,٤٧٩,٧١٦	٦,١٥٤,٧٥٦,٠٦٣	إجمالي الديون
(١٥٨,٢٨٧,٦١٦)	(١٧٩,٢١٣,١٥٠)	يخصم: النقدية والأرصدة بالبنوك
٦,٠٠٢,١٩٢,١٠٠	٥,٩٧٥,٥٤٢,٩١٣	صافي الديون
٩٠٧,٩٤١,٧٩٧	١,٢٠٢,٤١٠,٣٨٣	صافي حقوق الملكية
٦,٩١٠,١٣٣,٨٩٧	٧,١٧٧,٩٥٣,٢٩٦	إجمالي رأس المال
%٨٧	%٨٣	نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال



٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٣ تقديرات 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 مقارنة 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 الشركة بعمل تقديرات وفروض تتعلق بالمستقبل، ونادراً ما تتساوى نتائج التقديرات المحاسبية مع النتائج الفعلية. وفيما يلي أهم التقديرات والفروض التي تستخدمها الشركة:

(أ) مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون هناك التزام 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 الشركة بمراجعة المخصص فى تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالى وذلك بالاستعانة بالخبرة الاستشارية الملازمة لأحد الخبراء.

(ب) الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية

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

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

(ج) تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة

الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والآلات والمعدات. إن تقدير الأعمار الإنتاجية لبنود الممتلكات والآلات والمعدات هي مسألة حكم بناء على الخبرة مع أصول مماثلة. يتم اهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المضمنة في الأصول بشكل أساسى من خلال الاستخدام. ومع ذلك، فإن العوامل الأخرى، مثل التقادم الفني أو التجاري، غالباً ما تؤدي إلى تناقص المنافع الاقتصادية المتمثلة في الأصول. تقوم الإدارة بتقييم الأعمار الإنتاجية المتبقية وفقاً للظروف الفنية الحالية للأصول والفترة المقدرة التي من المتوقع خلالها أن تحقق الأصول منافع للشركة. تؤخذ العوامل الأساسية التالية في الاعتبار: (أ) الاستخدام المتوقع للأصول. (ب) الاستهلاك المادي المتوقع، والذي يعتمد على عوامل التشغيل وبرنامج الصيانة؛ و(ج) التقادم الفني أو التجاري الناشئ عن التغيرات في ظروف السوق.

٤-٢ الأحكام الشخصية الهامة فى تطبيق السياسات المحاسبية للشركة

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



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٥- الأصول الثابتة

الإجمالي	مضروحات تحت التنفيذ	مستلزمات تعليمية	وسائل نقل وانتقال	أجهزة حاسب آلي	أجهزة وأثاث وتجهيزات	معدات وأدوات	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٥	إضافات الفترة المحول من المشروعات تحت التنفيذ	التكلفة في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦
١,٢٢٩,٨٥٣,٤١٣	٥١٩,٨٣٣,٩٤٧	٧٦٣,٤٨٦	٥٨,٤٥٤,٨٨٣	٢٦,٩٩٤,٦٥٣	٨٥,٦٤٤,٨٨٩	٣٥,٣٧٨,٨٣٣	٣٣٦,٣٧٥,٦٣٣	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	-	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩
٨٤,٠٨٦,١٦٦	٦٤,٧٢٢,٦٩١	-	-	٣,٦١٢,٨٢٧	١١,٩١٠,٩٣٢	٣,٨٣٩,٧٦٦	-	-	-	-	-
-	(٢١,٩٩١,٥١٣)	-	-	-	-	-	٢١,٩٩١,٥١٣	-	-	-	-
١,٣٧٤,٩٣٩,٥٧٩	٥٦٢,٥٦٥,١٢٥	٧٦٣,٤٨٦	٥٨,٤٥٤,٨٨٣	٣٠,٦٠٧,٤٨٠	٩٧,٥٥٥,٠٢١	٣٩,٢١٨,٥٤٩	٣٥٨,٣٦٧,١٤٦	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩
٢٧٤,٩٦٧,٦٧٦	-	٢٨٥,٥٦٣	٥٠,٤٧٧,٧٧٢	١٧,٩١٣,٤٣٥	٥٢,٠٩٩,٦٤٠	٢٩,٧١٠,٠٠٨	١٢٤,٥٦١,٢٠٨	-	٢٠٢٥	٢٠٢٥	٢٠٢٥
٢٢,٥٢٠,١٥٤	-	٧٦,٣٤٨	٣,٢٩٦,٨٨١	١,٧٩٠,٨٠٨	٦,٤٠٣,٧٠٠	٢,٢٢٤,٨٥٤	٨,٦٢٧,٥١٣	-	٢٠٢٦	٢٠٢٦	٢٠٢٦
٢٩٧,٤٨٧,٨٣٠	-	٣٦١,٩١١	٥٣,٧٧٤,٦٥٣	١٩,٧٠٤,٢٤٣	٥٨,٤٢٣,٣٩٠	٣٢,٠٣٤,٨٦٢	١٣٣,١٨٨,٧٧١	-	٢٠٢٦	٢٠٢٦	٢٠٢٦
١,٠٧٧,٤٥١,٧٤٩	٥٦٢,٥٦٥,١٢٥	٤٠١,٥٧٥	٤,٦٨٠,٣٣٠	١٠,٩٠٣,٢٣٧	٣٩,١٦١,٦٣١	٧,١٨٣,٦٨٧	٢٢٥,١٧٨,٣٧٥	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩

تمثل المشروعات تحت التنفيذ في الاعمال المتعلقة بجامعة بدر أسبوط بدر أسبوط في تكاليف إستكمال باقي إنشاءات ومباني الجامعة كما تم اعتمادها من وزارة التعليم العالي ويتم إضافتها كحصة عينية إلى إستثمارات الشركة بجامعة بدر أسبوط بمجرد اكتمال كل مرحلة وتشمل باقي الاعمال في أصل الإشاءات والمباني الخاصة بالمدارس المملوكة للشركة.

كما هو موضح في إيضاح (١٤)، يشمل بند الأصول الثابتة كما في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ أصول تم إصدار صكوك بضمانتها وتشمل أرض ومباني (مدرسة فو تشرز الفرنسية الدولية/ الألمانية لغات) بمدينة الرحاب وأرض ومباني (مدرسة طلائع المستقبل لغات - الرحاب) وأرض ومباني (مدرسة عثمان بن عفان - الرحاب). تبلغ صافي القيمة الدفترية لتلك الأصول كما في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ مبلغ ٤٠,٨٣٩,٤٦٦,٤٦٦ جنية مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ٢٢٣,٢٣٩,٨٣٩ جنية مصري).



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيبرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"
 الإيضاحات المتممة للقرائن المالية الدورية المستقلة المختصة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا نكر خلاف ذلك)

الأصول الثابتة (تابع) -٥

الأجمالي	مشروعات تحت التنفيذ	مستلزمات تشغيلية	وسائل نقل وانتقال	أجهزة حاسب آلي	أجهزة وأثاث وتجهيزات	معدات وأدوات	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	
١,٦٦٦,٤٥٠,٠٤٠	٩٢٠,٩٦٩,٩٤٣	٧٦٣,٤٨٦	٥٧,٨٤٤,٨٨٣	٢١,٤٠٣,٥٩٧	٦٨,٦٣٥,٣٧٤	٣٤,٤٩٨,٣٧٩	٣٣٦,٣٧٥,٦٣٣	٢٢٦,٧١٨,٧٤٥	التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٤
٥٢,٢٥٢,٣٦٩	٢٦,٧١٣,٥٠٠	-	١,٣٧٠,٠٠٠	٥,٥٩١,٠٥٦	١٧,٠٣٨,٧١٥	٨٨٠,٤٥٤	-	٦٥٩,١٤٤	اضافات العام
(٥٣,٤١٦,٧١٢)	(٥٣,٤١٦,٧١٢)	-	-	-	-	-	-	-	الحول إلى جامعة ساكسوني مصر للطوم
(٣٧٤,٤٣٢,٧٨٤)	(٣٧٤,٤٣٢,٧٨٤)	-	-	-	-	-	-	-	التطبيقية والتكنولوجيا
١,٢٩٠,٨٥٣,٤١٣	٥١٩,٨٣٣,٩٤٧	٧٦٣,٤٨٦	٥٨,٤٥٤,٨٨٣	٢٦,٩٩٤,٦٥٣	٨٥,٦٧٤,٠٨٩	٣٥,٣٧٨,٨٣٣	٣٣٦,٣٧٥,٦٣٣	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٢٣٣,٧٨٠,٤٧٨	-	١٣٢,٨٠٩	٤٣,١٩٢,٦٢٠	١٤,٧٠٤,٨١١	٤٢,٣٧٥,٧٨٠	٢٥,٥٠٩,٠٥٠	١٠٧,٨٦٥,٤٠٨	-	مجمع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢٤
٤١,١٨٧,١٩٨	-	١٥٢,٧٥٤	٧,٢٨٥,١٥٢	٣,٢٠٨,٦٢٤	٩,٦٤٣,٩١٠	٤,٢٠٠,٩٥٨	١٦,٦٩٥,٨٠٠	-	إهلاك العام
٢٧٤,٩٦٧,٦٧٦	-	٢٨٥,٥٦٣	٥٠,٤٧٧,٧٧٢	١٧,٩١٣,٤٣٥	٥٢,١٩,٦٢٩	٢٩,٧١٠,٠٠٨	١٢٤,٥٦١,٢٠٨	-	مجمع الإهلاك في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥
١,٠١٥,٨٨٥,٧٣٧	٥١٩,٨٣٣,٩٤٧	٤٧٧,٩٢٣	٧,٩٧٧,١١١	٩,٠٨١,٣١٨	٣٢,٦٥٤,٣٩٩	٥,٦٦٨,٨٢٥	٢١١,٨١٤,٤٢٥	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	صافي القيمة الدفترية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٦- أصول حق إستخدام - عقود إيجار

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٤٨,٣٤٣,٦٤٦	٥٥,٦١٩,٤٦١	الرصيد كما في أول الفترة / العام
٧,٢٧٥,٨١٥	-	الإضافات خلال الفترة / العام
٥٥,٦١٩,٤٦١	٥٥,٦١٩,٤٦١	إجمالي التكلفة كما في نهاية الفترة / العام
(٣٠,٣٩٩,٣٤٦)	(٤٧,٦٤٣,٠٥٧)	مجمع الاهلاك كما أول الفترة / العام
(١٧,٢٤٣,٧١١)	(١,٨٦١,٤١٦)	الاستهلاك خلال الفترة / العام
(٤٧,٦٤٣,٠٥٧)	(٤٩,٥٠٤,٤٧٣)	مجمع الاستهلاك كما في نهاية الفترة / العام
٧,٩٧٦,٤٠٤	٦,١١٤,٩٨٨	الرصيد في في نهاية الفترة / العام

٧- إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	نسبة المساهمة في ٢٠٢٥ أغسطس ٣١	نسبة المساهمة في ٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٢٨٥,٠٢٤,٤٣٦	٢٨٥,٠٢٤,٤٣٦	%٦٠	%٦٠	إستثمارات في شركات تابعة
٢٠٠,٩٤٠,٠٠٠	٢٩٧,٣٣٠,٠٠٠	%٥١	%٥١	شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية
١٤٧,١٦٢,٣٧٤	١٤٧,١٦٢,٣٧٤	%٨٠	%٨٠	شركة الأهلى سيرا
٦٥,٧١٥,٧٤٤	٦٥,٧١٥,٧٤٤	%٦١	%٦١	شركة ستار لايت
٦١,٧٥٠,٠٠٠	٦١,٧٥٠,٠٠٠	%٦٥	%٦٥	شركة المدارس المصرية للخدمات التعليمية
٤٠,٤٠٠,٠٠٠	٤٠,٤٠٠,٠٠٠	%٩٩,٩	%٩٩,٩	الشركة الكونية للاستثمار التعليمي
١٦,٨١٥,٣٩٩	١٦,٨١٥,٣٩٩	%٧٠	%٧٠	شركة الصعيد للخدمات التعليمية
١٥,٩٥٠,٠٤٠	١٦,١٠٠,٠٤٠	%٩٧	%٩٧	شركة القاهرة للخدمات التعليمية
١٤,٤٧٠,٨٣٠	١٤,٤٧٠,٨٣٠	%٧٨	%٧٨	الشركة المصرية لنظم التعليم (٢)
٧,٨٨٠,٠٠٠	٧,٨٨٠,٠٠٠	%٧٥	%٧٥	الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	%٥٠	%٥٠	شركة سيرا جلوبال فينتشر
٤,١١٤,١٠٠	٤,١١٤,١٠٠	%٨٢	%٨٢	شركة الأمم والمستقبل
١,١٥٥,٨٠٠	١,١٥٥,٨٠٠	%٨٠	%٨٠	شركة إيكو للحاسبات والأنظمة
٣,٣٠٠,٠٠٠	٣,٣٠٠,٠٠٠	%٣٣	%٣٣	الشركة الدولية للنظم التعليمية
٨٦٩,٦٧٨,٧٢٣	٩٦٦,٢١٨,٧٢٣			شركة سيرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب
١٢٥,٥٠٣,٤٢١	١٢٥,٥٠٣,٤٢١	%١١,٧	%١١,٧	إستثمارات في شركات شقيقة
٢٧,٠٢٠,٠٠٠	٤١,٣٠٠,٠٠٠	%٣٤	%٣٤	شركة المصريين للرعاية الصحية
١٧١,٦٠٦,٦٠٠	١٧١,٦٠٦,٦٠٠	%٧٠	%٧٠	شركة اينوفيت (١)
١٤,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠	%٤٠	%٤٠	شركة التحالف المصري للتعليم
٢٣٠,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠	%٢٣	%٢٣	جلوبال فيرننتشر
-	٥,٦٠٠,١٩٧	-	%٦١,٦	شركة نيوسوفت
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	%٣٠	%٣٠	سوشيال ايمباكت كابيتال ايديوكاشن
٣٣٨,٨٩٠,٠٢١	٣٥٨,٧٧٠,٢١٨			شركة كايرو فاسيليتى مانجمنت
(٥,٣٦٣,٠٦١)	(٥,٣٦٣,٠٦١)			
١,٢٠٣,٢٠٥,٦٨٣	١,٣١٩,٦٢٥,٨٨٠			(يخصم): الإضمحلال فى الإستثمارات



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٧- إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

(١) في خلال الفترة المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة اينوفيت بمبلغ ٧,١٤٠,٠٠٠ جنيه مصري مع ثبات نسبة مساهمتها.

(٢) في ٢١ أبريل ٢٠١٩، قرر اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المصرية لنظم التعليم الموافقة على وضع الشركة تحت التصفية على ان تكون مدة التصفية سنة واحدة تبدأ من تاريخ التأشير بقرار وضع الشركة تحت التصفية في السجل التجاري وتمت الموافقة بتعيين (الأستاذ / محمد نجيب صلاح الدين) مصفي للشركة. وحيث أن شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) تمتلك الشركة المصرية لنظم التعليم بنسبة ٩٧٪، فإن شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) سوف تستحوذ على كامل تلك الأصول، ونتج عن ذلك إضمحلال في الإستثمار الخاص بها بمبلغ ٥,١٣٣,٠٦١ جنيه مصري في ٣١ أغسطس ٢٠١٩.

٨ - (أ) استثمارات في جامعة بدر

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

وطبقاً للمادة ٧ من اللائحة التنفيذية من القانون رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٩ الخاص بالجامعات الخاصة والأهلية، يقوم المؤسس بتحويل الأصول الثابتة إلى الجامعة وبالتالي يتم تحويل الأصول الثابتة الخاصة بالجامعة إليها بالتكلفة خلال كل فترة منذ بدأت الجامعة التشغيل وقد تم الاعتراف بهذه المبالغ كإستثمارات تمثل المساهمات العينية التي سددتها الشركة إلى جامعة بدر. وقد بلغت قيمة تلك المساهمات في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ مبلغ ١,٠٠٣,١١٥,١٨١ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ١,٠٠٣,١١٥,١٨١ جنيه مصري).

وحيث أن الشركة لن تتقاضى مقابل لتلك الأصول في صورة نقدية أو عينية أو عن طريق تحويل أصول مالية أخرى، وأيضا سيكون للشركة (المؤسس) الحق في فائض التوزيع بعد موافقة مجلس أمناء الجامعة، فقد قامت الجامعة باعتبارها مقابل هذه الأصول أدوات حقوق ملكية لصالح شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) وذلك طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٢٥ "الأدوات المالية: العرض"، وعليه فقد قامت الشركة بتصنيف تلك الإستثمارات كإستثمارات في شركات تابعة حيث أن نسبة مساهمتها يعطيها السيطرة على الأنشطة التشغيلية والتمويلية للجامعة.

٨- (ب) استثمارات في جامعة بدر أسيوط

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

وطبقاً للمادة ٧ من اللائحة التنفيذية من القانون رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٩ الخاص بالجامعات الخاصة والأهلية، يقوم المؤسس بتحويل الأصول الثابتة إلى الجامعة وبالتالي يتم تحويل الأصول الثابتة الخاصة بالجامعة إليها بالتكلفة خلال كل فترة منذ بدأت الجامعة التشغيل وقد تم الاعتراف بهذه المبالغ كإستثمارات تمثل المساهمات العينية التي سددتها الشركة إلى جامعة بدر. وقد بلغت قيمة تلك المساهمات في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ مبلغ ١,٧٠١,٥٤٧,٨٢٤ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ١,٧٠١,٥٤٧,٨٢٤ جنيه مصري).

وحيث أن الشركة لن تتقاضى مقابل لتلك الأصول في صورة نقدية أو عينية أو عن طريق تحويل أصول مالية أخرى، وأيضا سيكون للشركة (المؤسس) الحق في فائض التوزيع بعد موافقة مجلس أمناء الجامعة، فقد قامت الجامعة باعتبارها مقابل هذه الأصول أدوات حقوق ملكية لصالح شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) وذلك طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٢٥ "الأدوات المالية: العرض"، وعليه فقد قامت الشركة بتصنيف تلك الإستثمارات كإستثمارات في شركات تابعة حيث أن نسبة مساهمتها يعطيها السيطرة على الأنشطة التشغيلية والتمويلية للجامعة.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٨- (ج) استثمارات في جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية و التكنولوجيا

وبناءً على قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٠٨ بتاريخ ٢٠٢٤، أسست الشركة جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية والتكنولوجيا، وبناءً على نفس القرار تستحق الشركة بصفتها المؤسس فانض الإيرادات بعد خصم المصروفات بما يقرره مجلس الأمناء للجامعة.

وطبقاً للمادة ٧ من اللائحة التنفيذية من القانون رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٩ الخاص بالجامعات الخاصة والأهلية، يقوم المؤسس بتحويل الأصول الثابتة إلى الجامعة وبالتالي يتم تحويل الأصول الثابتة الخاصة بالجامعة إليها خلال كل فترة منذ بدأت الجامعة التشغيل وقد تم الاعتراف بهذه المبالغ كاستثمارات تمثل المساهمات العينية التي سددتها الشركة إلى جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية والتكنولوجيا. وقد بلغت قيمة تلك المساهمات في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ مبلغ ١٧٠,١٢٠,١٨٠ جنية مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ١٧٧,٣٩٦,٠٢٧ جنية مصري).

وحيث أن الشركة لن تتقاضى مقابل لتلك الأصول في صورة نقدية أو عينية أو عن طريق تحويل أصول مالية أخرى، وأيضا سيكون للشركة (المؤسس) الحق في فانض التوزيع بعد موافقة مجلس أمناء الجامعة، فقد قامت الجامعة باعتبارها مقابل هذه الأصول أدوات حقوق ملكية لصالح شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) وذلك طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٢٥ "الأدوات المالية: العرض"، وعليه فقد قامت الشركة بتصنيف تلك الاستثمارات كاستثمارات في شركات تابعة حيث أن نسبة مساهمتها يعطيها السيطرة على الأنشطة التشغيلية والتمويلية للجامعة.

٩- استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
-	-
-	-

أدوات دين *

وتتمثل حركة الاستثمار في أدوات دين خلال العام فيما يلي:

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
-	٨٢,١٤٠,٦٣٥
-	-
-	١٤,٤٨٧,٧٤٠
-	(٩٦,٦٢٨,٣٧٥)
-	-

الرصيد كما في اول الفترة / العام
الإضافات خلال الفترة / العام
تُضاف: ارباح الفوائد المحملة الفترة / العام
محول الى مسدد تحت حساب شراء في ادوات حقوق ملكية
الرصيد الاستثمار كما في نهاية الفترة / العام

* تمثل الاستثمارات في ادوات دين في القرض الممنوح من الشركة الي شركة الاهلي سيرا (شركة تابعة) بقيمة ٧٧,٥٢ مليون جنية مصري بغرض استكمال أعمال الانشاءات الخاصة بجامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية والتطبيقية ويسدد قرض المساهم على مدة تصل إلى ١٠ سنوات وبمعدل عائد قدره ١ فوق سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري وعلى ألا يتم مطالبة الشركة بسداد قيمة القرض جزئياً أو كلياً قبل نهاية أول خمسة أعوام من تاريخ منحه مع رسملة العوائد خلال تلك الفترة، وقد تم إنعقاد مجلس إدارة بتاريخ ١٧ إبريل ٢٠٢٥ والموافقة على إيقاف احتساب الفوائد من هذا التاريخ واستخدام هذا الرصيد في زيادة رأس المال؛ وتم اعتماد ذلك في الجمعية العامة بتاريخ ١٨ نوفمبر ٢٠٢٥.

١٠- أعمال تحت التنفيذ

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣

مشروع كايرو هايتس - عمارات سكنية

تم الاعتراف بإيرادات المقاولات ذات الصلة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ بمبلغ ١٢٩,٩٤٦,٨٧٥ جنية مصري (٢٨ فبراير ٢٠٢٥: ٢٣١,١٣٠,٩٢٧ جنية مصري) وتكاليف مقاولات بمبلغ ١١٦,٢٦٨,٨٦٣ جنية مصري (٢٨ فبراير ٢٠٢٥: ٢٠٩,٦٣٩,٠٩٩ جنية مصري).



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيريا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

١١- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
١,٤٣٢,٩٣٧,٢٠٧	١,٣٤٣,٤٠٠,٥٩٩	مسدد تحت حساب شراء استثمارات *
٣٠٩,٤٤٣,٨٢٣	٣٥٠,٦٨٠,١٠٩	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
١٢٠,٧٠٧,٥٦١	١١٣,٠٠٨,٠٢٤	الفائض من سندات التوريد المستقبلية
١٠٨,٧٩١,٥١٧	١٢١,٥٤٦,٢١٢	موردين دفعات مقدمة
٢٦,٠٢٢,٨٢٣	٢٦,٢٩٠,٠٥٢	إيرادات مستحقة مقاولات
٣٦,٦٢٣,٢٨١	٨,٦١٩,٦٤٨	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٨,٧٣٠,٦٣٧	١٠,٨٢٤,٦١٧	إيرادات مستحقة
٢٨,٠٠٠,٠٠٠	-	مسدد تحت حساب شراء مقر ادارى للشركة
١٤,٣٦٤,٨٩٨	١٤,٣٦٤,٨٩٨	ضرائب خصم من المنبع
١٣,٧٧٥,٥٤٦	٣٨,٣٦٧,٠٩٠	أرصدة مدينة متنوعة
-	٣,٧٨٨,١٤٨	تأمينات لدي الغير
٢,١١٩,٣٩٧,٢٩٣	٢,٠٣٠,٨٨٩,٣٩٧	
(١٠,٤٨٤,٦٧٠)	(١٠,٤٨٤,٦٧٠)	(يخصم):
٢,١٠٨,٩١٢,٦٢٣	٢,٠٢٠,٤٠٤,٧٢٧	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة أخرى
(١,٣٢١,٦٤٤,٨١٨)	(١,٣٧٩,٢٣٧,٨٣٩)	(ي طرح): الجزء غير المتداول
٧٨٧,٢٦٧,٨٠٥	٦٤١,١٦٦,٨٨٨	الجزء المتداول

وتتمثل حركة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى خلال الفترة / العام فيما يلي:

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
١٠,٤٨٤,٦٧٠	١٣,٨٣٨,١٠٢	الرصيد في أول الفترة / العام
-	٥,٨٠٢,٤٩٩	المكون خلال الفترة / العام
-	(١,١١١,٩٩٢)	مخصصات انتفى الغرض منها خلال الفترة / العام
-	(٨,٠٤٣,٩٣٩)	مخصصات انتفى الغرض منها خلال العام
١٠,٤٨٤,٦٧٠	١٠,٤٨٤,٦٧٠	الرصيد في آخر الفترة / العام

* تتمثل المبالغ المسددة تحت حساب شراء الاستثمارات في المبالغ المسددة تحت حساب زيادة رأس المال أو الاستثمار الآتية:

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٣٧٣,٨٣٠,٨٥٦	٣٠٠,٧٠٧,١٣٥	القاهرة مصر للمنشآت التعليمية
٣٤٩,٠٧٩,٨٣٠	٣٥١,٨٠٣,٩٧٣	جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية والتكنولوجيا
٢٦٩,١٠٥,٢١٩	٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية
٢٥٩,٩٩٩,٩٥٠	١٨٨,٠٥٧,٤٤٤	سوشيال إمباكت كابيتال التعليمية - السعودية*
٦٥,٤٢٥,١٨٨	٥٩,٠٣٢,٨٨٨	شركة الكونية للاستثمار التعليمي
٥٨,١٨٧,٢٦٦	٣٤,٤٢٢,٢٦٦	شركة سيريا جلوبال فينتشر
٢٧,٢٦٢,٠٧٨	٢٧,٢٦٢,٠٧٨	الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم
٢١,٤٧٢,٠٠٥	٧,٠٠٠,٠٠٠	المدرسة الفرنسية بالغرندقة
٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	الأمم والمستقبل
٧٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	المصرية للنظم والتعليم
٣٣٥,٤٤٠	٣٣٥,٤٤٠	إمكو للحاسبات والأنظمة
٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	بدر مصر
٢٣٨,٣٧٥	٩٦,٦٢٨,٣٧٥	شركة الأهلي سيريا
٥١,٠٠٠	٥١,٠٠٠	دلنا مصر للتعليم
١,٤٣٢,٩٣٧,٢٠٧	١,٣٤٣,٤٠٠,٥٩٩	



** يتمثل بند إيرادات مستحقة في الإيرادات التعليمية الخاصة التي لم يتم تحصيلها حتى تاريخ المركز المالي.

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

١٢ - النقدية والأرصدة لدى البنوك

٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
١٧٠,٧٢٤,٨٨٠	١٤٩,٨٧٧,٠٧٧	حسابات جارية لدى البنوك *
٧,٩٢٧,٢٤٧	٧,٩٢٧,٢٤٧	ودائع **
٥٦١,٠٢٣	٤٨٣,٢٩٢	نقدية بالخبزينة
<u>١٧٩,٢١٣,١٥٠</u>	<u>١٥٨,٢٨٧,٦١٦</u>	

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

** الودائع تستحق خلال فترات حتى ٣٠ يوم من تاريخ الإيداع ويستحق عنها فوائد في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ بنسبة ٢٠٪ (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ٢٠٪ سنوياً). كما بلغت معدلات الفوائد على الحسابات الجارية ١٩٪ سنوياً (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ١٩٪ سنوياً).

*** إن الخسائر الإنتمانية المتوقعة في الأرصدة لدى البنوك لم تكن جوهرية خلال الفترة المنتهية ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ وفي ٣١ أغسطس ٢٠٢٥ وذلك نتيجة أن معدل خطر الإنتمان منخفض.

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

فترة الستة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
-	٢,٧٢٤,١٤٣	استثمارات في جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية و التكنولوجيا مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	(٢,٧٢٤,١٤٣)	استثمارات في جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية و التكنولوجيا
-	١٠٢,١٤٠,١٩٧	استثمارات في شركات شقيقة مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	(١٠٢,١٤٠,١٩٧)	استثمارات في شركات شقيقة
-	-	فوائد التمويل الغير محصلة مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٣,٧١٦,٣٧٣	-	إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(١٣,٧١٦,٣٧٣)	-	



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

١٣ - القروض والتسهيلات الائتمانية

أصل المبلغ		الجزء المتداول		الجزء غير المتداول	
البيان		٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
بنك بيت التمويل الكويتي - الأهلي المتخذ سابقا *		٨٠٦,٧٥٥,٩٣٤	٧٦٧,٩٢٧,٨٦٦	-	-
قرض بنك قطر الوطني (٢) *		١٥٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-
بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني		١٢٦,٤٠٧,٦٧٢	١١٢,٤٩٣,٢٨٢	-	-
		١,٠٨٩,١٦٣,٦٠٦	١,٠٣٦,٤٢١,١٤٨	-	-

الفوائد المستحقة

البيان		٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
بنك بيت التمويل الكويتي - الأهلي المتخذ سابقا *		١٨,٠٢٠,٨٢٩	١٨,٨٥٧,٢٩٥
قرض بنك قطر الوطني (٢) *		١٨,١٤٤,٧٥٠	-
		٣٦,١٦٥,٥٧٩	١٨,٨٥٧,٢٩٥

أصل المبلغ والفوائد المستحقة

الجزء المتداول		الجزء غير المتداول	
٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٨٢٤,٧٧٦,٧٦٣	٧٨٦,٧٨٥,١٦٠	-	-
١٧٤,١٤٤,٧٥٠	١٥٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-
١٢٦,٤٠٧,٦٧٢	١١٢,٤٩٣,٢٨٢	-	-
١,١٢٥,٣٢٩,١٨٥	١,٠٥٥,٢٧٨,٤٤٢	-	-

بنك بيت التمويل الكويتي - الأهلي المتخذ سابقا

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

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

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

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



١٣ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

بنك بيت التمويل الكويتي - الأهلي المتخذ سابقا (تابع)

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

وقد بلغ رصيد هذه القروض مجتمعة في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ مبلغ ٨٢٤,٧٧٦,٧٦٣ جنية مصري منقسمة الي ٨٠٦,٧٥٥,٩٣٤ جنية مصري أصل المبلغ و٨٢٩٢,٠٢٠,١٨٠ جنية مصري الفوائد المستحقة (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨٦,٧٨٥,١٦١ جنية مصري).

الشروط والضمانات الرئيسية

- موافاة البنك بكفالات تضامنية من الشركات الاتية: 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 الي الشركة لتغطية أي التزامات مالية مستحقة على الشركة طوال مدة سريان التمويل الممنوح من البنك وذلك وفقا للموازنة الخاصة بالجامعة.
- موافاة البنك بتقرير مالي ربع سنوي خلال ٩٠ يوم من نهاية كل ربع سنة مالية للشركة المقترضة والكفلاء المتضامنين كما تلتزم الشركة بتحقيق الشروط المالية في جميع المراكز المالية والميزانيات المجمعة المقدمة منها للبنك طوال مدة سريان التمويل على النحو التالي:

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

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

الشروط والضمانات الخاصة بالقرض المسحوب بغرض تسوية مديونية البنك الأوروبي:

- الا يقل معدل خدمة الدين بالقوائم المالية المستقلة (الأرباح التشغيلية النقدية بعد خصم الضرائب واطضافة الإهلاك والاستهلاك مقسومة علي مجموع المدفوعات المالية مضافا اليها الأرباح الموزعة) عن نسبة ١,١٥:١.
- الا يزيد معدل الإقتراض (صافي قروض البنوك -مخصوما منها رصيد النقدية وما في حكمها - مقسوما علي حقوق الملكية) عن نسبة ٢:١.
- الا يزيد معدل الرافعة المالية (إجمالي التزامات الشركة -مخصوما منها رصيد النقدية وما في حكمها - مقسوما علي 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 أسيوط وإنشاء مدرستين جديدتين بكل من مدينة المنيا ومدينة الميراج وتكملة أعمال الإنشاءات بجامعة بدر والمدارس بمدينة المنصورة الجديدة. يمتد هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٨ ويتم سداد هذا القرض على عدد اثني عشر قسطا نصف سنويا متساوي القيمة في شهري مايو وأغسطس من كل عام بالإضافة الي العائد المطبق حتى حلول تاريخ استحقاق القسط الثاني عشر والاخير المقرر الوفاء به في ٣١ أغسطس ٢٠٢٨ بالإضافة إلى العوائد المتعلقة به.



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

١٣- القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

قرض بنك قطر الوطني (٢) (تابع)

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ مبلغ ١٧٤,١٤٤,٧٥٠ جنيه مصري منقسمة الي ١٥٦,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري اصل المبلغ ١٨,١٤٤,٧٥٠ جنية مصري الفوائد المستحقة (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ١٥٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري) ويخضع القرض لسعر فائدة بنسبة الكوريدور المعلن من البنك المركزي مضاف إليه هامش ائتماني.

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 او رهن أو التنازل عن الأصول إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من البنك.

الحفاظ على نسبة الرافعة المالية (إجمالي الإلتزامات / حقوق الملكية) بنسبة لا تتعدى ١,٢ : ١. وألا يقل معدل خدمة الدين (الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك / إجمالي الإلتزامات المالية) عن نسبة ١ : ١.

عدم الحصول على أيه قروض أو تسهيلات ائتمانية إلا بعد الحصول على الموافقة الكتابية من البنك.

١٤- صكوك إجارة

٢٠٢٦ فبراير ٢٨	٢٠٢٥ أغسطس ٣١	
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة - الجزء غير المتداول مصروفات مدفوعة مقدماً - صكوك الإجمالي
(١,٦٢٤,٠٩٨)	(٢,٥٩٨,٥٥٤)	
١١٨,٣٧٥,٩٠٢	١٧٧,٤٠١,٤٤٦	
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة - الجزء المتداول فوائد مستحقة مصروفات مدفوعة مقدماً - صكوك الإجمالي
١٧,٩٥٠,٦٨٢	٢٧,٤٩١,٣٧٩	
(١,٩٤٨,٩١٥)	(١,٩٤٨,٩١٥)	
١٣٦,٠٠١,٧٦٧	١٤٥,٥٤٢,٤٦٤	
٢٥٤,٣٧٧,٦٦٩	٣٢٢,٩٤٣,٩١٠	

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

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

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



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيريا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

١٤ - صكوك إجارة (تابع)

تنفيذاً لعملية إصدار الصكوك، تم إبرام العقود الآتية:

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

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

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

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

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

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

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

١٥ - سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية الشريحة الاولى
١٣١,٩٧٤,١١١	١٠٦,١٣٣,٤٢١	فوائد مستحقة
(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)	(٩٦,٠٠٠,٠٠٠)	مسدد خلال الفترة
(٢٠,٣٠٤,٨٧١)	(١٨,١٧٢,٩٢٦)	مصروفات مدفوعة مقدماً - سندات توريق
١,٥٦٣,٦٦٩,٢٤٠	١,٤٩١,٩٦٠,٤٩٥	الاجمالي

يطرح: الجزء المتداول

سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية

مصروفات مدفوعة مقدماً - سندات توريق

فوائد مستحقة

الجزء غير المتداول

(٩٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٣٩,٥٠٠,٠٠٠)
٤,٣٧٦,٨٠٣	٤,٣٧٦,٨٠٣
(١٣١,٩٧٤,١١١)	(١٠٦,١٣٣,٤٢١)
١,٣٤٠,٠٧١,٩٣٢	١,١٥٠,٧٠٣,٨٧٧

وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية على قيام شركة الشركة المالية للتوريق بإصدار أول برنامج متعدد الإصدارات لسندات توريق الحقوق المالية المستقبلية بمبلغ ٢ مليار جنيه مصري لمدة ٣ سنوات لصالح شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيريا للتعليم - CIRA education) بصفتها الشركة المحيلة لمحفظه الحقوق المالية المستقبلية، وعلى أن يكون الإصدار الأول للبرنامج بحد أقصى وقدره ٨٠٠ مليون جنيه مصري لمدة سبع سنوات وقد تم إصدار الشريحة الاولى بقيمة ٨٠٠ مليون جنيه مصري خلال العام المالي الماضي وتم إصدار الشريحة الثانية بقيمة ٧٠٠ مليون جنيه مصري خلال السنة المالية المنتهية في



١٥ - سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية (تابع)

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

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

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

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

تتكون الشريحة الثانية من ثلاث مراحل كالتالي:

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

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

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

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

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٢٤,٥٩٩,٢٣٠	٢٠,٣٠٤,٨٧١	الرصيد في أول الفترة / العام
-	-	تكلفة إصدار سندات التوريق
(٤,٢٩٤,٣٥٩)	(٢,١٣١,٩٤٥)	إستهلاك تكلفة إصدار سندات التوريق (ايضاح ٢٣)
٢٠,٣٠٤,٨٧١	١٨,١٧٢,٩٢٦	الرصيد في آخر الفترة / العام



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

١٦ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٢,٣١٦,٢١٢,٦٢٢	٢,٥٣٩,٨٤٠,٤٢١	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٥٠٣,٥٢١,٢٤٧	٥١٠,٨٨٣,٥٨٢	دائنوا شراء أراضي ومباني*
٢٢٨,٧٤٢,٦٤٥	٨١,٨٠٣,٦٣٢	مصرفات مستحقة
٧٧,١٥٩,٣٢٤	٥٦,٩١٥,٨٨٨	مستحق لموردون ومقاولون
٧٠,٢٣٧,٩٤٤	٤٦,٣٤٠,٣٣٩	مستحقات لجهات حكومية
٤,٢٥٠,٨١٦	٢٩,٥١٠,٥٧١	دائنو توزيعات
٩,٧٩٢,٢٣٧	١١,٠٥٠,٦٤٤	دائنون متنوعون
٣,٢٠٩,٩١٦,٨٣٥	٣,٢٧٦,٣٤٥,٠٧٧	
(٦٦١,٢١٤,٠٦٩)	(٤٨٨,٦٥٦,٣٤٧)	يطرح: الجزء غير المتداول
٢,٥٤٨,٧٠٢,٧٦٦	٢,٧٨٧,٦٨٨,٧٣٠	دائنوا شراء أراضي ومباني - الجزء غير المتداول*
		الجزء المتداول

* يتمثل رصيد دائنو شراء أراضي في أراضي جديدة في إطار توسعة أنشطة الشركة وانشاء مدارس جديدة. وتتمثل في أرض بمدينة بدر بقيمة ٤٨٦ مليون جنيه مصري وتم سداد ١٥٪ من قيمتها والباقي على ٢٠ قسط نصف سنوي تنتهي في ٢٠٣١، كما تم شراء أرض بمدينة رشيد تم سداد ١٥٪ والباقي على عشر أقساط نصف سنوية تنتهي في ٢٠٢٦ بقيمة ٧ مليون جنيه مصري وأرض بمدينة قنا تم سداد ١٥٪ والباقي على عشر أقساط نصف سنوية تنتهي في ٢٠٢٥ بقيمة ١,٥ مليون جنيه مصري.

١٧ - إيرادات مقدمة

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
١٩٤,٤٩١,٥٩٠	١٧٢,٦٠١,٤٨٤	إيرادات مقدمة - تعليم
-	٢٢,١٧٥,٧٢٩	إيرادات مقدمة - مقاولات
١٩٤,٤٩١,٥٩٠	١٩٤,٧٧٧,٢١٣	

١٨ - مخصصات

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	
٤٣,٦٧٩,٠٥٠	٤٣,٦٧٩,٠٥٠	مخصص مطالبات
٤٣,٦٧٩,٠٥٠	٤٣,٦٧٩,٠٥٠	

وتتمثل حركة المخصصات خلال الفترة فيما يلي:

الرصيد أول الفترة	المكون خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	الرصيد آخر الفترة	
٤٣,٦٧٩,٠٥٠	-	-	٤٣,٦٧٩,٠٥٠	مخصص مطالبات
٤٣,٦٧٩,٠٥٠	-	-	٤٣,٦٧٩,٠٥٠	



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيريا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

١٨ - مخصصات (تابع)

٣١ أغسطس ٢٠٢٥			
الرصيد أول العام	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد آخر العام
٣٠,٢٣٣,٤٥٨	١٣,٦٠١,٢٣٣	(١٥٥,٦٤١)	٤٣,٦٧٩,٠٥٠
٣٠,٢٣٣,٤٥٨	١٣,٦٠١,٢٣٣	(١٥٥,٦٤١)	٤٣,٦٧٩,٠٥٠

مخصص مطالبات

تتعلق مخصص المطالبات بمطالبات متوقعة من أطراف أخرى فيما يتعلق بأنشطة الشركة. لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات وفقا لمعايير المحاسبة، نظراً لأن الإدارة تعتقد بأن قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على نتائج المفاوضات مع تلك الأطراف. وتقوم الإدارة بمراجعة تلك المخصصات سنوياً وتعديل مبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات والمناقشات والاتفاقيات مع هذه الأطراف.

في حالة تغير التقديرات الخاصة بتكوين المخصصات بنسبة ١٠٪ بالزيادة أو النقصان فإن تأثير ذلك على قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة المختصرة سوف يكون مبلغ ٣,٠٠٧,٧٨٢ جنيه مصري بالزيادة أو النقصان (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ٣,٠٠٧,٧٨٢ جنيه مصري).

١٩ - التزامات عقود الإيجار

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

فيما يلي القيمة الحالية للالتزامات الإيجار:

٢٠٢٥ أغسطس ٣١		٢٠٢٦ فبراير ٢٨		خلال سنة واحدة أكثر من سنة واحدة القيمة الحالية لالتزامات الإيجار
٣,٥٨٧,٢٧١	٢,٤٢٣,٢٠٨	٥,٠٨٤,٠١٨	٤,٣٢٠,٤٢٩	
٨,٦٧١,٢٨٩	٦,٧٤٣,٦٣٧	٨,٦٧١,٢٨٩	-	
٢١,١١٩,٠٥٩	٨,٦٧١,٢٨٩	٧,٢٧٥,٨١٥	١,٠٦٧,٢٢٩	
٣,٥٩٩,٣٦٦	١,٠٦٧,٢٢٩	(٢٣,٣٢٢,٩٥١)	(٢,٩٩٤,٨٨١)	
٨,٦٧١,٢٨٩	٦,٧٤٣,٦٣٧	٨,٦٧١,٢٨٩	٦,٧٤٣,٦٣٧	



الرصيد في أول الفترة / العام
الإضافات خلال الفترة / العام
تُضاف: الفوائد المحملة خلال الفترة / العام
ناقصاً: مدفوعات الإيجار خلال الفترة / العام
التزام الإيجار في آخر الفترة / العام

٢٠ - إيرادات النشاط

فترة الستة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيرادات تعليم إيرادات مقاولات إيرادات الاتوبيسات إيرادات الالتحاق إيرادات الأنشطة إيرادات النشاط الأخرى
٢٠٢٦ فبراير ٢٨	٢٠٢٥ فبراير ٢٨	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	٢٠٢٥ فبراير ٢٨	
٣٢٨,١٥٠,١٦٢	٢٧٤,٢٥٠,٧٣٧	١٤٦,٥٨١,٧٠٥	١٧٤,٣٠٣,٦٧٣	
١٢٩,٩٤٦,٨٧٥	٢٣١,١٣٠,٩٢٧	١٢٧,٢٨٨,٣٧٥	١٢٩,٩٤٦,٨٧٥	
١٤,٢٩١,٣٢٠	١١,٧٦٠,٥٢٩	٧,٣٥٨,٩١٦	٨,٤٢٢,٤٠٢	
٢,٦٤١,٤٥٠	٢,٥٩٣,٤٠٠	١٢٣,٥٥٠	١٣٣,٩٠٠	
٦,٠٦٨,٤٧٤	١,٧٤٠,٠٢٣	١,٠٥٩,١٤٨	٤,٣٤٦,٠٨٧	
١,٩٠٢,٨٨٩	٤,٠٩٩,٩٥١	٣,٤٠٠,٨٨٠	٦٩١,٥٤٣	
٤٨٣,٠٠١,١٧٠	٥٢٥,٥٧٥,٥٦٧	٢٨٥,٨١٢,٥٧٤	٣١٧,٨٤٤,٤٨٠	

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيريا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٢١ - تكلفة النشاط

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة الستة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
٩١,٧٥٤,٤٣٣	١٣٨,٢٥٧,٥٠٠	١٧٣,٧٩٣,٨٩٤	٢٥١,١٧٧,٣٦٢	تكاليف تعليم (١)
١٠٦,٢٩٦,٩٦٧	١١٦,٢٦٨,٨٦٣	١٨٧,٠٩٩,٦٣٩	١١٦,٢٦٨,٨٦٣	تكاليف مقاولات
١١,٠٢٦,١٤٦	١٣,٨٩٣,٦١٥	٢٣,٧٧٣,٢٩٠	٣١,٩٣٩,٠٩٥	تكاليف الاتوبيسات (٢)
١٣٧,٦٥٥	٢,٤٩٠,٩٨٢	١٤٦,٨٣٢	٢,٧٥٨,٣٦٧	تكاليف الأنشطة
<u>٢٠٩,٢١٥,٢٠١</u>	<u>٢٧٠,٩١٠,٩٦٠</u>	<u>٣٨٤,٨١٣,٦٥٥</u>	<u>٤٠٢,١٤٣,٦٨٧</u>	

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة الستة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
٤٩,٦٠٧,٧٧٣	٨٢,٩٢٧,١٠٠	٩٥,٨٠٦,٩٣٩	١٥٨,٨٣٠,٨٥٦	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
١١,٣٦٧,٥٤١	١٣,٥٩٧,٧١٤	١٩,٩٨٥,٤٥٠	٢٤,٢٥٩,٢٨٣	مصروفات وسائل وأدوات وكتب تعليمية
٩,٣٦٢,٠٧٨	٩,٨٨٩,٠٦٠	١٨,٤٩٣,١٠٥	١٩,٢٢٣,٢٧٥	مصروفات إهلاك
٢٧٤,٨٢٧	١٢,٢٤٢,٧٦٥	٢٧٤,٨٢٧	١٤,٠٠٤,٢٦٥	إيجارات
٣,٤١١,٥٨٣	٥,١٧٤,٠٨٨	٩,٩٣١,٧٢٣	١١,٨٧٧,٣٥٥	مصروفات أخرى
٢,٩٤٦,٦٨٩	٣,٧٩٥,٤٦٠	٧,٨٨٣,٤٣١	٨,٣٦٦,٠٠١	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
٦,٠٨٧,٥٧٦	٦,٥٤٢,٧٥٥	٦,٥٦٤,٣٥٠	٦,٩٦٤,٤٤٦	أنصبة حكومية
٢,٨٩٥,٢٩٩	٣,٤٣٦,٢٠٩	٥,٣٩٧,١٨٤	٦,٤٤٤,٣٦٦	مصروفات مقابل الإدارة
-	٥١٢,٠٦٣	-	١,٠٦٧,٢٢٩	مصروفات فوائد التزامات عقود الإيجار
٢,١٤٥,٢٤٨	١٤٠,٢٨٦	٢,١٤٥,٢٤٨	١٤٠,٢٨٦	رسوم تسجيل الطلبة الدوليين
٣,٦٥٥,٨١٩	-	٧,٣١١,٦٣٧	-	اهلاك حق استخدام أصول خلال الفترة
<u>٩١,٧٥٤,٤٣٣</u>	<u>١٣٨,٢٥٧,٥٠٠</u>	<u>١٧٣,٧٩٣,٨٩٤</u>	<u>٢٥١,١٧٧,٣٦٢</u>	

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة الستة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
٤,٣٦٢,٤١٧	٤,٣١٤,٩٣١	٩,٢٩٣,٢٠١	١١,٨٦٨,١٩١	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق
٣,١٨١,٤٦٨	٤,٢٢٨,٩٢٦	٥,٨٥٤,٠٣٤	٨,٣٨٢,٤١٦	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
١,٩٣٤,٩٦٣	٢,٨١٢,٧٨٥	٤,٥٨٣,٥٦٢	٦,٠٩١,٢٩٦	إيجارا اتوبيسات *
٣٣١,٩٦٢	٣٩٢,١٣٤	١,٤٠٦,١١٩	١,٤٤١,٩٩٦	رسوم وتراخيص وغرامات
٩٥٧,٧٤٩	١,٤٩٩,٢٩٨	١,٩١٥,٤٩٩	٣,٢٩٦,٨٨١	مصروفات اهلاك
١٧٢,٨٠٠	٤٨٤,٢٨٣	٤٩٧,٣٦٦	٥٦٨,٣٥٥	تأمين
٨٤,٧٨٧	١٦١,٢٥٨	٢٢٣,٥٠٩	٢٨٩,٩٦٠	مصروفات أخرى
<u>١١,٠٢٦,١٤٦</u>	<u>١٣,٨٩٣,٦١٥</u>	<u>٢٣,٧٧٣,٢٩٠</u>	<u>٣١,٩٣٩,٠٩٥</u>	

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



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيريا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٢٢- مصروفات عمومية وإدارية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة الستة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
٢١,٤٠٢,٦٥١	٩,٣٨٧,٥٩٠	٢٨,٠٦٢,٥٥٩	١٨,٢٩٦,٢٣٨	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات أخرى
٥,٥٤٠,٨٠٧	٨,٨٥٣,٩٩٣	١٠,٢٧٩,٠٩٤	١٦,٤٤٣,٦٣٨	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
٤,٤٢٤,٢٥٤	١٦٣,٢٠٠	٤,٦٦٨,٢٥٤	٣٠٣,٦٠٠	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانه
١,٤٦٥,٣٩٨	١,٣٩٧,٦٨٣	٢,٦٨٨,١٢٦	٣,٢٨٠,٥٤٢	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
٧٩٦,٠٣٨	٦٤٢,٤٤٩	١,٤٦٤,١٨٥	١,٠٩٧,٥٣٥	المساهمة التكافلية
٤٦٤,٧٩٣	٢,٤٣٠,٤٤٧	١,١٦١,٣١٧	٣,٢١٩,٦٦٩	إيجارات*
٤٨٩,٧٥١	٩٣٠,٧٠٨	٧٥٩,٠٢٢	١,٨٦١,٤١٦	استهلاك حق استخدام اصول
٦,٠٥٠,٩٢٧	٤,٢٧٧,٢٨٦	٩,٢٠٤,٨٥٧	١١,٢٥٧,٩٠٨	مصروفات أخرى
٤٠,٦٣٤,٦١٩	٢٨,٠٨٣,٣٥٦	٥٨,٢٨٧,٤١٤	٥٥,٧٦٠,٥٤٦	

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

٢٣- تكاليف التمويل - صافي

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة الستة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
(٢٢٣,٨١٣,٢٦٥)	(١٦٠,٧٨٩,٢٦٣)	(٤٤٩,٣٥٩,١٤٧)	(٣٣٤,٩٥٩,٣٦٧)	مصروفات التمويل وفوائد التقسيط
-	-	(٧,٣٢٣,٥٠٧)	-	مصروفات تمويلية اخرى
(١,٠٥٢,٩٧٩)	(١,٠٦٥,٩٧٣)	(٢,١٠٥,٩٥٧)	(٢,١٣١,٩٤٥)	استهلاك تكلفة إصدار سندات (إيضاح ١٥)
(٤٨٧,٢٣٠)	(٤٨٧,٢٢٩)	(٩٧٤,٤٥٨)	(٩٧٤,٤٥٨)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك (إيضاح ١٤)
(٤٥,٧٦٤)	(٧٦٦,٤٧٢)	(١٤١,٥٩٨)	(٧١٨,٧٥٧)	خسائر فروق عملة
(٢٢٥,٣٩٩,٢٣٨)	(١٦٣,١٠٨,٩٣٧)	(٤٥٩,٩٠٤,٦٦٧)	(٣٣٨,٧٨٤,٥٢٧)	تكاليف التمويل
٣٢,٦٠٢,٣٧٨	١٦,١٣٥,١٧٨	٥٩,٦٣٢,٥٨٩	٣٢,٩٧٤,٩٥٥	الفوائد الدائنة
٣٢,٦٠٢,٣٧٨	١٦,١٣٥,١٧٨	٥٩,٦٣٢,٥٨٩	٣٢,٩٧٤,٩٥٥	ايرادات التمويل
(١٩٢,٧٩٦,٨٦٠)	(١٤٦,٩٧٣,٧٥٩)	(٤٠٠,٢٧٢,٠٧٨)	(٣٠٥,٨٠٩,٥٧٢)	تكاليف التمويل - صافي



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيريا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٢٤- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

١-٢٤ أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة

الرصيد في		طبيعة العلاقة	الشركة
٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦		
٦٢,٠٦٩,١١٤	١٥١,٤٩٦,٦٠٠	شركة تابعة	الدولية للنظم التعليمية
٢,١٨٥,٤٠٢	٥٦,١٩٦,٠٧٦	شركة تابعة	شركة الأهلى سيريا
-	٣٤,٣٠٠,٠٠٠	مساهم في شركات شقيقة	دينا عبد الوهاب
٢٤,٦٧٤,٤٣٠	٢٦,١٦١,٤٩٨	شركة تابعة	شركة المدارس المصرية
١٣,٨٩٣,٧٧٢	١٩,٦٧٢,٣٨٩	شركة تابعة	شركة الامم والمستقبل
١٣,٨٢٨,٥٣٨	١٤,٠٠٢,٤٩٠	منشأة تابعة	لجامعة القاهرة ساكسوني للتكنولوجيا التطبيقية
٤,٩١٧,٢٥٨	٤,٩٧٦,٧٥٨	شركة تابعة	شركة الكونية للخدمات التعليمية
١,٢٦٣,٩٠٨	٢,٣١١,٦٨٩	شركة تابعة	اديو هايف للخدمات التعليمية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٣١٠,٥٠٠	شركة شقيقة	اينوفيت للتعليم
١٥,٨٢٣	١٥,٨٢٣	شركة شقيقة	المصرية لتشغيل وتجهيز المكاتب
٢٢٢,٢٠٧,٦٦٥	-	شركة شقيقة	شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية
٣,٦٢٤,١٩٩	-	الشركة الأم	سوشيال إمباكت كابيتال
٣٥٠,٦٨٠,١٠٩	٣٠٩,٤٤٣,٨٢٣		

٢-٢٤ أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة

الرصيد في		طبيعة العلاقة	الشركة
٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦		
٩٧٦,٠٩٨,٢٦٠	١,٢٠٢,٥٤٨,٧٠٥	منشأة تابعة	جامعة بدر
٧٢٨,٠١٩,٩٩١	٧٨٣,٠١٥,١٥٢	منشأة تابعة	جامعة بدر باسيوط
٢٦٤,٦١٦,٤٦٣	٢٦٤,٦١٦,٤٦٣	الشركة الأم	شركة أفاق العلم *
١٧٣,٧٠١,٥٥٤	١٣٥,٨٠٠,٥٧٧	شركة تابعة	شركة القاهرة للخدمات التعليمية
٩٠,٠٨٥,١٨٠	٧٩,٨٧٢,٩٨٩	شركة تابعة	شركة العالمية لتكنولوجيا التعليم
٥٤,٤٠١,٠٧٥	٤٨,٢٨٣,٠٦٢	شركة تابعة	الصعيد للخدمات التعليمية
٢٣,١٥٠,٨٣٢	١٩,٩١٣,٠٠٢	شركة تابعة	المصرية لنظم التعليم
٣,٦٧٦,٧٣٤	٣,٣٨٦,٢١٤	شركة تابعة	شركة سيريا تالينت
٢,٤٦٢,٥٣٣	٢,٤٠٤,٢٥٧	شركة تابعة	ستار لايت
٢,٣١٦,٢١٢,٦٢٢	٢,٥٣٩,٨٤٠,٤٢١		



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٢٤ - المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

٣-٢٤ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة / العام

٢٠٢٥ أغسطس ٣١	٢٠٢٦ فبراير ٢٨	الشركة
		<u>القاهرة للخدمات التعليمية</u>
		إيجار أتوبيسات
٢,٤٤٣,٢٥٥	٢,٦٠٣,١٨٤	تحويلات بنكية
٣٧,٠٥٧,٦٤١	١٨,١٠٥,٦٤١	مقاصة حسابات جارية
(٥٦,٥٣٠,٤٣٢)	-	توزيعات مجلس الإدارة
	٣٩٢,١٥٤	سداد توزيعات ارباح المساهمين
-	١٦,٨٠٠,٠٠٠	
		<u>المصرية لنظم التعليم</u>
		مصرفات عمومية ورسوم وصيانة واجراءات وسدادات ضرائب
٧,٢٢٧,٣٧٥	٤,٩١٧,٣٣٠	اثاث و تجهيزات
	٧٩٩,١٢٢	إيجار أتوبيسات
	٤٤١,٣٤٨	مقاصة حسابات جارية
(٨,٣٨٣,١٨٩)	(٢,٩١٩,٩٧٢)	
		<u>العالمية لتكنولوجيا التعليم</u>
		سداد مصرفات ورسوم وبدلات
-	٧,٠١١,٤٧٨	اثاث و تجهيزات
-	١,٣٤٩,٧٤٢	إيجار أتوبيسات
٢,١١٤,٧٤٩	١,٨٥٠,٩٦٦	ضرائب كسب العمل والخصم والإضافة وضرائب الميزانية
٧,٣٤٦,٩٧٤	-	مقاصة حسابات جارية
(٢٤,٥١٨,١٦١)	-	
		<u>الصعيد للخدمات التعليمية</u>
		سداد مصرفات ورسوم وبدلات
٦,٥٦٠,٩٩٢	٤,٨٨٨,١٠٦	تحويلات بنكية
١٠٦,١٣٢	-	اقفال الرصيد في حسابات الشركة الدولية للنظم
(٢٣,٤٧٥,٥٤١)	-	اثاث و تجهيزات
-	١,٢٢٩,٩٠٦	
		<u>شركة الأمم والمستقبل</u>
		تحويلات نقدية
٨,٤٥٥,٣٤٦	٥,٧٧٨,٦١٥	توزيعات ارباح
		<u>شركة القاهرة مصر للمنشات التعليمية</u>
		مشروع دمياط
-	٥٦,٥٨٥,٧٩٠	مشروع مدرستي اوراسكوم
	٥٤٤,٩٨٣	مشروع ريجينيت
	١,٥٩١,٧٥٤	مصرفات وتحويلات بنكية
-	١٤,٤٠١,١٩٤	
		<u>سيرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب</u>
		تحويلات بنكية
(٤,٣٥٧,٢٣٤)	٢٠,٥٢٠	مرتبات
-	٢٧٠,٠٠٠	
		<u>الدولية للنظم التعليمية</u>
		تحصيلات إيرادات مدارس وباص
٤٨٠,٨٦٢,٩٢٤	٣١٧,٢٠٧,٨٧٨	مصرفات المدارس
(٣١٨,٤٩٣,٧٠٦)	(٢٧٧,١٨٩,٠٩٦)	تحويلات بنكية
(٢٦٦,٠٩١,٨٠٨)	٨,٢٥٦,٢٥٨	مصرفات مقابل الإدارة
(٦,٣٦٨,٢٠٩)	(٦,٠٥٤,١٢٢)	قيمة شراء أصول ثابتة
(٦,٦١٩,١٩١)	(٢,٧٩٣,٤٣٠)	مقاصة حسابات جارية
١١٢,٩٠٧,٣٢٢		



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٢٤- المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

٣-٢٤ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة / العام (تابع)

الشركة	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٣١ اغسطس ٢٠٢٥
القاهرة مصر للمنشات التعليمية تحويلات بنكية	١٤,٤٠١,١٩٤	-
أقفال حساب جاري شركة القاهرة مصر للمنشات مشروع دمياط	-	-
مشروع مدرستي اوراسكوم	٥٦,٥٨٥,٧٨٩	-
مشروع ريجينت	٥٤٤,٩٨٢	-
اصول و تجهيزات	١,٥٩١,٧٥٤	-
جامعة بدر فائض تشغيل الجامعة	(٢١٠,٨٩٨,٠٨٣)	(٥٧,٨٢٥,٠٢٧)
تحويلات نقدية	(١٥,٥٥٢,٣٦٢)	(١٩,٤٧٠,٥٤٢)
سداد أقساط ارض وسداد موردين لمشروع		
ستار لايت تحويلات نقدية	٥٨,٢٧٦	١٩١,١٠١
جامعة بدر باسيوط تحويلات بنكية وسدادات اخري	(٥١,٣٦٦,٩٦٠)	(٦٨٩,١١١,٨١٨)
مصروفات على مشروعات	(٣,٦٢٨,٢٠٠)	(١٤,٥٤٨,٧٥٦)
اصول خاصة بجامعة اسيوط	-	(١١٩,٦٤٠)
شركة الاهلي سيرا تحويلات بنكية	٥٣,٨٨٨,٩٨٩	١,٧٣٤,٩٨٤
مرتبات	١٢١,٦٨٥	٢١٣,٩٢٧
اديو هايف للخدمات التعليمية تحويلات بنكية	٥١٧,٢١٧	٢,٠٤٤,٤٩٨
تحويلات بنكية-USD	١١,٦٦٥	
تحويلات بنكية-GBP	٩١٨,٠٠٣	
مصاريف مقابل ادارة	(٣٩٠,٢٤٢)	(٤٨٦,٠٧٨)
تحويلات بنكية وسدادت اخري - بالريال السعودي	(٨,٨٦٢)	٥,٢٠١,٣٢٠
اصول وتجهيزات		٢٦,٤٠٧
شركة مارفيلز تحويلات بنكية	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	-
شركة اينوفيت تحويلات بنكية	(١,٦٨٩,٥٠٠)	٢,٠٠٠,٠٠٠
شركة الكونية للخدمات التعليمية تحويلات بنكية	٥٩,٥٠٠	٤,٧٥٧,٦٠٢
شركة المدارس المصرية اصول وتجهيزات	٢٢٤,٤٢٧	-
تحويلات بنكية	٩٦٩,٨٩٠	١,٣٨٤,١٥٨
سداد ايجار الباصات -القاهرة للاستثمار-خارجي	٢٩٢,٦٩٩	
سوشيال امباكت كابيتال تحويلات بنكية وسدادت اخري	-	١,٠٠٨,٠٠٠
تحويل الي سوشيال امباكت كابيتال	-	(١٢,٨٣٩,٣٧٧)
تحويل الي سوشيال امباكت كابيتال مالطا	-	٣,٦٢٤,١٩٨
جامعة القاهرة ساكسونى للتكنولوجيا التطبيقية مقاصة حسابات جارية	١٧٣,٩٥٢	١,٥٨٤,٢٢٨
تحويلات بنكية		١٢,٢٤٤,٣١٠



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيريا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"

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

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

٢٥- نصيب السهم في ربح / خسارة الفترة

(أ) النصيب الأساسي

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

يحتسب نصيب السهم الأساسي في أرباح الفترة بقسمة صافي الربح بعد خصم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصص العاملين من الأرباح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. ويعكس المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة احتمالية أن يتغير مبلغ رأس مال المساهمين خلال الفترة نتيجة وجود عدد أكبر أو أقل من الأسهم القائمة في أي وقت. ويمثل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة عدد الأسهم العادية القائمة أول العام على أن تعدل بعدد الأسهم العادية التي أعيد شرائها (أسهم الخزينة) أو أصدرت بمعرفة المنشأة خلال العام ومضروبة في عامل الوقت المرجح. ويمثل عامل الوقت المرجح عدد الأيام التي يظل فيها عدد الأسهم قائماً منسوبة إلى إجمالي عدد أيام العام.

(ب) النصيب المخفض

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

في خلال الفترات المالية المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٥ ولم تصدر الشركة أي من الأسهم العادية المحتملة المؤدية لتخفيض نصيب السهم في أرباح الفترة، لذا لم تقم الإدارة باحتساب نصيب السهم المخفض في الأرباح عن تلك الفترات.

وفيما يلي نصيب السهم في الأرباح:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		فترة السنة أشهر المنتهية في		صافي ربح الفترة المتوسط المرجح لعدد الأسهم نصيب السهم في ربح الفترة
٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٢٨ فبراير ٢٠٢٦	
٦٢٧,١٨٦,٥٩٠	٦٩٢,٤٣٢,٧٨١	٤٦٦,٠٠٨,٧٤٠	٥٤٠,٢٦٧,٢٣٨	
٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	
١,٠٨	١,١٩	٠,٨٠	٠,٩٣	

٢٦- التزامات محتملة

يوجد على الشركة التزامات محتملة في ٢٨ فبراير ٢٠٢٦ تجاه البنوك متمثلة في خطابات ضمان تنتج عن النشاط الاعتيادي للشركة والتي لا يتوقع أن تنشأ عنها التزامات جوهرية والتي بلغت ٧,٩٢٧,٢٤٧ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ٨,٠٩٩,٩٤٧ جنيه مصري).

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 القروض لليلة واحدة، وسعر الفائدة على العملية الرئيسية إلى ١٩٪، و ٢٠٪، 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 ان يكون لهذه الأحداث تداعيات اقتصادية مؤثرة على الاقتصاد العالمي وفي الشرق الأوسط بشكل كبير. وتراقب ادارة الشركة عن قرب الاحداث الجارية لتقييم مدى تأثيرها علي الشركة.

