

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

تقرير الفحص المحدود
والقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة
عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية
فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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
٣٢ - 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 ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥، وكذا القوائم الدورية المستقلة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، وتتنصر مسؤوليتنا 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 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 □ يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن □ 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 ٢٦ يناير ٢٠٢٦

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

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة - في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
			الأصول الثابتة
١,٠١٥,٨٨٥,٧٣٧	١,٠٣٨,٥٦٠,٤٧٦	٥	إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
١,٢٠٣,٢٠٥,٦٨٣	١,٢٢٣,٠٨٥,٨٨٠	٧	إستثمارات في جامعة بدر
١,٠٠٣,١١٥,١٨١	١,٠٠٣,١١٥,١٨١	٨- أ	إستثمارات في جامعة بدر أسيوط
١,٧٠١,٥٤٧,٨٢٤	١,٧٠١,٥٤٧,٨٢٤	٨- ب	إستثمارات في جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية و التكنولوجيا
١٧٧,٣٩٦,٠٢٧	١٨٠,١٢٠,١٧٠	٨- ج	إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
-	-	٩	أعمال تحت التنفيذ
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣	١٠	مدنئون وأرصدة مدينة أخرى
١,٣٧٩,٢٣٧,٨٣٩	١,٥٤٧,٩٣٧,٤٣٦	١١	أصول حق إستخدام - عقود ايجار
٧,٩٧٦,٤٠٤	٧,٠٤٥,٦٩٥	٦	إجمالي الأصول غير المتداولة
٦,٥١٠,٠٠٥,٣٣٨	٦,٧٢٣,٠٥٣,٣٠٥		الأصول المتداولة
٦٤١,١٦٦,٨٨٨	٣٨٣,٢٥١,٢٥١	١١	مدنئون وأرصدة مدينة أخرى
١٥٨,٢٨٧,٦١٦	٥٢٩,٧٠١,٣٥٨	١٢	النقدية والأرصدة لدى البنوك
٧٩٩,٤٥٤,٥٠٤	٩١٢,٩٥٢,٦٠٩		إجمالي الأصول المتداولة
٧,٣٠٩,٤٥٩,٨٤٢	٧,٦٣٦,٠٠٥,٩١٤		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠		رأس المال المدفوع
٤٣٩,١٦٠,٧٢٦	٢٨٦,٩٩٥,١٨٣		الأرباح المرحلة
٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١		الإحتياطيات
٩٠٧,٩٤١,٧٩٧	٧٥٥,٧٧٦,٢٥٤		صافي حقوق الملكية
			الإلتزامات
			الإلتزامات غير المتداولة
١٧٧,٤٠١,٤٤٦	١١٧,٨٨٨,٦٧٥	١٤	صكوك إجارة
١,٣٤٠,٠٧١,٩٣٢	١,١٤٩,٦٣٧,٩٠٤	١٥	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
٥,٠٨٤,٠١٨	٤,٣٢٠,٤٢٩	١٩	التزامات عقود الايجار
٢,٨٦٧,٦٨٩	٢,٤٨١,٩٩٢		التزامات ضريبة النخل المؤجلة
٦٦١,٢١٤,٠٦٩	٤١٧,٦٣٩,١٦٦	١٦	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢,١٨٦,٦٣٩,١٥٤	١,٦٩١,٩٦٨,١٦٦		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
١,٠٥٥,٢٧٨,٤٤٢	١,٠٣٧,٦٧٨,٩٢٦	١٣	القروض والتسهيلات الائتمانية
١٤٥,٥٤٢,٤٦٤	١٢٢,٥٣٨,٧٥٤	١٤	صكوك إجارة
٢٢٣,٥٩٧,٣٠٨	٢٦١,٦٥٦,٥٥١	١٥	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
٣,٥٨٧,٢٧١	٣,٥٨٧,٢٧١	١٩	التزامات عقود الايجار
٢,٥٤٨,٧٠٢,٧٦٦	٣,٤٧٦,٦٣٤,٧١٢	١٦	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٩٤,٤٩١,٥٩٠	٢٤٢,٤٨٦,٢٣٠	١٧	إيرادات مقدمة
٤٣,٦٧٩,٠٥٠	٤٣,٦٧٩,٠٥٠	١٨	مخصصات
٤,٢١٤,٨٧٨,٨٩١	٥,١٨٨,٢٦١,٤٩٤		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٦,٤٠١,٥١٨,٠٤٥	٦,٨٨٠,٢٢٩,٦٦٠		إجمالي الإلتزامات
٧,٣٠٩,٤٥٩,٨٤٢	٧,٦٣٦,٠٠٥,٩١٤		إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية

- الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة
- تقرير الفحص المحدود مرفق

Elkalla

دكتور / حسن حسن القلا
رئيس مجلس الإدارة



الأستاذ / محمد الخولي
رئيس القطاع المالي

القاهرة في ٢٦ يناير ٢٠٢٦

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

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

الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥		
٢٣٩,٧٦٢,٩٩٣	١٦٥,١٥٦,٦٩٠	٢٠	إيرادات النشاط
(١٧٥,٥٩٨,٤٥٤)	(١٣١,٢٣٢,٧٢٧)	٢١	تكاليف النشاط
٦٤,١٦٤,٥٣٩	٣٣,٩٢٣,٩٦٣		مجموع الربح
(١٧,٦٥٢,٧٩٥)	(٢٧,٦٧٧,١٩٠)	٢٢	المصروفات العمومية والإدارية
٤٦٥,٨٥١	٣٧,٨٠٠		إيرادات أخرى
٤٦,٩٧٧,٥٩٥	٦,٢٨٤,٥٧٣		ربح التشغيل
(٢٠٧,٤٧٥,٢١٨)	(١٥٨,٨٣٥,٨١٣)	٢٣	تكاليف التمويل - صافي
(١٦٠,٤٩٧,٦٢٣)	(١٥٢,٥٥١,٢٤٠)		خسارة الفترة قبل الضرائب
(٦٨٠,٢٢٧)	٣٨٥,٦٩٧		ضريبة الدخل المؤجلة
(١٦١,١٧٧,٨٥٠)	(١٥٢,١٦٥,٥٤٣)		خسارة الفترة
(٠,٢٨)	(٠,٢٦)	٢٦	نصيب الاساسي والمخفض للسهم من خسارة الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



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

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

الثلثة أشهر المنتهية في		(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	
(١٦١,١٧٧,٨٥٠)	(١٥٢,١٦٥,٥٤٣)	خسارة الفترة
-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
(١٦١,١٧٧,٨٥٠)	(١٥٢,١٦٥,٥٤٣)	اجمالي الخسارة الشاملة للفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٢ تمثل جزء مكمّل للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

رأس المال المدفوع	الخسائر المتراكمة / الأرباح المرحلة	الاحتياطيات	الإجمالي	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٩٤,٣٢٠,٥٣٢	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٥٦٣,١٠١,٦٠٣	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٤
-	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	توزيعات أرباح
-	(١٦١,١٧٧,٨٥٠)	-	(١٦١,١٧٧,٨٥٠)	اجمالي الخسارة الشاملة للفترة
٢٣٣,١١٦,١٣٠	(٢١٦,٨٥٧,٣١٨)	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٥١,٩٢٣,٧٥٣	الرصيد في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٤٣٩,١٦٠,٧٢٦	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٩٠٧,٩٤١,٧٩٧	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٥
-	-	-	-	توزيعات أرباح
-	(١٥٢,١٦٥,٥٤٣)	-	(١٥٢,١٦٥,٥٤٣)	اجمالي الخسارة الشاملة للفترة
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٨٦,٩٩٥,١٨٣	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٧٥٥,٧٧٦,٢٥٤	الرصيد في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٢ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



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

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

جميع المبالغ بالجنيه المصري)	إيضاح	الثلاثة أشهر من ١ سبتمبر ٢٠٢٤ حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	الثلاثة أشهر من ١ سبتمبر ٢٠٢٥ حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
خسارة الفترة قبل ضرائب الدخل		(١٦٠,٤٩٧,٦٢٣)	(١٥٢,٥٥١,٢٤٠)
تعديلات:			
إهلاك الأصول الثابتة	٥	١٠,٠٨٨,٧٧٧	١١,١٣١,٧٩٨
تكاليف التمويل	٢٣	٢٣٤,٤٠٩,٥٩٥	١٧٦,٢٧٨,٤٧١
إيرادات التمويل	٢٣	(٢٧,٠٣٠,٢١١)	(١٦,٨٣٩,٧٧٧)
إهلاك أصول حق الاستخدام	٦	٣,٩٢٥,٠٨٩	٩٣٠,٧٠٩
أرباح التشغيل قبل التغير في الأصول والالتزامات التشغيلية		٦٠,٨٩٥,٦٢٧	١٨,٩٤٩,٩٦١
التغير في الأصول والالتزامات التشغيلية			
المدينون والأرصدة المدينة الأخرى		(١٣٤,٩٣٦,٠٣٦)	١٠٨,٠١٤,٧١٢
الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى والإيرادات المقدمة		٨٤٣,٠٣٦,٣١٧	٧٣٢,٣٥١,٦٨٣
أعمال تحت التنفيذ		(٢٩,٥٥٠,٤٣٩)	-
المستخدم من المخصصات	١٨	(١٥٥,٦٤٠)	-
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		٧٣٩,٢٨٩,٨٢٩	٨٥٩,٣١٦,٣٥٦
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	٥	(٤٠,٩٥٣,٩٩٠)	(٣٣,٨٠٦,٥٣٧)
مدفوعات استثمارات في شركات تابعة وشقيقة	٧	(٤٠٠,٠٠٠)	(٤١,٤٠٣,٠١٢)
متحصلات فوائد		٢١,٣٧٧,٠٩٢	١٦,٨٣٩,٧٧٧
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية		(١٩,٩٧٦,٨٩٨)	(٥٨,٣٦٩,٧٧٢)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
المسدد من القروض والتسهيلات البنكية		(٤٠,٩٤٣,٥٧٨)	(٨٨,٦٣١,٤٣٨)
المحصل من القروض والتسهيلات البنكية		١٧,٣٧١,١٥٥	٥٧,١٣٠,٩٢٩
المسدد من سندات التوريق		-	(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)
المسدد من صكوك إجارة	١٤	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)
تكاليف تمويلية أخرى		(٧,٣٢٣,٥١٢)	-
مصرفات التمويل والفوائد المدفوعة		(٤٥٧,٩٤٨,٩٦٤)	(٢٨٨,٧١٣,٥٧٨)
توزيعات أرباح مدفوعة		(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-
مدفوعات التزامات عقود إيجار		(٥,٢٧٥,٩٩٥)	(١,٣١٨,٧٥٥)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		(٧٠٤,١٢٠,٨٩٤)	(٤٢٩,٥٣٢,٨٤٢)
التغير في النقدية وما في حكمها		١٥,١٩٢,٠٣٧	٣٧١,٤١٣,٧٤٢
النقدية وما في حكمها أول الفترة		٢١٣,٩٢٤,٨٧٦	١٥٨,٢٨٧,٦١٦
النقدية وما في حكمها آخر الفترة	١٢	٢٢٩,١١٦,٩١٣	٥٢٩,٧٠١,٣٥٨

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٣٢ تمثل جزءاً متممًا للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



١- مقدمة

تأسست شركة القاهرة للاستثمار 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 وإدارى واسكان دون المتوسط ومنشآت علاجية - تجارة الأدوات الطبية وأجهزة المستشفيات - الخدمات البترولية - بيع 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 تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك 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. تم التجديد في ٢٢ اغسطس ٢٠١٧ لمدة ٢٥ سنة.

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

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

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

تم اعتماد هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٢٦ يناير ٢٠٢٦، مع الأخذ في الاعتبار أن الجمعية العامة للمساهمين لها الحق في تعديل القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة بعد إصدارها.

٢- السياسات المحاسبية

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

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

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

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

لا تتضمن هذه 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 المستقلة السنوية للشركة في ٣١ أغسطس .

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

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

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

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

٣- إدارة المخاطر المالية

١-٣ عناصر المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة التي تزاوئها إلى مخاطر مالية متنوعة، وتتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما فيها مخاطر التغير في أسعار العملات الأجنبية ومخاطر التغير في معدلات الفائدة) ولا يوجد لدى الشركة مخاطر التغير في الأسعار حيث لا يوجد لديها استثمارات تقيم بالقيمة العادلة بالإضافة إلى مخاطر الائتمان والسيولة.

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

١-١-٣ 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 جوهريّة 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 فائدة 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 الحساسية 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 مصري

الزيادة (النقص)

٢٥,٩٢٧,٧٢٤

٢٨,٤٥٢,٦٣٢

١٠٠ نقطة

١٠٠ نقطة

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

٣١ أغسطس ٢٠٢٥



٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

٢-١-٣ 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 المركزى المصرى. بالنسبة للعملاء تقوم الإدارة باتخاذ كافة الترتيبات القانونية والمستندات عند تنفيذ المعاملة مما يقلل خطر الائتمان إلى الحد الأدنى وتحديدًا بالنسبة للمدينون التجاريين، 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).

وفيما يلي الأرصدة المعرضة لمخاطر الائتمان:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٣٧٢,٠١٣,٣٣٣	٣٥٠,٦٨٠,١٠٩	مستحق من أطراف ذات علاقة
٥٢٩,٧٠١,٣٥٨	١٥٨,٢٨٧,٦١٦	النقدية والأرصدة لدى البنوك
١٣,٠٧٩,٤٥١	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 كافى من النقدية وإتاحة مرونة في التمويل من خلال مبالغ كافية من التسهيلات الائتمانية المتاحة والاعتماد على أطراف ذات علاقة.

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



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

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

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

٣-١-٣ مخاطر السيولة (تابع)

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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥			
من سنة حتى خمس سنوات	من ثلاثة أشهر حتى سنة	أقل من ثلاثة أشهر	
٦١١,٠٨٠,٠٥٠	٣٧٤,٠٥٥,٧٨٧	٢٧,٤٩٠,٧٣٦	القروض
١,٧٢٩,٣٣٩,٦٣٣	٤٨٦,٥٨٤,٣١٣	-	سندات توريق
١٤٢,٤٠٠,٠٠٠	١٥٩,٢٠٠,٠٠٠	١٦,٨٠٠,٠٠٠	صكوك اجارة
		٣,١٥٦,٠٦٩,٥٥٠	مستحق لأطراف ذات علاقة
٣٩٦,٥٩٧,٦٠٨	٩٦,٦٦٣,٦٧٧	١,٤٧٦,٣٤٠	دائنوا شراء اراضي
٤,٣٢٠,٤٢٩	٣,٥٨٧,٢٧١	-	التزامات عقود الايجار
-	٥٥,٠٧٦,٠٨٣	-	موردون ومقاولون
-	١٢٨,٩١٧,٤٢٩	-	مصروفات مستحقة
-	٣٨,٨٦١,٣٤٥	-	مستحقات لجهات حكومية
-	-	١,٩٨٨,٨١٦	دائنو توزيعات
٣١ أغسطس ٢٠٢٥			
من سنة حتى خمس سنوات	من ثلاثة أشهر حتى سنة	أقل من ثلاثة أشهر	
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 اجارة
٢٦٤,٦١٦,٤٦٣	-	٢,٠٥١,٥٩٦,١٥٩	مستحق لأطراف ذات علاقة
٦٥٤,٠٨١,٩٤٣	٢١٤,٩٨٧,٩٣٤	-	دائنوا شراء اراضي
٨,٦٧١,٢٨٩	٥,٠٨٤,٠١٨	٣,٥٨٧,٢٧١	التزامات عقود الايجار
-	٧٧,١٥٩,٣٢٤	-	موردون ومقاولون
-	٢٢٨,٢٣٢,٢٣٧	٥١٠,٤٠٨	مصروفات مستحقة
-	٧٠,٢٣٧,٩٤٤	-	مستحقات لجهات حكومية
-	٤,٢٥٠,٨١٦	-	دائنو توزيعات



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

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

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

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 ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٥:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٣,٨٩٤,٢٧٣,٨٧٨	٣,٢٠٩,٩١٦,٨٣٥	الدائنون والأرصدة الدائنة أخرى
١,٤١١,٢٩٤,٤٥٥	١,٥٦٣,٦٦٩,٢٤٠	سندات توريق - الحقوق المستقبلية
١,٠٣٧,٦٧٨,٩٢٦	١,٠٥٥,٢٧٨,٤٤٢	القروض
٢٤٠,٤٢٧,٤٢٩	٣٢٢,٩٤٣,٩١٠	صكوك إجارة
٧,٩٠٧,٧٠٠	٨,٦٧١,٢٨٩	التزامات عقود الإيجار
٦,٥٩١,٥٨٢,٣٨٨	٦,١٦٠,٤٧٩,٧١٦	إجمالي الديون
(٥٢٩,٧٠١,٣٥٨)	(١٥٨,٢٨٧,٦١٦)	يخصم: النقدية والأرصدة بالبنوك
٦,٠٦١,٨٨١,٠٣٠	٦,٠٠٢,١٩٢,١٠٠	صافي الديون
٧٥٥,٧٧٦,٢٥٤	٩٠٧,٩٤١,٧٩٧	إجمالي حقوق الملكية
٦,٨١٧,٦٥٧,٢٨٤	٦,٩١٠,١٣٣,٨٩٧	إجمالي رأس المال
%٨٩	%٨٧	نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال

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 الإجارة 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

١-٤ التقديرات والفروض المحاسبية الهامة

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

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

(أ) مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون هناك التزام 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 الملزمة 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 التى 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 لبند 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 الفنى أو التجارى، 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 الفنى أو التجارى 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٥- الأصول الثابتة

الأصول الثابتة	أراضي	مباني ومرافق	معدات وأدوات	أجهزة وأثاث وتجهيزات	أجهزة حاسب إلى وسائل نقل وانتقال	مستلزمات تعليمية	مشروعات تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٥	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	٣٣٦,٣٧٥,٦٣٣	٣٥,٣٧٨,٨٣٣	٨٥,٦٧٤,٨٨٩	٢٦,٩٩٤,٦٥٣	٥٨,٤٥٤,٨٨٣	٥١٩,٨٣٣,٩٤٧	١,٣٩٠,٨٥٣,٤١٣
إضافات الفترة	-	٢١,٩٩١,٥٠٥	٣,٧٦٢,١٩٤	١١,٣٨١,١٧٢	٣,٥٥٠,٣٠٦	-	١٨,٦٤٢,٣٣٩	٥٩,٣٢٧,٤٦٦
محول من مشروعات تحت التنفيذ	-	-	-	-	-	-	(٢٥,٥٢٠,٩٢٩)	(٢٥,٥٢٠,٩٢٩)
التكلفة في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	٣٥٨,٣٦٧,١٣٨	٣٩,١٤١,٠٢٧	٩٧,٠٥٥,٢١١	٣٠,٥٤٤,٩٥٩	٥٨,٤٥٤,٨٨٣	٥١٢,٩٥٥,٣٥٧	١,٣٢٤,٦٥٩,٩٥٠
مجمع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢٥	-	١٢٤,٥٦١,٢٠٨	٢٩,٧١٠,٠٠٨	٢٩,٠١٩,٦٩٠	١٧,٩١٣,٤٣٥	٥٠,٤٧٧,٧٧٢	-	٢٧٤,٩٦٧,٦٧٦
إهلاك الفترة	-	٤,١٧٦,٩٦٣	١,١١٠,٥٣١	٣,١٥١,٣١٠	٨٥٧,٢٣٦	١,٧٩٧,٥٨٤	-	١١,١٣١,٧٩٨
مجمع الإهلاك في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	-	١٢٨,٧٣٨,١٧١	٣٠,٨٢٠,٥٣٩	٣٠,١٧١,٠٠٠	١٨,٧٧٠,٦٧١	٥٢,٢٧٥,٣٥٦	-	٢٨٦,٠٩٩,٤٧٤
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٢٠٧,٣٧٧,٨٨٩	٢٢٩,٦٣٨,٩٦٧	٨,٣٢٠,٤٨٨	٦٦,٨٨٤,٢١١	١١,٧٧٤,٢٨٨	٦,١٧٩,٥٢٧	٥١٢,٩٥٥,٣٥٧	١,٠٣٨,٥٦٠,٤٧٦

تمثل المشروعات تحت التنفيذ في الاعمال المتعلقة بجامعة بدر وجامعة بدر بحديقة 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 وتتمثل باقي الأعمال في أعمال الإنشاءات والمباني الخاصة بالمدارس المملوكة للشركة.

كما هو موضح في إيضاح (١٤)، يشمل بند الأصول الثابتة كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ أصول تم إصدار سكوك بضماناتها وتشمل أرض ومباني (مدرسة فيوتشرز الفرنسية الدولية/ الألمانية لغات) بمدينة الرحاب وأرض ومباني مدرسة طلائع المستقبل لغات - الرحاب وأرض ومباني مدرسة عثمان بن عفان - الرحاب. تبلغ صافي القيمة الدفترية لتلك الأصول كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٤١,٣٢٩,٣٥٠ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ٢٠,٢٣٣,٨٣٩,٤١٨ جنيه مصري).

كما هو موضح في إيضاح (١٥)، وبناء على الشروط والضمانات الواردة بعقد التمويل بين شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية وبيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا)، تم عمل توكيل للبنك خلال الفترة / العام لإتمام إجراءات الرهن العقاري على المباني الخاصة بجامعة بدر أسبوط والبالغ صافي قيمتها الدفترية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٢٠,٢٣٣,٨٣٩,٤١٨ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ١٠,٧٨٩,٩٩٠,١٢٦ جنيه مصري) ومزالت إجراءات إنشائها الرهن العقاري لصالح بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا) قيد التنفيذ حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا نكر خلاف ذلك)

٥- الأصول الثابتة (تابع)

الإجمالي	مشتريات تحت التنفيذ	مستلزمات تعليمية	وسائل نقل وانتقال	أجهزة حاسب آلي	أجهزة وأثاث وتجهيزات	معدات وأدوات	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٤
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	إضافات العام
٥٢,٢٥٢,٣٦٩	٢٦,٧١٣,٠٠٠	-	١,٣٧٠,٠٠٠	٥,٥٩١,٠٥٦	١٧,٠٣٨,٧١٥	٨٨٠,٤٥٤	-	٦٥٩,١٤٤	المحولات إلى جامعة بئر باسوط
(٥٣,٤١٦,٧١٢)	(٥٣,٤١٦,٧١٢)	-	-	-	-	-	-	-	المحولات إلى جامعة ساكسونيا مصر
(٣٧٤,٤٣٢,٢٨٤)	(٣٧٤,٤٣٢,٢٨٤)	-	-	-	-	-	-	-	التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥
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	
٢٣٣,٧٨٠,٤٧٨	-	١٣٢,٨٠٩	٤٣,١٩٢,٦٢٠	١٤,٧٠٤,٨١١	٤٢,٣٧٥,٧٨٠	٢٥,٥٠٩,٠٥٠	١٠٧,٨٦٥,٤٠٨	-	مجموع 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	٥٢,٠١٩,٦٩٠	٢٩,٧١٠,٠٠٨	١٢٤,٥٦١,٢٠٨	-	مجموع الإهلاك في ٣١ أغسطس ٢٠٢٥
١,٠١٥,٨٨٥,٧٣٧	٥١٩,٨٣٣,٩٤٧	٤٧٧,٩٢٣	٧,٩٧٧,١١١	٩,٠٨١,٣١٨	٣٣,٦٥٤,٣٩٩	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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٦- أصول حق إستخدام - عقود ايجار

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٥٥,٦١٩,٤٦١	٤٨,٣٤٣,٦٤٦	الرصيد في أول الفترة / العام
-	٧,٢٧٥,٨١٥	الإضافات خلال الفترة / العام
٥٥,٦١٩,٤٦١	٥٥,٦١٩,٤٦١	إجمالي التكلفة في نهاية الفترة / العام
(٤٧,٦٤٣,٠٥٧)	(٣٠,٣٩٩,٣٤٦)	مجمع الاهلاك أول الفترة / العام
(٩٣٠,٧٠٩)	(١٧,٢٤٣,٧١١)	الاستهلاك خلال الفترة / العام
(٤٨,٥٧٣,٧٦٦)	(٤٧,٦٤٣,٠٥٧)	مجمع الاستهلاك في نهاية الفترة / العام
٧,٠٤٥,٦٩٥	٧,٩٧٦,٤٠٤	الرصيد في في نهاية الفترة / العام

٧- إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة في	نسبة المساهمة في	نسبة المساهمة في	نسبة المساهمة في	
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٪٦٠	٪٦٠	٢٨٥,٠٢٤,٤٣٦	٢٨٥,٠٢٤,٤٣٦	إستثمارات في شركات تابعة
٪٥١	٪٥١	٢٠٠,٩٤٠,٠٠٠	٢٠٠,٩٤٠,٠٠٠	شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية
٪٨٠	٪٨٠	١٤٧,١٦٢,٣٧٤	١٤٧,١٦٢,٣٧٤	شركة الأهلى سيرا *
٪٦١	٪٦١	٦٥,٧١٥,٧٤٤	٦٥,٧١٥,٧٤٤	شركة ستار لايت
٪٦٥	٪٦٥	٦١,٧٥٠,٠٠٠	٦١,٧٥٠,٠٠٠	شركة المدارس المصرية للخدمات التعليمية
٪٩٩,٩	٪٩٩,٩	٤٠,٤٠٠,٠٠٠	٤٠,٤٠٠,٠٠٠	الشركة الكونية للاستثمار التعليمي
٪٧٠	٪٧٠	١٦,٨١٥,٣٩٩	١٦,٨١٥,٣٩٩	شركة الصعيد للخدمات التعليمية
٪٩٧	٪٩٧	١٥,٩٥٠,٠٤٠	١٥,٩٥٠,٠٤٠	شركة القاهرة للخدمات التعليمية
٪٧٨	٪٧٨	١٤,٤٧٠,٨٣٠	١٤,٤٧٠,٨٣٠	الشركة المصرية لنظم التعليم **
٪٥٠	٪٥٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم
٪٨٢	٪٨٢	٤,١١٤,١٠٠	٤,١١٤,١٠٠	شركة الأمم والمستقبل
٪٨٠	٪٨٠	١,١٥٥,٨٠٠	١,١٥٥,٨٠٠	شركة إمكو للحاسبات والأنظمة
٪٣٣	٪٣٣	٣,٣٠٠,٠٠٠	٣,٣٠٠,٠٠٠	الشركة الدولية للنظم التعليمية
		٨٦١,٧٩٨,٧٢٣	٨٦١,٧٩٨,٧٢٣	شركة سيرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب
				إستثمارات في شركات شقيقة
٪١١,٧	٪١١,٧	١٢٥,٥٠٣,٤٢١	١٢٥,٥٠٣,٤٢١	شركة المصريين للرعاية الصحية
٪٧٠	٪٧٠	١٧١,٦٠٦,٦٠٠	١٧١,٦٠٦,٦٠٠	شركة التحالف المصري للتعليم
٪٣٤	٪٣٤	٢٧,٠٢٠,٠٠٠	٢٧,٠٢٠,٠٠٠	شركة اينوفيت
٪٤٠	٪٤٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠	جلوبال فيرننتشر
٪٧٥	٪٧٥	٧,٨٨٠,٠٠٠	٧,٨٨٠,٠٠٠	شركة سيرا جلوبال فيرننتشر
٪٦١,٥٦	٪٦١,٥٦	-	٥,٦٠٠,١٩٧	سوشيال إمباكت كابيتال التعليمية - السعودية
٪٢٣	٪٢٣	٢٣٠,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠	شركة نبوسوفت
٪٣٠	٪٣٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	شركة كايرو فاسيليتي مانجمنت
		٣٤٦,٧٧٠,٠٢١	٣٦٦,٦٥٠,٢١٨	
		(٥,٣٦٣,٠٦١)	(٥,٣٦٣,٠٦١)	(يخصم): الإضمحلال في الإستثمارات
		١,٢٠٣,٢٠٥,٦٨٣	١,٢٢٣,٠٨٥,٨٨٠	



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

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

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

٧- إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

* لقد قامت شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) برهن الأوراق المالية المملوكة لها في رأس مال شركة الأهلي سييرا للخدمات التعليمية البالغ عددها ١٦,٥٢٤,٠٠٠ سهم وقيمتها ٢٠٠,٩٤٠,٠٠٠ لصالح البنك الأهلي وذلك ضمان للقرض الممنوح من البنك الأهلي لشركة الأهلي سييرا للاستثمار التعليمي، وقد قرر مجلس إدارة الشركة في محضر بتاريخ ١٦ إبريل ٢٠٢٥ بأنه سيتم إغلاق هذا القرض و استخدامه في زيادة رأس المال في الفترة اللاحقة.

** في ٢١ أبريل ٢٠١٩، قرر اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المصرية لنظم التعليم الموافقة على وضع الشركة تحت التصفية على أن تكون مدة التصفية سنة واحدة تبدأ من تاريخ التأشير بقرار وضع الشركة تحت التصفية في السجل التجاري وتمت الموافقة بتعيين (الأستاذ / محمد نجيب صلاح الدين) مصفى للشركة. وحيث أن شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (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 الاستثمار الخاص بها بمبلغ ٥,١٣٣,٠٦١ جنيه مصرى.

٨ - (أ) استثمارات في جامعة بدر

بناءً على قرار رئيس الجمهورية رقم ١١٧ لسنة 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 كاستثمارات تمثل المساهمات العينية التي سددتها الشركة إلى جامعة بدر. وقد بلغت قيمة تلك المساهمات في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١,٠٠٣,١١٥,١٨١ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ١,٠٠٣,١١٥,١٨١ جنيه مصري).

وحيث أن الشركة لن تتقاضى مقابل تلك الأصول في صورة نقدية أو عينية أو عن طريق تحويل أصول مالية أخرى، وأيضاً سيكون للشركة (المؤسس) الحق في فائض التوزيع بعد موافقة مجلس أمناء الجامعة، فقد قامت الجامعة بإعتبار 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 الاستثمارات كاستثمارات في شركات تابعة حيث أن نسبة مساهمتها يعطيها السيطرة على الأنشطة التشغيلية والتمويلية للجامعة.

صدر قرار جمهوري رقم ٥٤٥ لسنة ٢٠١٩ الذي يقضى بإضافة ٧ كليات إلى جامعة بدر بالقاهرة ويلي ذلك بدأ تشغيل كلا من كلية تكنولوجيا العلوم الصحية التطبيقية وكلية حقوق وكلية علوم السيرة والعلاقات الدولية بداية من العام الجامعي ٢٠١٩.

٨- (ب) استثمارات في جامعة بدر أسبوط

بناءً على قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٤٤ لسنة ٢٠٢١، أسست الشركة جامعة بدر أسبوط، 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 كاستثمارات تمثل المساهمات العينية التي سددتها الشركة إلى جامعة بدر. وقد بلغت قيمة تلك المساهمات في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١,٧٠١,٥٤٧,٨٢٤ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ١,٧٠١,٥٤٧,٨٢٤ جنيه مصري).

وحيث أن الشركة لن تتقاضى مقابل تلك الأصول في صورة نقدية أو عينية أو عن طريق تحويل أصول مالية أخرى، وأيضاً سيكون للشركة (المؤسس) الحق في فائض التوزيع بعد موافقة مجلس أمناء الجامعة، فقد قامت الجامعة بإعتبار 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 الاستثمارات كاستثمارات في شركات تابعة حيث أن نسبة مساهمتها يعطيها السيطرة على الأنشطة التشغيلية والتمويلية للجامعة.



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

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

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

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

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

وطبقاً للمادة ٧ من اللائحة التنفيذية من القانون رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٩ الخاص بالجامعات الخاصة والأهلية، يقوم المؤسس بتحويل الأصول الثابتة إلى الجامعة وبالتالي يتم تحويل الأصول الثابتة الخاصة بالجامعة إليها خلال كل فترة منذ بدأت الجامعة التشغيل وقد تم الاعتراف بهذه المبالغ كاستثمارات تمثل المساهمات العينية التي سددتها الشركة إلى جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية والتكنولوجيا. وقد بلغت قيمة تلك المساهمات في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٨٠,١٢٠,١٧٠ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ١٧٧,٣٩٦,٠٢٧ جنيه مصري).

وحيث أن الشركة لن تتقاضى مقابل تلك الأصول في صورة نقدية أو عينية أو عن طريق تحويل أصول مالية أخرى، وأيضاً 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 الاستثمارات كاستثمارات في شركات تابعة حيث أن نسبة مساهمتها يعطيها السيطرة على الأنشطة التشغيلية والتمويلية للجامعة.

٩- استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
-	-
-	-

أدوات دين *

وتتمثل حركة الاستثمار في أدوات دين خلال الفترة / العام فيما يلي:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
-	٨٢,١٤٠,٦٣٥
-	١٤,٤٨٧,٧٤٠
-	(٩٦,٦٢٨,٣٧٥)
-	-

الرصيد كما في اول 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 الى شركة الاهلي سييرا (شركة تابعة) بقيمة ٧٧,٥٢ مليون جنيه مصري بغرض استكمال أعمال الإنشاءات الخاصة بجامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية والتكنولوجيا 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 رسلة العوائد خلال تلك الفترة، وقد تم انعقاد 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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣
(٢١,٦٤٠,٦٤٣)	(٢١,٦٤٠,٦٤٣)
-	-

مشروع كايرو هابتس - عمارات سكنية

(يطرح): الجزء غير المتداول
الجزء المتداول

تم الاعتراف بإيرادات المقاولات ذات الصلة خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ بمبلغ لا شئ جنيه مصري (٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤: ١٠٣,٨٤٢,٥٥٢ جنيه مصري) وتكاليف مقاولات بمبلغ لا شئ جنيه مصري (٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤: ٨٠,٨٠٢,٦٧٢ جنيه مصري).



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

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

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

١١ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
١,٤٣١,٦٢٢,٧٩٧	١,٣٤٣,٤٠٠,٥٩٩	مسدد تحت حساب شراء استثمارات *
١١٥,٦٣٧,٥٨٢	٣٥٠,٦٨٠,١٠٩	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٢٦,٢٩٠,٠٥٢	٢٦,٢٩٠,٠٥٢	إيرادات مستحقة مقاولات
١١٦,٣١٤,٦٣٩	١١٣,٠٠٨,٠٢٤	الفائض من سندات التوريق المستقبلية
١٣٤,٧٥١,١٨٤	١٢١,٥٤٦,٢١٢	موردين دفعات مقدمة
٥٤,٣٨٩,٧٧٧	٨,٦١٩,٦٤٨	مصرفات مدفوعة مقدماً
١٤,٣٦٤,٨٩٨	١٤,٣٦٤,٨٩٨	ضرائب خصم من المنبع
١٣,٠٧٩,٤٥١	١٠,٨٢٤,٦١٧	إيرادات مستحقة
٨,٣٨٩,٧٤٨	-	ضرائب قيمة مضافة مستحقة
-	٣,٧٨٨,١٤٨	تأمينات لدى الغير
٢٦,٨٣٣,٢٢٩	٣٨,٣٦٧,٠٩٠	أرصدة مدينة متنوعة
١,٩٤١,٦٧٣,٣٥٧	٢,٠٣٠,٨٨٩,٣٩٧	
(١٠,٤٨٤,٦٧٠)	(١٠,٤٨٤,٦٧٠)	(يخصم):
١,٩٣١,١٨٨,٦٨٧	٢,٠٢٠,٤٠٤,٧٢٧	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة أخرى
(١,٥٤٧,٩٣٧,٤٣٦)	(١,٣٧٩,٢٣٧,٨٣٩)	(يطرح): الجزء غير المتداول
٣٨٣,٢٥١,٢٥١	٦٤١,١٦٦,٨٨٨	الجزء المتداول

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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
١٠,٤٨٤,٦٧٠	١٣,٨٣٨,١٠٢	الرصيد في أول الفترة / العام
-	٥,٨٠٢,٤٩٩	المكون خلال الفترة / العام
-	(٩,١٥٥,٩٣١)	مخصصات انتفى الغرض منها خلال الفترة / 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 الاتية:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٣٤٩,٠٧٩,٨٣٠	٣٥١,٨٠٣,٩٧٣	جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية و التكنولوجيا
٣١٢,١٠٤,٤٦٠	٣٠٠,٧٠٧,١٣٥	القاهرة مصر للمنشآت التعليمية
٢٦٩,١٠٥,٢١٩	٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية
٢٥٦,٣٧٥,٧٥١	١٨٨,٠٥٧,٤٤٤	سوشيال إمباكيت كابييتال التعليمية - السعودية
٩٦,٦٢٨,٣٧٥	٩٦,٦٢٨,٣٧٥	الأهلي سيريا
٦٢,٢٢٥,٧٢٢	٥٩,٠٣٢,٨٨٨	شركة الكونية للاستثمار التعليمي
٣٤,٤٢٢,٢٦٦	٣٤,٤٢٢,٢٦٦	سيريا جلوبال فينتشر
٢٧,٢٦٢,٠٧٨	٢٧,٢٦٢,٠٧٨	الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم
٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	الأمم والمستقبل
١٥,٩٣٢,٦٥٦	٧,٠٠٠,٠٠٠	المدرسة الفرنسية بالفرقة
٨٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	المصرية للنظم والتعليم
٣٣٥,٤٤٠	٣٣٥,٤٤٠	إمكو للحاسبات والأنظمة
٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	بدر مصر
٥١,٠٠٠	٥١,٠٠٠	دلتا مصر للتعليم
١,٤٣١,٦٢٢,٧٩٧	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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

١٢ - النقدية والأرصدة لدى البنوك

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٥٢١,٠٢٩,٨٠٦	١٤٩,٨٧٧,٠٧٧
٧,٩٢٧,٢٤٧	٧,٩٢٧,٢٤٧
٧٤٤,٣٠٥	٤٨٣,٢٩٢
٥٢٩,٧٠١,٣٥٨	١٥٨,٢٨٧,٦١٦

حسابات جارية لدى البنوك *
ودائع **
نقدية بالخبزينة

* 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 ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ بنسبة ٢٠٪ (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ٢٠٪ سنوياً). كما بلغت معدلات الفوائد على الحسابات الجارية ١٩٪ سنوياً (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ١٩٪ سنوياً).

*** إن الخسائر الائتمانية المتوقعة في الأرصدة لدى البنوك لم تكن جوهرية خلال الفترة المنتهية ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ وفي ٣١ أغسطس ٢٠٢٥ وذلك نتيجة أن معدل خطر الائتمان منخفض.

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

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤
٢,٧٢٤,١٤٣	-
(٢,٧٢٤,١٤٣)	-
٢,٠٠٠,٠٠٠	-
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	-
-	-
-	٥,٦٥٣,١١٩
-	(٥,٦٥٣,١١٩)

استثمارات في جلاصة ساكسوني صر للعلوم التطبيقية □ التكنولوجيا
مدينون وأرصدة مدينة أخرى
استثمارات في جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية و التكنولوجيا

استثمارات في شركات شقيقة
مدينون وأرصدة مدينة أخرى
استثمارات في شركات شقيقة

فوائد التمويل الغير محصلة
مدينون وأرصدة مدينة أخرى
استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

١٣ - القروض والتسهيلات الائتمانية

أصل المبلغ البيان	الجزء المتداول
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٧٦٢,٥٤٠,٠١٦	٧٦٧,٩٢٧,٨٦٦
١٥٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥٦,٠٠٠,٠٠٠
٨٦,٣٨٠,٦٧١	١١٢,٤٩٣,٢٨٢
١,٠٠٤,٩٢٠,٦٨٧	١,٠٣٦,٤٢١,١٤٨

قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا) (١)*
قرض بنك قطر الوطني (٢)*
بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني

الفوائد المستحقة
البيان

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٢٣,٨١٢,٨١٤	١٨,٨٥٧,٢٩٥
٨,٩٤٥,٤٢٥	-
٣٢,٧٥٨,٢٣٩	١٨,٨٥٧,٢٩٥

قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا) (١)*
قرض بنك قطر الوطني (٢)*

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

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

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

١٣- القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

أصل المبلغ والفوائد المستحقة		الجزء المتداول	
		٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا) (١)* قرض بنك قطر الوطني (٢)* بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني	٧٨٦,٣٥٢,٨٣٠	٧٨٦,٣٥٢,٨٣٠	٧٨٦,٣٥٢,٨٣٠
	١٦٤,٩٤٥,٤٢٥	١٦٤,٩٤٥,٤٢٥	١٥٦,٠٠٠,٠٠٠
	٨٦,٣٨٠,٦٧١	٨٦,٣٨٠,٦٧١	١١٢,٤٩٣,٢٨٢
	١,٠٣٧,٦٧٨,٩٢٦	١,٠٣٧,٦٧٨,٩٢٦	١,٠٥٥,٢٧٨,٤٤٢

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

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

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

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

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

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

وقد بلغ رصيد هذه القروض مجتمعة في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨٦,٣٥٢,٨٣٠ جنيه مصري منقسمة الى ٧٦٢,٥٤٠,٠١٦ جنيه مصري أصل المبلغ و ٢٣,٨١٢,٨١٤ جنيه مصري الفوائد المستحقة (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ٧٨٦,٣٥٢,٨٣٠ جنيه مصري).

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.



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

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

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

١٣- القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

- 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 إلى الإهلاك والاستهلاك مطروحا منها الضرائب مقسومة على المدفوعات المالية السنوية بالإضافة إلى 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 بالقروض المسحوب بغرض تسوية مديونية البنك الأوروبي:

- ألا يقل معدل خدمة الدين بالقوائم المالية المستقلة (الأرباح التشغيلية النقدية بعد خصم الضرائب وإضافة الإهلاك والاستهلاك مقسومة على مجموع المدفوعات المالية مضافا إليها الأرباح الموزعة) عن نسبة ١:١,١٥.

- ألا يزيد معدل الاقتراض (صافي قروض البنوك - مخصصا منها رصيد النقدية وما في حكمها - مقسوما على حقوق الملكية) عن نسبة ١:٢.

- ألا يزيد معدل الرافعة المالية (إجمالي التزامات الشركة - مخصصا منها رصيد النقدية وما في حكمها - مقسوما على حقوق الملكية) عن نسبة ١:٣,٥.

قرض بنك قطر الوطني (٢)

بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠٢١، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ٢٦٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض استخدامه في تمويل جزئي للمشاريع المتبقية للخطة التوسعية للشركة المتمثلة في تأسيس كلية الصيدلة وطب الأسنان بجامعة بدر أسبوط وإنشاء مدرستين جدينتين بكل من مدينة المنيا ومدينة الميراج وتكملة أعمال الإنشاءات بجامعة بدر والمدارس بمدينة المنصورة الجديدة. يمتد هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٨ ويتم سداد هذا القرض على عدد اثني عشر قسطا نصف سنويا متساوي القيمة في شهري مايو وأغسطس من كل عام بالإضافة إلى العائد المطبق حتى حلول تاريخ استحقاق القسط الثاني عشر والآخر المقرر الوفاء به في ٣١ أغسطس ٢٠٢٨ بالإضافة إلى العوائد المتعلقة به.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٦٤,٩٤٥,٤٢٥ جنيه مصري منقسمة إلى ١٥٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري أصل المبلغ ٨,٩٤٥,٤٢٥ جنيه مصري الفوائد المستحقة (٣١ أغسطس ٢٠٢٥ مبلغ ١٥٦,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري) ويخضع القرض لسعر فائدة بنسبة الكوريدور المعلن من البنك المركزي مضاف إليه هامش ائتماني.

الشروط والضمانات الرئيسية للقروض أعلاه تتمثل في:

- عدم إجراء أية توزيعات أرباح إلا بعد إتمام سداد كافة الإلتزامات الناشئة عن القروض عن سنة التوزيع.
- عدم بيع أو رهن أو 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.



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

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

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

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

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

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

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

تنفيذاً لعملية إصدار الصكوك، تم إبرام العقود الآتية:

- تم إبرام عقد بيع وشراء للأصول محل التصكيك إلى شركة التصكيك مقابل سداد ثمن الشراء من كامل حصيلة الإكتتاب في الصكوك.
- 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.
- تم إبرام عقود وعد بالشراء والبيع يتم بموجبها عند انتهاء مدة الإيجار إعادة بيع الأصول محل التصكيك إلى الشركة.
- 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 واستمرارية 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:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٤,٥٤٧,٤٦٩	٦,٤٩٦,٣٨٤
(٤٨٧,٢٢٩)	(١,٩٤٨,٩١٥)
٤,٠٦٠,٢٤٠	٤,٥٤٧,٤٦٩



الرصيد في أول الفترة / العام
إستهلاك تكلفة إصدار الصكوك (إيضاح ٢٢)
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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

١٥ - سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
٢٦,٥٣٣,٣٥٤	١٣١,٩٧٤,١١١	فوائد مستحقة
(٩٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)	مسدد خلال الفترة / العام
(١٩,٢٣٨,٨٩٩)	(٢٠,٣٠٤,٨٧١)	مصرفات مدفوعة مقدماً - سندات توريق
١,٤١١,٢٩٤,٤٥٥	١,٥٦٣,٦٦٩,٢٤٠	الإجمالي
(٢٣٩,٥٠٠,٠٠٠)	(٩٦,٠٠٠,٠٠٠)	يطرح: الجزء المتداول
٤,٣٧٦,٨٠٣	٤,٣٧٦,٨٠٣	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
(٢٦,٥٣٣,٣٥٤)	(١٣١,٩٧٤,١١١)	مصرفات مدفوعة مقدماً - سندات توريق
١,١٤٩,٦٣٧,٩٠٤	١,٣٤٠,٠٧١,٩٣٢	فوائد مستحقة
		الجزء غير المتداول

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 بصفتها الشركة المحيلة لمحفظة الحقوق المالية المستقبلية، وعلى أن يكون الإصدار الأول للبرنامج بحد أقصى وقدره ٨٠٠ مليون جنيه مصري لمدة سبع سنوات وقد تم إصدار الشريحة الأولى بقيمة ٨٠٠ مليون جنيه مصري خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ وتم إصدار الشريحة الثانية بقيمة ٧٠٠ مليون جنيه مصري خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٤.

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

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

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

المرحلة الثالثة : بقيمة إجمالية قدرها ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لمدة أقصاها ٥٩ شهراً تنتهي في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٩، تستهلك على أقساط نصف سنوية علماً بأن أول قسط استهلاك بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ بعائد سنوي يحتسب على أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالإضافة إلى 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 شهراً، تستهلك على أقساط نصف سنوية علماً بأن أول قسط استهلاك بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ بعائد سنوي يحتسب على أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالإضافة إلى هامش ثابت بنسبة ١,١٥٪.

المرحلة الثانية : بقيمة إجمالية قدرها ٢١٧,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري لمدة أقصاها ٦١ شهراً، تستهلك على أقساط نصف سنوية علماً بأن أول قسط استهلاك بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ بعائد سنوي يحتسب على أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالإضافة إلى هامش ثابت بنسبة ١,٣٥٪.



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

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

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

١٥ - سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية (تابع)

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

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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٢٠,٣٠٤,٨٧١	٢٤,٥٩٩,٢٣٠	الرصيد في أول الفترة / العام
(١,٠٦٥,٩٧٢)	(٤,٢٩٤,٣٥٩)	إستهلاك تكلفة إصدار سندات التوريق (إيضاح ٢٣)
١٩,٢٣٨,٨٩٩	٢٠,٣٠٤,٨٧١	الرصيد في آخر الفترة / العام

١٦ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٣,١٥٦,٠٦٩,٥٥٠	٢,٣١٦,٢١٢,٦٢٢	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٤٩٤,٧٣٧,٦٢٥	٥٠٣,٥٢١,٢٤٧	دائنوا شراء أراضي ومباني *
١٢٨,٩١٧,٤٢٩	٢٢٨,٧٤٢,٦٤٥	مصرفات مستحقة
٥٥,٠٧٦,٠٨٣	٧٧,١٥٩,٣٢٤	مستحق لموردون ومقاولون
٤٨,٠٢٣,٨٠٨	٧٠,٢٣٧,٩٤٤	مستحقات لجهات حكومية
١,٩٨٨,٨١٦	٤,٢٥٠,٨١٦	دائنو توزيعات
٩,٤٦٠,٥٦٧	٩,٧٩٢,٢٣٧	دائنون متنوعون
٣,٨٩٤,٢٧٣,٨٧٨	٣,٢٠٩,٩١٦,٨٣٥	
(٤١٧,٦٣٩,١٦٦)	(٦٦١,٢١٤,٠٦٩)	يطرح: الجزء غير المتداول
٣,٤٧٦,٦٣٤,٧١٢	٢,٥٤٨,٧٠٢,٧٦٦	دائنوا شراء أراضي ومباني - الجزء غير المتداول *
		الجزء المتداول

* يتمثل رصيد دائنو شراء أراضي في أراضي جديدة في إطار توسعة أنشطة الشركة وإنشاء 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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥	
٢٤٢,٤٨٦,٢٣٠	١٩٤,٤٩١,٥٩٠	إيرادات مقدمة - تعليم
٢٤٢,٤٨٦,٢٣٠	١٩٤,٤٩١,٥٩٠	



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

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

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

١٨ - مخصصات

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٤٣,٦٧٩,٠٥٠	٤٣,٦٧٩,٠٥٠
٤٣,٦٧٩,٠٥٠	٤٣,٦٧٩,٠٥٠

مخصص مطالبات

وتتمثل حركة المخصصات خلال الفترة فيما يلي:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	الرصيد أول الفترة	المكون خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	الرصيد آخر الفترة
٤٣,٦٧٩,٠٥٠	-	-	-	٤٣,٦٧٩,٠٥٠
٤٣,٦٧٩,٠٥٠	-	-	-	٤٣,٦٧٩,٠٥٠

مخصص مطالبات

٣١ أغسطس ٢٠٢٥	الرصيد أول العام	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد آخر العام
٣٠,٢٣٣,٤٥٨	١٣,٦٠١,٢٣٣	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	٣٠,٢٣٣,٤٥٨
٣٠,٢٣٣,٤٥٨	١٣,٦٠١,٢٣٣	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	٣٠,٢٣٣,٤٥٨

مخصص مطالبات

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 ناتج 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 ٣,٠٢٣,٣٤٦ جنيه مصري بالزيادة أو النقصان (٣١ أغسطس ٢٠٢٥: ٣,٠٢٣,٣٤٦ 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:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٣,٥٨٧,٢٧١	٣,٥٨٧,٢٧١
٤,٣٢٠,٤٢٩	٥,٠٨٤,٠١٨
٧,٩٠٧,٧٠٠	٨,٦٧١,٢٨٩



خلال سنة واحدة

أكثر من سنة واحدة

القيمة الحالية للالتزامات الإيجار

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
٨,٦٧١,٢٨٩	٢١,١١٩,٠٥٩
-	٧,٢٧٥,٨١٥
٥٥٥,١٦٦	٣,٥٩٩,٣٦٦
(١,٣١٨,٧٥٥)	(٢٣,٣٢٢,٩٥١)
٧,٩٠٧,٧٠٠	٨,٦٧١,٢٨٩

الرصيد في أول الفترة / العام

الإضافات خلال الفترة / العام

تُضاف: الفوائد المحملة خلال الفترة / العام

ناقصاً: مدفوعات الإيجار خلال الفترة / العام

القرام الإيجار 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥

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

٢٠ - إيرادات النشاط

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	
١٢٧,٦٦٩,٠٣٢	١٥٣,٨٤٦,٤٨٩	إيرادات تعليم
١٠٣,٨٤٢,٥٥٢	-	إيرادات مقاولات
٤,٤٠١,٦١٣	٥,٨٦٨,٩١٨	إيرادات الاتوبيسات
٢,٤٦٩,٨٥٠	٢,٥٠٧,٥٥٠	إيرادات الالتحاق
٦٨٠,٨٧٥	١,٧٢٢,٣٨٧	إيرادات الأنشطة
٦٩٩,٠٧١	١,٢١١,٣٤٦	إيرادات النشاط الأخرى
٢٣٩,٧٦٢,٩٩٣	١٦٥,١٥٦,٦٩٠	

٢١ - تكلفة النشاط

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	
٨٢,٠٣٩,٤٦١	١١٢,٩١٩,٨٦٢	تكاليف تعليم (١)
٨٠,٨٠٢,٦٧٢	-	تكاليف مقاولات
١٢,٧٤٧,١٤٤	١٨,٠٤٥,٤٨٠	تكاليف الاتوبيسات (٢)
٩,١٧٧	٢٦٧,٣٨٥	تكاليف الأنشطة
١٧٥,٥٩٨,٤٥٤	١٣١,٢٣٢,٧٢٧	

تكاليف تعليم (١)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	
٤٦,١٩٩,١٦٦	٧٥,٩٠٣,٧٥٦	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
٩,١٣١,٠٢٧	٩,٣٣٤,٢١٥	مصرفات إهلاك
٨,٦١٧,٩٠٩	١٠,٦٦١,٥٦٩	مصرفات وسائل وأدوات وكتب تعليمية
٣,٦٥٥,٨١٨	-	إهلاك حق استخدام أصول خلال الفترة
٤,٩٣٦,٧٤٢	٤,٥٧٠,٥٤١	مصرفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
٢,٥٠١,٨٨٥	٣,٠٠٨,١٥٧	مصرفات مقابل الإدارة
-	١,٧٦١,٥٠٠	إيجارات
-	٥٥٥,١٦٦	مصرفات فوائد التزامات عقود إيجار
٤٧٦,٧٧٤	٤٢١,٦٩١	أنصبة حكومية
٦,٥٢٠,١٤٠	٦,٧٠٣,٢٦٧	مصرفات أخرى
٨٢,٠٣٩,٤٦١	١١٢,٩١٩,٨٦٢	

تكاليف الاتوبيسات (٢)

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	
٢,٦٧٢,٥٦٦	٤,١٥٣,٤٩٠	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
٢,٦٤٨,٥٩٩	٣,٢٧٨,٥١١	إيجار اتوبيسات *
٩٥٧,٧٥٠	١,٧٩٧,٥٨٣	مصرفات إهلاك
٣٢٤,٥٦٦	٨٤,٠٧٢	تأمين
١,٠٧٤,١٥٧	١,٠٤٩,٨٦٢	رسوم وتراخيص وغرامات
١٣٨,٧٢٢	١٢٨,٧٠٢	مصرفات أخرى
٤,٩٣٠,٧٨٤	٧,٥٥٣,٢٦٠	مصرفات صيانة وطاقة ومرافق
١٢,٧٤٧,١٤٤	١٨,٠٤٥,٤٨٠	

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

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

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

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

٢٢ - مصروفات عمومية وإدارية

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	
٦,٦٥٩,٩٠٨	٨,٩٠٨,٦٤٨	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات أخرى
٤,٧٣٨,٢٨٧	٧,٥٨٩,٦٤٥	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
١,٢٢٢,٧٢٨	١,٨٨٢,٨٥٩	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
٦٦٨,١٤٧	٤٥٥,٠٨٦	المساهمة التكافلية
٦٩٦,٥٢٤	٧٨٩,٢٢٢	إيجارات*
٢٤٤,٠٠٠	١٤٠,٤٠٠	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانه
٢٦٩,٢٧١	٩٣٠,٧٠٩	استهلاك حق استخدام اصول
٣,١٥٣,٩٣٠	٦,٩٨٠,٦٢١	مصروفات أخرى
١٧,٦٥٢,٧٩٥	٢٧,٦٧٧,١٩٠	

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

٢٣ - تكاليف التمويل - صافي

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	
(٢٢٥,٥٤٥,٨٨٢)	(١٧٤,١٧٠,١٠٣)	مصروفات التمويل وفوائد التقسيط
(٤٨٧,٢٢٨)	(٤٨٧,٢٢٩)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك (إيضاح ١٤)
(١,٠٥٢,٩٧٨)	(١,٠٦٥,٩٧٣)	استهلاك تكلفة إصدار سندات (إيضاح ١٥)
(٧,٣٢٣,٥٠٧)	-	مصروفات تمويلية أخرى
(٢٣٤,٤٠٩,٥٩٥)	(١٧٥,٧٢٣,٣٠٥)	
(٩٥,٨٣٤)	٤٧,٧١٥	أرباح / خسائر فروق عملة
٢٧,٠٣٠,٢١١	١٦,٨٣٩,٧٧٧	الفوائد الدائنة
٢٦,٩٣٤,٣٧٧	١٦,٨٨٧,٤٩٢	
(٢٠٧,٤٧٥,٢١٨)	(١٥٨,٨٣٥,٨١٣)	



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

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

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

٢٤- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

قامت الشركة خلال الفترة / 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

الشركة	طبيعة العلاقة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
دينا عبد الوهاب	منشأة شقيقة	٣٤,٣٠٠,٠٠٠	-
شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية	شركة تابعة	-	٢٢٢,٢٠٧,٦٦٥
شركة المدارس المصرية	شركة تابعة	٢٥,٤٢٤,٦٥٩	٢٤,٦٧٤,٤٣٠
شركة الأهلى سييرا	شركة تابعة	١٥,٩٨٧,٨٨١	٢,١٨٥,٤٠٢
شركة الامم والمستقبل	شركة تابعة	١٤,٨٥٨,٩٣٤	١٣,٨٩٣,٧٧٢
جامعة القاهرة ساكسوني للتكنولوجيا التطبيقية	منشأة شقيقة	١٣,٨٦٧,٠٧٦	١٣,٨٢٨,٥٣٨
شركة الكونية للخدمات التعليمية	شركة تابعة	٤,٩٥١,٤٥٨	٤,٩١٧,٢٥٨
سوشيال إمباكت كابيتال	الشركة الأم	٣,٦٢٤,١٩٨	٣,٦٢٤,١٩٩
اديو هاييف للخدمات التعليمية	شركة تابعة	٢,٦٠٧,٥٥٣	١,٢٦٣,٩٠٨
المصرية لتشغيل وتجهيز المكاتب	شركة شقيقة	١٥,٨٢٣	١٥,٨٢٣
الدولية للنظم التعليمية	شركة تابعة	-	٦٢,٠٦٩,١١٤
اينوفيت للتعليم	شركة تابعة	-	٢,٠٠٠,٠٠٠
		١١٥,٦٣٧,٥٨٢	٣٥٠,٦٨٠,١٠٩

٢-٢٤ أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة

الشركة	طبيعة العلاقة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
جامعة بدر	منشأة تابعة	١,٦٥٣,١٤٤,٥٥٨	٩٧٦,٠٩٨,٢٦٠
جامعة بدر باسيوط	منشأة تابعة	٨٤٨,٩١٨,٥٣١	٧٢٨,٠١٩,٩٩١
أفاق العلم	تحت سيطرة مشتركة	٢٦٤,٦١٦,٤٦٣	٢٦٤,٦١٦,٤٦٣
شركة القاهرة للخدمات التعليمية	شركة تابعة	١٦٧,٧٠٦,٥٢١	١٧٣,٧٠١,٥٥٤
شركة العالمية لتكنولوجيا التعليم	شركة تابعة	٨٦,٥٩٨,٢٤٨	٩٠,٠٨٥,١٨٠
الدولية للنظم التعليمية	شركة تابعة	٥٤,١١٩,١٨٠	-
الصعيد للخدمات التعليمية	شركة تابعة	٥٢,٥٦٧,٣٣٧	٥٤,٤٠١,٠٧٥
المصرية لنظم التعليم	شركة تابعة	٢٢,٤٤١,٥٨٠	٢٣,١٥٠,٨٣٢
شركة سييرا تالينت	شركة تابعة	٣,٥٢١,٢١٤	٣,٦٧٦,٧٣٤
ستار لايت	شركة تابعة	٢,٤٣٥,٩١٨	٢,٤٦٢,٥٣٣
		٣,١٥٦,٠٦٩,٥٥٠	٢,٣١٦,٢١٢,٦٢٢



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

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

(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

الشركة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
<u>القاهرة للخدمات التعليمية</u>		
إيجار أتوبيسات	١,٣٧٧,٣٤٧	٢,٤٤٣,٢٥٥
تحويلات بنكية	٤,٦١٧,٦٨٩	٣٧,٠٥٧,٦٤١
مقاصة حسابات جارية	-	(٥٦,٥٣٠,٤٣٢)
سداد توزيعات ارباح المساهمين	-	-
<u>المصرية لنظم التعليم</u>		
مصرفوات عمومية ورسوم وصيانة واجراءات وسدادات ضرائب	٢,٦٩٤,٧٧١	٧,٢٢٧,٣٧٥
اثاث و تجهيزات	٧٩٩,١٢٣	-
إيجار أتوبيسات	٢١٥,٣٥٩	-
مقاصة حسابات جارية	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	(٨,٣٨٣,١٨٩)
<u>العالمية لتكنولوجيا التعليم</u>		
إيجار أتوبيسات	١,٠٠٢,٤٨٣	٢,١١٤,٧٤٩
سداد مصرفوات ورسوم وبدلات	١,١٣٤,٧٠٤	-
اثاث و تجهيزات	١,٣٤٩,٧٤٣	-
توزيعات ارباح	-	-
ضرائب كسب العمل والخصم والإضافة وضرائب الميزانية	-	٧,٣٤٦,٩٧٤
مقاصة حسابات جارية	-	(٢٤,٥١٨,١٦١)
<u>الصعيد للخدمات التعليمية</u>		
سداد مصرفوات ورسوم وبدلات	٦٠٣,٨٣٢	٦,٥٦٠,٩٩٢
اثاث و تجهيزات	١,٢٢٩,٩٠٦	-
تحويلات بنكية	-	١٠٦,١٣٢
اقفال الرصيد في حسابات الشركة الدولية للنظم	-	(٢٣,٤٧٥,٥٤١)
<u>شركة الأمم والمستقبل</u>		
تحويلات نقدية	٩٦٥,١٦١	٨,٤٥٥,٣٤٦
توزيعات ارباح	-	-
<u>الكونية للاستثمار التعليمي</u>		
اقفال واستكمال حساب راس المال	-	-
إيجار أتوبيسات	٦٢٥,٦٣٢	-
اصول وتجهيزات	٥٠٢,٤١٢	-
مرتبات	-	-
مصرفوات وتحويلات بنكية	٢,٠٦٤,٧٩٠	-
<u>سيرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب</u>		
تحويلات بنكية	٢٠,٥٢٠	(٤,٣٥٧,٢٣٤)
مرتبات	١٣٥,٠٠٠	-
<u>سوشيال ايمباكت كابينتال السعودية</u>		
تحويلات بنكية	٧٣,٩١٨,٥٠٤	١٨٨,٠٥٧,٤٤٤



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

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

(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 (تابع)

الشركة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
<u>الدولية للنظم التعليمية</u>		
تحصيلات إيرادات مدارس	٢١٢,١١٠,٦١٨	٤٨٠,٨٦٢,٩٢٤
مصروفات المدارس	(١٢٦,٠٨٢,٢٣٩)	(٣١٨,٤٩٣,٧٠٦)
تحويلات بنكية	(١٩٦,٨٨٢,٦٥١)	(٢٦٦,٠٩١,٨٠٨)
مصروفات مقابل الإدارة	(٢,٨٣٠,٩٨٩)	(٦,٣٦٨,٢٠٩)
قيمة شراء أصول ثابتة	(٢,٥٠٣,٠٣١)	(٦,٦١٩,١٩١)
مقاصة حسابات جارية	-	١١٢,٩٠٧,٣٢٢
<u>القاهرة مصر للمنشآت التعليمية</u>		
تحويلات بنكية	٧,١٦٤,٠٩٩	-
مشروع دمياط	٢,٢٠٥,٠٠٠	-
مشروع مدرستي اوراسكوم	٥٤٤,٩٨٣	-
مشروع ريجينت	١,٤٨٣,٢٤٣	-
<u>جامعة بدر</u>		
فائض تشغيل الجامعة	-	-
تحويلات نقدية	(٦٦١,٤٩٣,٩٣٦)	(٥٧,٨٢٥,٠٢٧)
سداد أقساط ارض وسداد موردين لمشروع	(١٥,٥٥٢,٣٦٢)	(١٩,٤٧٠,٥٤٢)
<u>ستار لايت</u>		
تحويلات نقدية	٢٦,٦١٥	١٩١,١٠١
توزيعات ارباح	-	-
<u>جامعة بدر باسيوط</u>		
تحويلات بنكية وسدادات اخرى	(١١٩,١٩٦,٣٠٧)	(٦٨٩,١١١,٨١٨)
سداد مقاولين وموردين للمشروع	-	-
مصروفات على مشروعات	(١,٧٠٢,٢٣٢)	(١٤,٥٤٨,٧٥٦)
أصول خاصة بجامعة أسبوط	-	(١١٩,٦٤٠)
<u>شركة الأهلي سيرا</u>		
تحويلات بنكية	١٣,٧٤٥,٠٦٩	١,٧٣٤,٩٨٤
مرتبات	٥٧,٤١٠	٢١٣,٩٢٧
<u>أديو هايف للخدمات التعليمية</u>		
تحويلات بنكية	١,١٥٣,٢٦٧	٢,٠٤٤,٤٩٨
مصارييف مقابل ادارة	(١٧٧,١٦٨)	(٤٨٦,٠٧٨)
أصول وتجهيزات	-	٢٦,٤٠٧
تحويلات بنكية وسدادات اخرى - SAR	(٨,٨٨٤)	-
تحويلات بنكية وسدادات اخرى - USD	(١١٧,٠٤٨)	-
تحويلات بنكية وسدادات اخرى - GBP	٤٩٣,٤٧٨	٥,٢٠١,٣٢٠
<u>شركة اينوفيت</u>		
تحويلات بنكية	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	٢,٠٠٠,٠٠٠
<u>شركة الكونية للخدمات التعليمية</u>		
تحويلات بنكية	٣٤,٢٠٠	٤,٧٥٧,٦٠٢



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

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

(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	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٥
شركة المدارس المصرية	-	-
مقاصة حسابات جارية	٢٢٤,٤٢٧	-
أصول وتجهيزات	٩٦,١٩٧	-
إيجار أتوبيسات	٤٢٩,٥٥٤	١,٣٨٤,١٥٨
تحويلات بنكية	-	-
جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية والتكنولوجية	-	١,٥٨٤,٢٢٨
مقاصة حسابات جارية	٣٨,٥٣٨	١٢,٢٤٤,٣١٠
تحويلات بنكية	-	-
سوشال إيمباكت كابيتال	-	١,٠٠٨,٠٠٠
تحويلات بنكية وسدادات أخرى	-	(١٢,٨٣٩,٣٧٧)
تحويل إلى سوشال إيمباكت كابيتال السعودية	-	٣,٦٢٤,١٩٨
تحويل إلى سوشال إيمباكت كابيتال مالطا	-	-
أفاق العلم	-	٢٦٤,٦١٦,٤٦٣
مدفوعات تحت حساب استثمارات	-	-

٢٥- نصيب السهم في الخسائر

(أ) النصيب الأساسي

من أجل حساب "النصيب الأساسي للسهم في الخسائر" 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 وحصة 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 أى وقت. ويمثل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة عدد الأسهم العادية القائمة أول الفترة / العام على أن تعدل بعدد الأسهم العادية التي أعيد شرائها (أسهم الخزينة) أو أصدرت بمعرفة المنشأة خلال الفترة / العام ومضروبة في عامل الوقت المرجح. ويمثل عامل الوقت المرجح عدد الأيام التي يظل فيها عدد الأسهم قائماً منسوبة إلى إجمالي عدد أيام الفترة / العام.



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

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

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

٢٥- نصيب السهم فى الخسائر (تابع)

(ب) النصيب المخفض

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

فى خلال الفترات المالية المنتهية فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٥ ولم تصدر الشركة أى من الأسهم العادية المحتملة المؤدية لتخفيض نصيب السهم فى أرباح الفترة، لذا لم تقم الإدارة باحتساب نصيب السهم المخفض فى الأرباح عن تلك الفترات.

وفىما يلى نصيب السهم فى الخسائر:

فترة الثلاثة أشهر المنتهية فى		
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥	
(١٦١,١٧٧,٨٥٠)	(١٥٢,١٦٥,٥٤٣)	صافى خسائر الفترة
٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(٠,٢٨)	(٠,٢٦)	نصيب السهم فى خسائر الفترة

٢٦- التزامات محتملة

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

٢٧- أحداث هامة خلال الفترة

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

٢٨- أحداث □ حقة

قام البنك المركزى بتخفيض أسعار الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ليصل العائد على الإيداع والإقراض إلى ٢٠٪ و ٢١٪ على الترتيب، وذلك بناءً على قرار لجنة السياسة النقدية، وفقاً للاجتماع المنعقد فى ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥.

