

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

تقرير الفحص المحدود
والقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة
عن فترة التسعة أشهر المنتهية
فى ٣١ مايو 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
٢٩ - ٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

السادة مساهمي شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA Education)
"شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة المرفقة لشركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA Education) "شركة مساهمة مصرية" ("الشركة") في ٣١ مايو ٢٠٢٥، وكذا القوائم الدورية المستقلة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية 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 نبدي 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 ٣١ يوليو ٢٠٢٥

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
			الأصول الثابتة
١,٤٣٢,٦٦٩,٥٦٢	١,٤٢٥,٦٧٩,٠٠٧	٥	أصول حق إستخدام - عقود إيجار
١٧,٩٤٤,٣٠٠	١٢,٥٦٢,٩٣٦	٦	إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٨٩٥,٥٠٤,٠٨٣	١,٠٢١,٢٤٤,٠٨٣	٧	إستثمارات في جامعة بدر
١,٠٠٣,١١٥,١٨١	١,٠٠٣,١١٥,١٨١	٨-أ	إستثمارات في جامعة بدر أسبوط
١,٦٤٨,١٣١,١١٢	١,٦٤٨,١٣١,١١٢	٨-ب	إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
٨٢,١٤٠,٦٣٥	٩٦,٦٢٨,٣٧٥	٩	أعمال تحت التنفيذ
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣	١٠	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٤٦١,٢٧٢,٨١١	٤٥٧,٨٠٥,٤٢٨	١١	إجمالي الأصول غير المتداولة
٥,٥٦٢,٤١٨,٣٢٧	٥,٦٨٦,٨٠٦,٧٦٥		الأصول المتداولة
			أعمال تحت التنفيذ
٢٠٠,٣٠٤,٩٣٢	٣٢٧,٠٢١,٠٦٧	١٠	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٣٨١,٥٧٤,٣١٥	٦١٠,٣٨٠,١٩٠	١١	النقدية والأرصدة لدى البنوك
٢١٧,٩١٩,٠٠٣	١٦٦,٩١٠,٣١٠	١٢	إجمالي الأصول المتداولة
٧٩٩,٧٩٨,٢٥٠	١,١٠٤,٣١١,٥٦٧		إجمالي الأصول
٦,٣٦٢,٢١٦,٥٧٧	٦,٧٩١,١١٨,٣٣٢		
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠		رأس المال المدفوع
٩٤,٣٢٠,٥٣٢	٦٤٨,٥٠١,٦٢٠		الأرباح المرحلة
٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١		الإحتياطيات
٥٦٣,١٠١,٦٠٣	١,١١٧,٢٨٢,٦٩١		صافي حقوق الملكية
			الإلتزامات
			الإلتزامات غير المتداولة
١٢,٦١٠,٧٣٤	-	١٣	القروض والتسهيلات الائتمانية
٢٩٥,٤٥٢,٥٣١	١٧٦,٩١٤,٢١٨	١٤	صكوك إجارة
١,٤٧٩,٧٧٧,٥٧٣	١,٣٣٨,٩٧٧,٧٣١	١٥	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
٣,١٤٦,٧٤٧	٥,٩٣٩,٨٣٠	١٩	التزامات عقود الإيجار
٢,٤٣١,٤٤٠	٢,٥٨٤,٩٠٨		التزامات ضريبة الدخل المؤجلة
٥٤١,٩٤٩,٨٠٩	٣٣٠,٥٦٥,٦٩٠	١٦	داننوت وأرصدة دائنة أخرى
٢,٣٣٥,٣٦٨,٨٣٤	١,٨٥٤,٩٨٢,٣٧٧		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة
١,٣٥٤,٤٩٠,٠٦٦	١,١٥٩,٣١١,٦٤٧	١٣	القروض والتسهيلات الائتمانية
١٥٩,٠٩٦,٠١٤	١٢٤,٩٧٩,٨٠٥	١٤	صكوك إجارة
١٤٣,٢٣٢,٧٩٥	١٢٥,٦٠٦,١٠١	١٥	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
١٧,٩٧٢,٣١٢	٧,٨٥٨,١٣٥	١٩	التزامات عقود الإيجار
١,٤٤١,٨٠٩,٠٥٧	٢,٢٢١,١٢٧,١٩١	١٦	داننوت وأرصدة دائنة أخرى
٣١٦,٩١٢,٤٣٨	١٤٩,٨٩٢,٥٦٦	١٧	إيرادات مقدمة
٣٠,٢٣٣,٤٥٨	٣٠,٠٧٧,٨١٩	١٨	مخصصات
٣,٤٦٣,٧٤٦,١٤٠	٣,٨١٨,٨٥٣,٢١٤		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٥,٧٩٩,١١٤,٩٧٤	٥,٦٧٣,٨٣٥,٦٤١		إجمالي الإلتزامات
٦,٣٦٢,٢١٦,٥٧٧	٦,٧٩١,١١٨,٣٣٢		إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية

- الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٤ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة
- تقرير الفحص المحدود مرفق

دكتور / حسن حسن القلا
رئيس مجلس الإدارة

محمد الخولي
الأستاذ / محمد الخولي
رئيس القطاع المالي

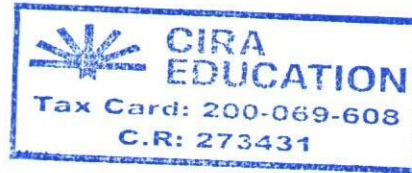
القاهرة في ٣١ يوليو ٢٠٢٥

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

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

جميع المبالغ بالجنيه المصري		إيضاح		التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
				٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤
٢٠	إيرادات النشاط	٧٩٣,٤١٦,٤٥٥	٨٣٢,١٣٤,٩٤٤	٢٦٧,٨٤٠,٨٨٨	١٤٣,٤٨٢,٣٧٦		
٢١	تكاليف النشاط	(٥٩١,٧٥١,٦٠٤)	(٦٦٨,١٠٦,٠٧١)	(٢٠٦,٩٣٧,٩٤٨)	(١٠٧,٤٩٣,٠٣٣)		
	مجموع الربح	٢٠١,٦٦٤,٨٥١	١٦٤,٠٢٨,٨٧٣	٦٠,٩٠٢,٩٤٠	٣٥,٩٨٩,٣٤٣		
٢٢	المصروفات العمومية والإدارية	(٩٦,٠٥٦,٥٦١)	(٤٥,٧٤٤,١٠٧)	(٣٧,٧٦٩,١٤٧)	(١٢,٦٢٥,١٢٢)		
	إيرادات أخرى	١٢,٥٤٤,٢٧٣	٤٤,١٦٤,٥٩٨	٣٠٦,١٣٦	٤٥٦,٠٠٠		
	فائض تشغيل جامعة بدر	١,١٥٧,٦٤٠,١٨١	٥٢٣,١١٣,٤٩٢	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٢٣,١١٣,٤٩٢		
	فائض تشغيل جامعة بدر اسبوط	١٤,٣٦٢,٠٥٢	-	-	-		
٢٣	ربح التشغيل	١,٢٩٠,١٥٤,٧٩٦	٦٨٥,٥٦٢,٨٥٦	٤٢٣,٤٣٩,٩٢٩	٥٤٦,٩٣٣,٧١٣		
	تكاليف التمويل - صافي	(٥٨٥,٨٢٠,٢٤٠)	(٥٠٩,٧٤٠,٢٢٨)	(١٨٥,٥٤٨,١٦٢)	(٢٠٣,٣٢٤,٠٤٠)		
	ربح الفترة قبل الضرائب	٧٠٤,٣٣٤,٥٥٦	١٧٥,٨٢٢,٦٢٨	٢٣٧,٨٩١,٧٦٧	٣٤٣,٦٠٩,٦٧٣		
	ضريبة الدخل المؤجلة	(١٥٣,٤٦٨)	٦٢٥,٨٠٢	٢٨٠,٥٨٢	١٩٤,٧٢٧		
	ربح الفترة	٥٥٠,٨٦٦,٠٨٨	١٧٦,٤٤٨,٤٣٠	٢٣٨,١٧٢,٣٤٩	٣٤٣,٨٠٤,٤٠٠		
٢٥	نصيب الاساسي والمخفض للسهم من أرباح الفترة	١,٢١	٠,٣٠	٠,٤١	٠,٥٩		

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٩ 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

التسعة أشهر المنتهية في		التسعة أشهر المنتهية في		(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٣١ مايو ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	
٣٤٣,٨٠٤,٤٠٠	٢٣٨,١٧٢,٣٤٩	١٧٦,٤٤٨,٤٣٠	٧٠٤,١٨١,٠٨٨	ربح الفترة
-	-	-	-	بنود الدخل الشامل الآخر
٣٤٣,٨٠٤,٤٠٠	٢٣٨,١٧٢,٣٤٩	١٧٦,٤٤٨,٤٣٠	٧٠٤,١٨١,٠٨٨	اجمالي الدخل الشاملة للفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٩ تمثل جزء متمم للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم) "شركة مساهمة مصرية"
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

الإجمالي	الاحتياطات	الأرباح المرحلة	رأس المال المدفوع	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٨٤٠,٦٩٩,١٣٤	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٣٧١,٩١٨,٠٦٣	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٣
(١٥٦,١٥٠,٦٠٣)	-	(١٥٦,١٥٠,٦٠٣)	-	توزيعات أرباح
١٧٦,٤٤٨,٤٣١	-	١٧٦,٤٤٨,٤٣١	-	اجمالي الدخل الشامل للفترة
٨٦٠,٩٩٦,٩٦٢	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٣٩٢,٢١٥,٨٩١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣١ مايو ٢٠٢٤
٥٦٣,١٠١,٦٠٣	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٩٤,٣٢٠,٥٣٢	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٤
(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	توزيعات أرباح
٧٠٤,١٨١,٠٨٨	-	٧٠٤,١٨١,٠٨٨	-	اجمالي الدخل الشامل للفترة
١,١١٧,٢٨٢,٦٩١	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٦٤٨,٥٠١,٦٢٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣١ مايو ٢٠٢٥

للدورية المستقلة المختصرة



الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٤

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

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٤	التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٧٥,٨٢٢,٦٢٩	٧٠٤,٣٣٤,٥٥٦		ربح الفترة قبل ضرائب الدخل
			تعديلات:
٢٩,٧٥٦,٥٤١	٣٠,٧١٩,٢١٣	٥	إهلاك الأصول الثابتة
٥٥١,٩٦٢,٣٨٦	٦٧٥,٤٢٧,٦٩٧	٢٣	تكاليف التمويل
(٤٣,٧٥٦,١٨٠)	(٨٩,٦٠٧,٤٥٧)	٢٣	إيرادات التمويل
٨٠٧,٨١٣	١٢,٦٥٧,١٨٥	٦	إهلاك أصول حق الاستخدام
(٥٦٥,٩٦١,٨١٤)	(١,١٨٣,٧٧٤,٥١٩)		توزيعات أرباح من الشركات التابعة والشقيقة
١٤٨,٦٣١,٣٧٥	١٤٩,٧٥٦,٦٧٥		أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات التشغيلية
			التغيير في الأصول والالتزامات التشغيلية
(٢٠,٣٩٩,٥٠٥)	(٢٢٥,٣٣٨,٤٩٣)		المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
(١٢٠,٢٣١,٤٧٠)	٤١٦,٩٢٣,٢٣٢		الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى والإيرادات المقدمة
٩,٨١٥,٤٦٩	(١٢٦,٧١٦,١٣٨)		أعمال تحت التنفيذ
(٢,٢٥٠,٠٠٠)	(١٥٥,٦٣٩)	١٨	المستخدم من المخصصات
١٥,٥٦٥,٨٦٩	٢١٤,٤٦٩,٦٣٧		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٠٨,٧٠٠,٢٧٤)	(٢٢,٨٨٤,٧٨٧)	٥	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٢٤٨,٥٢٤,٦١١)	(١٢٥,٧٤٠,٠٠٠)	٧	مدفوعات استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٤٣,٧٥٦,١٨٠	٧٥,١١٩,٧١٧		متحصلات فوائد
٥٦٥,٩٦١,٨١٤	١,١٨٣,٧٧٤,٥١٩		متحصلات توزيعات أرباح من الشركات التابعة والشقيقة
٢٥٢,٤٩٣,١٠٩	١,١١٠,٢٦٩,٤٤٩		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٦٨,٧٧٨,٧٨٧	-		المحصل من القروض
(٣٨٧,٩٦٠,٨٩٠)	(١٦١,٤٤٦,٣٦٦)		المسدد من القروض
٢,٩٠٩,٨٣٨	٥٤,٥٥٦,٠٧٦		التغيير في التسهيلات الائتمانية
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-		المحصل من سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
(١٣,٥٤٠,٦٣٤)	-		مصرفات اصدار سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
-	(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)		المسدد من سندات التوريق
(١٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	١٤	المسدد من صكوك إجارة
(١,٥٤٢,٤٩٩)	(١٠,٨٨٤,٦٨٩)		تكاليف تمويلية أخرى
(٥٤٢,٦٥١,٥٥٩)	(٩٢٢,٥٣٢,٢٩٠)		مصرفات التمويل والفوائد المدفوعة
(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)		توزيعات أرباح مدفوعة
(١,١٥٢,٠٥٩)	(١٧,٤٤٠,٥١٠)		مدفوعات التزامات عقود إيجار
(٢٣٥,١٥٩,٠١٦)	(١,٣٧٥,٧٤٧,٧٧٩)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية
٣٢,٨٩٩,٩٦٢	(٥١,٠٠٨,٦٩٣)		التغير في النقدية وما في حكمها
٦٠,٧٦٠,٣٧٨	٢١٧,٩١٩,٠٠٣		النقدية وما في حكمها أول الفترة
٩٣,٦٦٠,٣٤٠	١٦٦,٩١٩,٣١٠		النقدية وما في حكمها آخر الفترة



- إيضاح المعاملات غير النقدية:-
- تم استبعاد الإضافات غير النقدية علي مدفوعات لشراء أصول ثابتة و البالغة (٨٤٣,٨٧١) جنيه مصري من التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية.
 - تم استبعاد الإضافات غير النقدية علي متحصلات فوائد و البالغة (١٤,٤٨٧,٧٤٠) جنيه مصري من التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية.

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٩ تمثل جزء متمم للقوائم 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

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

١- مقدمة

تأسست شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا 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 - 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 تزاو 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 إلى غرض الشركة.

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

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

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

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

تم اعتماد هذه القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٣١ يوليو ٢٠٢٥.

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 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 المستقلة السنوية للشركة في ٣١ أغسطس .

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

٣- إدارة المخاطر المالية

١-٣ 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 صافى الديون إلى إجمالي رأس المال ويتمثل صافى الديون في إجمالي القروض والتسهيلات الائتمانية مخصوماً منها النقدية بالخرينة وأرصدة لدى البنوك. ويتمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق المساهمين بالشركة كما هو موضح في قائمة المركز المالى الدورية المستقلة المختصرة بالإضافة إلى صافى الديون.

وفيما يلى نسبة صافى الديون إلى اجمالى رأس المال في ٣١ مايو ٢٠٢٥ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٤:

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	
١,٩٨٣,٧٥٨,٨٦٦	٢,٥٥١,٦٩٢,٨٨١	الدائنون والأرصدة دائنة أخرى
١,٦٢٣,٠١٠,٣٦٨	١,٤٦٤,٥٨٣,٨٣٢	سندات توريق - الحقوق المستقبلية
١,٣٦٧,١٠٠,٨٠٠	١,١٥٩,٣١١,٦٤٧	القروض
٤٥٤,٥٤٨,٥٤٥	٣٠١,٨٩٤,٠٢٣	صكوك إجارة
٢١,١١٩,٠٥٩	١٣,٧٩٧,٩٦٥	التزامات عقود الايجار
٥,٤٤٩,٥٣٧,٦٣٨	٥,٤٩١,٢٨٠,٣٤٨	إجمالى الديون
(٢١٧,٩١٩,٠٠٣)	(١٦٦,٩١٠,٣١٠)	يخصم: النقدية والأرصدة بالبنوك
٥,٢٣١,٦١٨,٦٣٥	٥,٣٢٤,٣٧٠,٠٣٨	صافى الديون
٥٦٣,١٠١,٦٠٣	١,١١٧,٢٨٢,٦٩١	صافي حقوق الملكية
٥,٧٩٤,٧٢٠,٢٣٨	٦,٤٤١,٦٥٢,٧٢٩	إجمالى رأس المال
%٩٠	%٨٣	نسبة صافى الديون إلى اجمالى رأس المال

٢-٣ 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 والاستثمار المالى بالكلفة المستهلكة مقاربة لقيمتها الدفترية حيث أنها بفائدة متغيرة مرتبطة بالكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري.



٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٣ مخاطر أسعار الفائدة على التدفقات النقدية والقيمة العادلة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة. تتعرض الشركة لمخاطر أسعار الفائدة عن أصولها والتزاماتها التي تحمل فائدة. يتم إدارة مخاطر أسعار الفائدة من قبل الشركة من خلال الحفاظ على مزيج ملائم من القروض والتسهيلات الائتمانية.

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

إن حساسية ذلك على قائمة الأرباح أو الخسائر هي تأثير التغيرات المفترضة في أسعار الفائدة على نتائج الشركة لسنة واحدة، بناءً على الأصول والتزامات المالية المحملة بفائدة متغيرة في ٣١ مايو ٢٠٢٥:

التأثير على الأرباح أو الخسائر	الزيادة و(النقص)	الجنيه المصري
٣١ مايو ٢٠٢٥	١٠٠ نقطة	٢٧,٤٥٥,٩٤٢
٣١ مايو ٢٠٢٤	١٠٠ نقطة	٣١,١٥٩,٠٤٧

٤- التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية

١-٤ التقديرات والفروض المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والفروض بناءً 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 استدلالي حالي 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 في تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وذلك بالاستعانة بالخبرة الاستشارية الملائمة لأحد الخبراء.

(ب) الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية

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

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

(ج) تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة

الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والآلات والمعدات. إن تقدير الأعمار الإنتاجية لنموذ الممتلكات والآلات والمعدات هي مسألة حكم بناءً على الخبرة مع أصول مماثلة. يتم إهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المحصنة في الأصول بشكل أساسي من خلال الاستخدام. ومع ذلك، فإن العوامل الأخرى، مثل التقادم الفني أو التجاري، غالباً ما تؤدي إلى تناقص المنافع الاقتصادية المتمثلة في الأصول. تقوم الإدارة بتقييم الأعمار الإنتاجية المتبقية وفقاً للظروف الفنية الحالية للأصول والفترة المقدرة التي من المتوقع خلالها أن تحقق الأصول منافع 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.

٢-٤ الأحكام الشخصية الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

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

٥- الأصول الثابتة

الأصول الثابتة	مباني وإنشاءات	معدات وأدوات	أجهزة وأثاث وتجهيزات	وسائط نقل وانتقال	مستلزمات تعليمية	مشتريات تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٤	٢٢٦,٧١٨,٧٤٥	٣٣٦,٣٧٥,٦٣٣	٣٤٤,٤٩٨,٣٧٩	٦٨,٦٣٥,٣٧٤	٥٧,٠٨٤,٨٨٣	٧٦٣,٤٨٦	٩٢٠,٩٦٩,٩٤٣
إضافات الفترة	-	-	٥٧,٠٥٧,٠	٥,٤٢٩,٩٣٥	-	٩,٠٦٨,٨٩٠	٢٣,٧٢٨,٦٥٨
التكلفة في ٣١ مايو ٢٠٢٥	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	٣٣٦,٣٧٥,٦٣٣	٣٥٠,٦٨٩,٤٤٩	٧٦,٨٣٣,٥٣٢	٥٧,٠٨٤,٨٨٣	٧٦٣,٤٨٦	٩٣٠,٠٣٨,٨٣٣
٢٠٢٤ الإهلاك في ١ سبتمبر	-	١٠٧,٨٦٥,٤٠٨	٢٥٠,٩٠٥,٠٠٠	٤٢,٣٧٥,٧٨٠	٤٣,١٩٢,٦٢٠	١٣٢,٨٠٩	٢٣٣,٧٨٠,٤٧٨
إهلاك الفترة	-	١٢,٥٢١,٨٥٠	٣,١٨٠,١٤٦	٧,٠٢٢,٧٨٨	٥,٥٠٥,٩٧٠	١١٤,٥٧٩	٣٠,٧١٩,٢١٣
٢٠٢٥ الإهلاك في ٣١ مايو	-	١٢٠,٣٨٧,٢٥٨	٢٨٠,٦٨٩,١٩٦	٤٩,٣٩٨,٥٦٨	٤٨,٦٩٨,٥٩٠	٢٤٧,٣٨٨	٢٦٤,٤٩٩,٦٩١
صافي القيمة الدفترية في ٣١ مايو ٢٠٢٥	٢٢٧,٣٧٧,٨٨٩	٢١٥,٩٨٨,٣٧٥	٦١,٣٧٩,٧٥٣	٢٧,٦٣٦,٩٢٥	٨,٣٨٦,٢٩٣	٥١٦,٠٩٨	٩٣٠,٠٣٨,٨٣٣

تمثل المشتريات تحت التنفيذ في الاعمال المتعلقة بجامعة بدر أسبوط في تكاليف إكمال باقي إنشاءات ومباني الجامعة كما تم اعتمادها من وزارة التعليم العالي ويتم إضافتها كحصة عينية إلى استثمارات الشركة بجامعة بدر أسبوط بمجرد اكتمال كل مرحلة وتشمل باقي الاعمال في أعمال الإنشاءات والمباني الخاصة بالمدارس الملوك للشركة.

كما هو موضح في إيضاح (١٤)، يشمل بند الأصول الثابتة كما في ٣١ مايو ٢٠٢٥ أصول تم إصدار صكوك بضمانها وتشمل أرض ومباني (مدرسة فيوتشرز الفرنسية الدولية) الألمانية لغات) بمدينة الرحاب وأرض ومباني (مدرسة طلائع المستقبل لغات - الرحاب) - الرحاب (٢) وأرض ومباني مدرسة عثمان بن عفان - الرحاب). تبلغ صافي القيمة الدفترية لتلك الأصول كما في ٣١ مايو ٢٠٢٥ مبلغ ٢٣٩,١١٧,٣٣٩,١١٧ جنيه مصري.

أراضي	مباني وإنشاءات	أجهزة وأثاث وتجهيزات	أجهزة حاسب	وسائط نقل وانتقال	مستلزمات تعليمية	مشتريات تحت التنفيذ	الإجمالي
٢٠٢٤ الإهلاك في ١ سبتمبر	٢٠٢,٨٣٤,١٩٠	٣٣١,٧٦١,٥١٤	٣٤,٢٩٥,٦٢٣	٥٤,٤٤٨,٥٦١	١٧,٦٨٩,٢٣٦	٥٥,٥٣٤,٨٨٣	١,٢٤٧,١٥٥,٢٢٠
إضافات العام	-	٢٣,٨٨٤,٥٥٥	٢٠٢,٧٥٦	١٤,١٨٦,٨١٣	٣,٧٦٤,٣٦١	١,٥٥٠,٠٠٠	١٠٧,٤٨٢,٧٦٩
المحور إلى جامعة بدر بأسبوط	-	٤,٦١٤,١١٩	-	-	-	-	(٤,٦١٤,١١٩)
التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٢٢٦,٧١٨,٧٤٥	٣٣٦,٣٧٥,٦٣٣	٣٤,٤٩٨,٣٧٩	٦٨,٦٣٥,٣٧٤	٢١,٤٠٣,٥٩٧	٥٧,٠٨٤,٨٨٣	٩٢٠,٩٦٩,٩٤٣

٢٠٢٤ الإهلاك في ١ سبتمبر	-	٩١,١٨٥,٧٨٨	٢٠,٥٤٢,٣٨٧	٣٤,٧٦٥,٣٠٣	١٢,١١٠,٩٤٧	٢٥,٥٨٤	١٩٤,١٣٢,٣١٢
إهلاك العام	-	١٦,١٧٩,٦٨٠	٤,٩٦٦,٦٦٣	٧,٦١٠,٤٧٧	٢,٥٩٣,٨٦٤	٧,٦٩٠,٢٥٧	٣٩,٦٤٨,١٦٦
٢٠٢٤ الإهلاك في ٣١ أغسطس	-	١٠٧,٨٦٥,٤٠٨	٢٥,٥٠٩,٠٥٠	٤٢,٣٧٥,٧٨٠	١٤,٧٠٤,٨١١	٤٣,١٩٢,٦٢٠	٢٣٣,٧٨٠,٤٧٨
صافي القيمة الدفترية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٢٢٦,٧١٨,٧٤٥	٢٢٨,٥١٠,٢٢٥	٨,٩٨٩,٣٢٩	٢٦,٢٥٩,٥٩٤	٦,٦٩٨,٧٨٦	١٣,٨٩٢,٢٦٣	٩٢٠,٩٦٩,٩٤٣

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

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

٦- أصول حق إستخدام - عقود إيجار

٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٤	
٤٨,٣٤٣,٦٤٦	١٩,٠٩٧,٠٩٩	الرصيد كما في أول الفترة / العام
٧,٢٧٥,٨٢١	٢٩,٢٤٦,٥٤٧	الإضافات خلال الفترة / العام
٥٥,٦١٩,٤٦٧	٤٨,٣٤٣,٦٤٦	إجمالي التكلفة كما في نهاية الفترة / العام
(٣٠,٣٩٩,٣٤٦)	(١٤,٦٩٨,٩٨٩)	مجمع الاهلاك كما أول الفترة / العام
(١٢,٦٥٧,١٨٥)	(١٥,٧٠٠,٣٥٧)	الاستهلاك خلال الفترة / العام
(٤٣,٠٥٦,٥٣١)	(٣٠,٣٩٩,٣٤٦)	مجمع الاستهلاك كما في نهاية الفترة / العام
١٢,٥٦٢,٩٣٦	١٧,٩٤٤,٣٠٠	الرصيد في في نهاية الفترة / العام

٧- إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة في	نسبة المساهمة في	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٤	
٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٢٨٥,٠٢٤,٤٣٦	٢٠٢,٥٢٤,٤٣٦	إستثمارات في شركات تابعة
%٦٠	%٦٠	٢٠٠,٩٤٠,٠٠٠	١٦٥,٢٤٠,٠٠٠	شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية (١)
%٥١	%٥١	١٤٧,١٦٢,٣٧٤	١٤٧,١٦٢,٣٧٤	شركة الأهلى سييرا (٢)
%٨٠	%٨٠	٦٥,٧١٥,٧٤٤	٦٥,٧١٥,٧٤٤	شركة ستار لايت
%٦١	%٦١	٦١,٧٥٠,٠٠٠	٦١,٧٥٠,٠٠٠	شركة المدارس المصرية للخدمات التعليمية
%٦٥	%٦٥	٤٠,٤٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	الشركة الكونية للاستثمار التعليمي
%٩٩,٩	%٩٩,٩	١٦,٨١٥,٣٩٩	١٦,٨١٥,٣٩٩	شركة الصعيد للخدمات التعليمية (٣)
%٧٠	%٧٠	١٥,٩٥٠,٠٤٠	١٥,٩٥٠,٠٤٠	شركة القاهرة للخدمات التعليمية **
%٩٧	%٩٧	١٤,٤٧٠,٨٣٠	١٤,٤٧٠,٨٣٠	الشركة المصرية لنظم التعليم (٤)
%٧٨	%٧٨	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم
%٥٠	%٥٠	٤,١١٤,١٠٠	٤,١١٤,١٠٠	شركة الأمم والمستقبل
%٨٢	%٨٢	١,١٥٥,٨٠٠	١,١٥٥,٨٠٠	شركة إمكو للحاسبات والأنظمة
%٨٠	%٨٠	٨٢٥,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠	الشركة الدولية للنظم التعليمية
%٣٣	%٣٣	٤٠٤,٩٨٥	-	شركة سييرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب (٥)
%٨	%٨	٧٤٠,٧٢٣,٧٢٣	٨٥٩,٣٢٣,٧٢٣	شركة سوشال امباكت كابيتال السعودية

إستثمارات في شركات شقيقة

٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٤	
١٢٥,٥٠٣,٤٢١	١٢٥,٥٠٣,٤٢١	شركة المصريين للرعاية الصحية
٢٧,٠٢٠,٠٠٠	١٩,٨٨٠,٠٠٠	شركة اينوفيت (٦)
١٤,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٥٠٠,٠٠٠	جلوبال فيرنشستر
٢٣٠,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠	شركة نيوسوفت
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	شركة كايرو فاسيليتي مانجمنت
١٦٠,١٤٣,٤٢١	١٦٧,٢٨٣,٤٢١	
(٥,٣٦٣,٠٦١)	(٥,٣٦٣,٠٦١)	
١,٠٢١,٢٤٤,٠٨٣	٨٩٥,٥٠٤,٠٨٣	



(بخصم): الإضمحلال فى الإستثمارات

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

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

٧- إستثمارات في شركات تابعة وشقيقة (تابع)

- (١) في خلال الفترة المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية بمبلغ ٨٢,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مع ثبات نسبة مساهمتها
- (٢) 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 أبريل ٢٠٢٥ بأنه سيتم إغلاق هذا القرض واستخدامه في زيادة رأس المال في الفترة اللاحقة.
- (٣) في خلال الفترة المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة الصعيد للخدمات التعليمية بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مع تغير نسبة مساهمتها لتصبح ٩٩,٩٪ بدلاً من ٩٩٪.
- (٤) 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 مصري في ٣١ أغسطس ٢٠١٩.
- (٥) قامت الشركة بتقييم مدى سيطرتها على شركة سييرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب وتوصلت لإستنتاج بأن الشركة لها القدرة على التحكم في السياسات التشغيلية والتمويلية وتم تبويب الاستثمار كإستثمار في شركة تابعة.
- (٦) في خلال الفترة المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة اينوفيت بمبلغ ٧,١٤٠,٠٠٠ جنيه مصري مع ثبات نسبة مساهمتها.

** في خلال السنة المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٤ قامت الشركة بالحصول على تمويل متوسط الأجل من قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا) بغرض استخدامه في سداد القرض المسحوب من البنك الأوروبي والذي كان مضمونا برهن الأسهم المملوكة للشركة في شركة القاهرة للخدمات التعليمية وبالتالي انتقل رهن الأسهم لصالح البنك الأهلي المتحد وكانت كل الاسهم المملوكة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية والمرهونة للبنك الأوروبي ٨,٣٢٩,١٩٠ سهم.

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 كإستثمارات تمثل المساهمات العينية التي سددتها الشركة إلى جامعة بدر. وقد بلغت قيمة تلك المساهمات في ٣١ مايو ٢٠٢٥ مبلغ ١,٠٠٣,١١٥,١٨١ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٤: 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 طبقا 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

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

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 ٣١ مايو ٢٠٢٥ مبلغ ١,٦٤٨,١٣١,١١٢ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٤: ١,٦٤٨,١٣١,١١٢ جنيه مصري).

وحيث أن الشركة لن تتقاضى مقابل لتلك 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 (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.

على الأنشطة التشغيلية والتمويلية للجامعة.

٩- استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥
٨٢,١٤٠,٦٣٥	٩٦,٦٢٨,٣٧٥
٨٢,١٤٠,٦٣٥	٩٦,٦٢٨,٣٧٥

أدوات دين *

وتتمثل حركة الاستثمار في أدوات دين خلال العام فيما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥
-	٨٢,١٤٠,٦٣٥
٧٧,٥٢٠,٠٠٠	-
٤,٦٢٠,٦٣٥	١٤,٤٨٧,٧٤٠
٨٢,١٤٠,٦٣٥	٩٦,٦٢٨,٣٧٥

الرصيد كما في اول الفترة / العام
الإضافات خلال الفترة / العام
تُضاف: أرباح الفوائد المحملة الفترة / العام
الرصيد الاستثمار كما في نهاية الفترة / العام

* تمثل الاستثمارات في أدوات دين في القرض الممنوح من الشركة إلى شركة الأهلي سيرا (شركة تابعة) بقيمة ٧٧,٥٢ مليون جنيه مصري بغرض استكمال أعمال الانشاءات الخاصة بجامعة ساكسوني مصر للعلوم التكنولوجية والتطبيقية ويسد 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.



١٠- أعمال تحت التنفيذ

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥
١٩٥,٩٤٢,٩٩٤	٣٢١,٤٤٣,٢٥٢
٢١,٦٤٠,٦٤٣	٢١,٦٤٠,٦٤٣
٤,٣٢٢,١١٥	٥,١٥٧,٢١٦
٣٩,٨٢٣	٤٢٠,٥٩٩
٢٢١,٩٤٥,٥٧٥	٣٤٨,٦٦١,٧١٠
(٢١,٦٤٠,٦٤٣)	(٢١,٦٤٠,٦٤٣)
٢٠٠,٣٠٤,٩٣٢	٣٢٧,٠٢١,٠٦٧

مشروع المدينة الطبية - كابيتل ميد
مشروع كايرو هايتس - عمارات سكنية
مشروع مدرسة تك بالقرية الكونية
مشروع جامعة ساكسوني مصر للعلوم التطبيقية والتكنولوجية

(يشرح): الجزء غير المتداول
الجزء المتداول

تم الاعتراف بإيرادات المقاولات ذات الصلة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥ بمبلغ ٣٣٦,٨٥٩,٩١٦ جنيه مصري (٣١ مايو ٢٠٢٤: ٤٥٣,٤٩١,١٨٥ جنيه مصري) وتكاليف مقاولات بمبلغ ٢٧٥,٣٩٤,٨٠٤ جنيه مصري (٣١ مايو ٢٠٢٤: ٤٠٤,٧٢٩,٤٢٧ جنيه مصري).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

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

١١- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	
٤٤٥,١٤٥,٢٢٩	٦١٠,٣٨٥,٨٦٩	مسدد تحت حساب شراء استثمارات *
١٠٧,٥٢٤,٣٢٨	٢١٣,٢٣٠,٥١٦	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٩٣,٤٣٦,٨٢٨	١٠٧,١٣٠,٨٤٣	الفائض من سندات التوريق المستقبلية
١٦٥,١٣٩,٤٦٩	٧٢,٢٧٤,٦٦٠	موردين دفعات مقدمة
١٢,٠٩٤,٩٨٢	٣٢,٢٨٩,٧٥٩	إيرادات مستحقة
١٠,٤٨٦,٤٦٥	١٣,٨٥٥,٠٦٤	ضرائب خصم من المنبع
١,٠٨٩,٠٢٤	٦,٣٨٢,٩٩٣	مصرفات مدفوعة مقدماً
٢,٥٤٤,٨٣١	٣,٧٨١,١٤٩	تأمينات لدي الغير
١٩,٢٢٤,٠٧٢	٢٢,٦٩٢,٨٦٧	أرصدة مدينة متنوعة
٨٥٦,٦٨٥,٢٢٨	١,٠٨٢,٠٢٣,٧٢٠	
(١٣,٨٣٨,١٠٢)	(١٣,٨٣٨,١٠٢)	(يخصم):
٨٤٢,٨٤٧,١٢٦	١,٠٦٨,١٨٥,٦١٨	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٤٦١,٢٧٢,٨١١)	(٤٥٧,٨٠٥,٤٢٨)	(يطرح): الجزء غير المتداول
٣٨١,٥٧٤,٣١٥	٦١٠,٣٨٠,١٩٠	الجزء المتداول

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

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	
١٣,٢٨٣,٥٩٦	١٣,٨٣٨,١٠٢	الرصيد في أول الفترة / العام
٨,٧٣٥,٨٥٠	-	المكون خلال الفترة / العام
(٨,١٨١,٣٤٤)	-	مخصصات انتفى الغرض منها خلال الفترة / العام
١٣,٨٣٨,١٠٢	١٣,٨٣٨,١٠٢	الرصيد في آخر الفترة / العام

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

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	
٣٢٦,١٧٥,١٤٥	٢٩٥,٣٠١,١٢٢	القاهرة مصر للمنشآت التعليمية
-	١٧٦,٥٠٠,٠٠٠	شركة التحالف المصري
٤١,٦٦٠,٨٣٨	٥٥,٣٧٣,٤٦٣	شركة الكونية للاستثمار التعليمي
٤٦,٣٥٥,٧٦٦	٤٧,٤٦٢,٧٦٦	CIRA Venture
٢٥,٤٦٧,٠٤٠	٢٧,٢٦٢,٠٧٨	الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم
٤,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	الأمم والمستقبل
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
٤٤٥,١٤٥,٢٢٩	٦١٠,٣٨٥,٨٦٩	



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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

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

١٢- النقدية والأرصدة لدى البنوك

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	
٢١٣,٥١٢,٢٣٨	١٥٨,٦٩٨,٢٩٠	حسابات جارية لدى البنوك *
٣,٩٩٤,١٢٧	٧,٩٢٧,٢٤٧	ودائع **
٤١٢,٦٣٨	٢٨٤,٧٧٣	نقدية بالخزينة
٢١٧,٩١٩,٠٠٣	١٦٦,٩١٠,٣١٠	

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

** الودائع تستحق خلال فترات حتى ٣٦٥ يوم من تاريخ الإيداع ويستحق عنها فوائد في ٣١ مايو ٢٠٢٥ بنسبة ٢٠٪ (٣١ أغسطس ٢٠٢٤: ٢٢,٥٪ سنوياً). كما بلغت معدلات الفوائد على الحسابات الجارية ١٩٪ سنوياً (٣١ أغسطس ٢٠٢٤: ٢١,٥٪ سنوياً).

*** إن الخسائر الائتمانية المتوقعة في الأرصدة لدى البنوك لم تكن جوهرية خلال الفترة / السنة المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥ وفي ٣١ أغسطس ٢٠٢٤ وذلك نتيجة أن معدل خطر الائتمان منخفض.

١٣- القروض والتسهيلات الائتمانية

أصل المبلغ	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	البيان
	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ أغسطس ٢٠٢٤
قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقاً) (١)*	٨٢٢,٠٧٢,٧٤٢	٩٠٦,٠٤٤,٧٣٥	-
قرض بنك قطر الوطني (٢)*	١٨٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٣٤,٠٠٠,٠٠٠	-
بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني	١١٢,٥٨٣,٦١٣	٥٧,٦٢٥,٦٦٣	-
قرض بنك قطر الوطني (٣)*	-	١١,١١١,١١١	-
قرض شركة انكوليس للتأجير التمويلي	-	٢,١٥٤,٤٠١	١٢,٦١٠,٧٣٤
	١,١١٦,٦٥٦,٣٥٥	١,٢١٠,٩٣٥,٩١٠	١٢,٦١٠,٧٣٤

الفوائد المستحقة
البيان

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	
١٠٦,٨١٣,٥٦٣	٢٩,٩٢١,٥٢٦	قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقاً) (١)*
٣٥,٠٤٨,٠٠١	١٢,٧٣٣,٧٦٦	قرض بنك قطر الوطني (٢)*
١,٦٩٢,٥٩٢	-	قرض بنك قطر الوطني (٣)*
١٤٣,٥٥٤,١٥٦	٤٢,٦٥٥,٢٩٢	



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

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

١٣- القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

أصل المبلغ والفوائد المستحقة		الجزء المتداول		الجزء غير المتداول	
		٢٨ فبراير ٢٠٢٤	٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٢٨ فبراير ٢٠٢٤	٣١ أغسطس ٢٠٢٤
قرض بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا) (١)*	٨٥١,٩٩٤,٢٦٨	١,٠١٢,٨٥٨,٢٩٨	-	-	-
قرض بنك قطر الوطني (٢)*	١٩٤,٧٣٣,٧٦٦	٢٦٩,٠٤٨,٠٠١	-	-	-
بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني	١١٢,٥٨٣,٦١٣	٥٧,٦٢٥,٦٦٣	-	-	-
قرض بنك قطر الوطني (٣)*	-	١٢,٨٠٣,٧٠٣	-	-	-
قرض شركة انكوليس للتأجير التمويلي	-	٢,١٥٤,٤٠١	-	-	-
	١,١٥٩,٣١١,٦٤٧	١,٣٥٤,٤٩٠,٠٦٦	-	-	-
				١٢,٦١٠,٧٣٤	١٢,٦١٠,٧٣٤

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

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

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

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

بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٣ قامت الشركة بالحصول على تمويل متوسط الأجل من البنك الأهلي المتحد بقيمة ٢٧١,٦ مليون جنيه مصري بغرض استخدامه في سداد القرض المسحوب من البنك الأوروبي وبالتالي انتقل رهن أسهم شركة القاهرة للخدمات التعليمية لصالح بيت التمويل الكويتي (البنك الأهلي المتحد سابقا)، 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 الى 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 استحقاق القسط السادس والآخر المقرر الوفاء به في ١٦ مايو ٢٠٢٨ بالإضافة إلى العوائد المتعلقة به والتي تتمثل في سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بالإضافة إلى هامش الائتماني.

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

وقد بلغ رصيد هذه القروض مجمعة في ٣١ مايو ٢٠٢٥ مبلغ ٨٥١,٩٩٤,٢٦٨ جنيه مصري منقسمة الى ٨٢٢,٠٧٢,٧٤٢ جنيه مصري أصل المبلغ و ٢٩,٩٢١,٥٢٦ جنيه مصري الفوائد المستحقة (٣١ أغسطس ٢٠٢٤ مبلغ ١,٠١٢,٨٥٨,٢٩٨ 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو 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 الإقتراض (صافي قروض البنوك - مخصوما منها رصيد النقدية وما في حكمها - مقسوما على حقوق الملكية) عن نسبة ١:٢.

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

قرض بنك قطر الوطني (٢)

بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠٢١، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ٢٦٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض استخدامه في تمويل جزئي للمشاريع المتبقية للخطة التوسعية للشركة المتمثلة في تأسيس كلية الصيدلة وطب الأسنان بجامعة بدر أسبوط وإنشاء مدرستين جديدتين بكل من مدينة المنيا ومدينة الميراج وتكملة أعمال الإنشاءات بجامعة بدر والمدارس بمدينة المنصورة الجديدة. يمتد هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٨ ويتم سداد هذا القرض على عدد اثني عشر قسطا نصف سنويا متساوي القيمة في شهري مايو وأغسطس من كل عام بالإضافة 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 ٣١ مايو ٢٠٢٥ مبلغ ١٩٤,٧٣٣,٧٦٦ جنيه مصري منقسمة إلى ١٨٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري أصل المبلغ ١٢,٧٣٣,٧٦٦ جنيه مصري الفوائد المستحقة (٣١ أغسطس ٢٠٢٤ مبلغ ٢٦٩,٠٤٨,٠٠١ 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.

قرض بنك قطر الوطني (٣)

بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠١٩، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ١٠٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض استخدامه في تمويل جزئي للمشاريع الكليات الجديدة بجامعة بدر المملوكة بالكامل للشركة تمتد مدة هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٤ ويتم سداد هذا القرض على ٩ أقساط نصف سنوية متساوية القيمة بالإضافة إلى العوائد المتعلقة به.

وقد تم سداد هذا القرض في ٢٨ فبراير ٢٠٢٥ مبلغ ١٢,٨٠٣,٧٠٣ جنيه مصري منقسمة إلى ١١,١١١,١١١ جنيه مصري أصل المبلغ و ١,٦٩٢,٥٩٢ جنيه مصري الفوائد المستحقة (٣١ أغسطس ٢٠٢٤ مبلغ ١٢,٨٠٣,٧٠٣ جنيه مصري).



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

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

١٣ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

قرض شركة انكوليس للتأجير التمويلي

بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠٢٣، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ٢٧,٣٣٩,٤٨٢ جنيه مصري وذلك بغرض إنشاء كليات جديدة بجامعة بدر المملوكة بالكامل للشركة. يمتد هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٧ ويتم سداد هذا القرض على ٥٤ قسط ربع سنوي محددة القيمة علماً بأن تلك القيمة تتغير بالزيادة أو النقص وفقاً لتغيير سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري والذي كان ١٢,٢٥٪ عند توقيع العقد. وقد تم سداد آخر قسط في خلال الفترة المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥ مبلغ ١٤,٧٦٥,١٣٤ جنيه مصري.

* خلال الفترة المنتهية المنتهي في ٣١ مايو ٢٠٢٥ قامت الإدارة بتقييم مدي التزامها بالتعهدات المالية المقدمة لكلاً من البنك الأهلي المتحد وبنك قطر الوطني ضمن عقود القروض والتسهيلات الائتمانية وقد وجدت أنها قد تخطت بعض هذه التعهدات، وعليه فقد قامت بتبويب جميع أرصدة تلك القروض والتسهيلات الائتمانية كالتزامات متداولة بما في ذلك الأقساط التي تستحق بعد ١٢ شهر من تاريخ القوائم المالية، هذا ولم يطالب أي من هذه البنوك بسداد كامل مبلغ أي من هذه القروض والتسهيلات التئمانية، كما أن الشركة منتظمة في سداد جميع الأقساط في مواعيدها المحددة.

١٤ - صكوك إجارة

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠,٠٠٠
(٤,٥٤٧,٤٦٩)	(٣,٠٨٥,٧٨٢)
٢٩٥,٤٥٢,٥٣١	١٧٦,٩١٤,٢١٨
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠
٤١,٠٤٤,٩٢٩	٦,٩٢٨,٧٢١
(١,٩٤٨,٩١٥)	(١,٩٤٨,٩١٦)
١٥٩,٠٩٦,٠١٤	١٢٤,٩٧٩,٨٠٥
٤٥٤,٥٤٨,٥٤٥	٣٠١,٨٩٤,٠٢٣

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

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

أصدرت الشركة صكوك إجارة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية 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 التزامات 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، 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 بناءً على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالإضافة إلى نسبة هامش ٠,٧٥٪، على أن يتم مراجعة سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري كل ستة أشهر. ويتم سداد العائد نصف سنوياً في ٣٠ أبريل و ٣١ أكتوبر من كل عام وحتى نهاية مدة الإصدار في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٧.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

(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 بموجبها 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 ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	الرصيد في أول الفترة / العام
٨,٤٤٥,٢٩٩	٦,٤٩٦,٣٨٤	إستهلاك تكلفة إصدار الصكوك - (إيضاح ٢٣)
(١,٩٤٨,٩١٥)	(١,٤٦١,٦٨٦)	
٦,٤٩٦,٣٨٤	٥,٠٣٤,٦٩٨	الرصيد في آخر الفترة / العام

١٥ - سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية الشريحة الأولى
٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية الشريحة الثانية
٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠	فوائد مستحقة
١٤٧,٦٠٩,٥٩٨	٣٣,٩٨٢,٩٠٤	مسدد خلال الفترة
-	(٤٨,٠٠٠,٠٠٠)	مصروفات مدفوعة مقدماً - سندات توريق
(٢٤,٥٩٩,٢٣٠)	(٢١,٣٩٩,٠٧٢)	الاجمالى
١,٦٢٣,٠١٠,٣٦٨	١,٤٦٤,٥٨٣,٨٣٢	

يطرح: الجزء المتداول

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	سندات توريق الحقوق المالية المستقبلية
-	(٩٦,٠٠٠,٠٠٠)	مصروفات مدفوعة مقدماً - سندات توريق
٤,٣٧٦,٨٠٣	٤,٣٧٦,٨٠٣	فوائد مستحقة
(١٤٧,٦٠٩,٥٩٨)	(٣٣,٩٨٢,٩٠٤)	الجزء غير المتداول
١,٤٧٩,٧٧٧,٥٧٣	١,٣٣٨,٩٧٧,٧٣١	

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 ٢ سنوات لصالح شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) بصفتها الشركة المحيلة لحفظ الحقوق المالية المستقبلية، وعلى أن يكون الإصدار الأول للبرنامج بحد أقصى وقدره ٨٠٠ مليون جنيه مصري لمدة سبع سنوات وقد تم إصدار الشريحة الأولى بقيمة ٨٠٠ مليون جنيه مصري خلال العام المنتهي في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢ وتم إصدار الشريحة الثانية بقيمة ٧٠٠ مليون جنيه مصري خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣.

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:

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	
١٥,١٠٤,٤٢٥	٢٤,٥٩٩,٢٣٠	الرصيد في أول الفترة / العام
١٣,٥٤٠,٦٣٤	-	تكلفة إصدار سندات التوريق
(٤,٠٤٥,٨٢٩)	(٣,٢٠٠,١٥٨)	إستهلاك تكلفة إصدار سندات التوريق (إيضاح ٢٣)
٢٤,٥٩٩,٢٣٠	٢١,٣٩٩,٠٧٢	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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

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

١٦ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	
١,٢٢٢,٥٠٦,٧٧٧	٢,٠٢٩,٣٠١,٧٢٤	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٥٨٣,٠٣١,٨١٩	٣٥٠,٦٠٨,٥٠٧	دائنوا شراء أراضي ومباني *
٥٧,٤٦٦,١٩٥	٥٤,٥١٢,١٦٦	مستحق لموردون ومقاولون
٢٥,٣٠٣,٣٨٠	٥٤,١٤٠,٠٩٧	دائنون متنوعون
٤٦,٣٤٢,٥٥٤	٣٨,٦٣٨,٧٢٥	مستحقات لجهات حكومية
٢٥,٩١٤,١٢٩	١٩,٨١٤,٨٤٦	مصرفوات مستحقة
٢٣,١٩٤,٠١٢	٤,٦٧٦,٨١٦	دائنو توزيعات
١,٩٨٣,٧٥٨,٨٦٦	٢,٥٥١,٦٩٢,٨٨١	
(٥٤١,٩٤٩,٨٠٩)	(٣٣٠,٥٦٥,٦٩٠)	يطرح: الجزء غير المتداول
١,٤٤١,٨٠٩,٠٥٧	٢,٢٢١,١٢٧,١٩١	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 ٦٧٣ مليون جنيه مصري وتم سداد ١٥٪ من قيمتها والباقي على ٢٠ قسط نصف سنوي تنتهي في ١٢ يناير ٢٠٣١، كما تم شراء أرض بمدينة رشيد تم سداد ١٥٪ والباقي على عشر أقساط نصف سنوية تنتهي في ١٢ سبتمبر ٢٠٢٦ بقيمة ١٤,٧ مليون جنيه مصري وأرض بمدينة قنا تم سداد ١٥٪ والباقي على عشر أقساط نصف سنوية تنتهي في ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٥ بقيمة ٢,٩ مليون جنيه مصري وأيضاً تم شراء أرض بمدينة سوهاج تم سداد ١٥٪ والباقي على عشر أقساط نصف سنوية تنتهي في ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٥ بقيمة ٣,٧ مليون جنيه مصري، عدد ٢ عمارة بمدينة ناصر أسبوط تم سداد ٤٠٪ والباقي على ١٢ قسط ربع سنوي تنتهي في ١٠ مايو ٢٠٢٥ بقيمة ١,٩ مليون جنيه مصري. وأخيراً عدد ٢ عمارة بمدينة ناصر أسبوط تم سداد ٤٠٪ والباقي على ١٢ قسط ربع سنوي تنتهي في ٢٩ سبتمبر ٢٠٢٥ بقيمة ٦,٥ مليون جنيه مصري

١٧ - إيرادات مقدمة

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	
١٥٢,٥٤٣,٦٣٩	٩٦,٤٧٤,٢٣٠	إيرادات مقدمة - مقاولات
١٦٤,٣٦٨,٧٩٩	٥٣,٤١٨,٣٣٦	إيرادات مقدمة - تعليم
٣١٦,٩١٢,٤٣٨	١٤٩,٨٩٢,٥٦٦	

١٨ - مخصصات

٣١ أغسطس ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	
٣٠,٢٣٣,٤٥٨	٣٠,٠٧٧,٨١٩	مخصص مطالبات
٣٠,٢٣٣,٤٥٨	٣٠,٠٧٧,٨١٩	

وتتمثل حركة المخصصات خلال الفترة فيما يلي:

٣١ مايو ٢٠٢٥	المكون خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	الرصيد آخر الفترة
٣٠,٢٣٣,٤٥٨	-	(١٥٥,٦٣٩)	٣٠,٠٧٧,٨١٩
٣٠,٢٣٣,٤٥٨	-	(١٥٥,٦٣٩)	٣٠,٠٧٧,٨١٩

مخصص مطالبات

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

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

١٨- مخصصات (تابع)

٣١ أغسطس ٢٠٢٤			
الرصيد أول العام	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد آخر العام
١٦,٦٤٤,٩٦٢	١٦,٥٨٨,٤٩٦	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	٣٠,٢٣٣,٤٥٨
١٦,٦٤٤,٩٦٢	١٦,٥٨٨,٤٩٦	(٣,٠٠٠,٠٠٠)	٣٠,٢٣٣,٤٥٨

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 ٣,٠٠٧,٧٨٢ جنيه مصري بالزيادة أو النقصان (٣١ أغسطس ٢٠٢٤: ٣,٠٢٣,٣٤٦ جنيه مصري).

١٩- التزامات عقود الإيجار

يمثل الالتزام القيمة الحالية لالتزامات 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:

٣١ مايو ٢٠٢٥		٣١ أغسطس ٢٠٢٤	
٧,٨٥٨,١٣٥	١٧,٩٧٢,٣١٢	٥,٩٣٩,٨٣٠	٣,١٤٦,٧٤٧
١٣,٧٩٧,٩٦٥	٢١,١١٩,٠٥٩		
خلال سنة واحدة			
أكثر من سنة واحدة			
القيمة الحالية للالتزامات الإيجار			
٣١ مايو ٢٠٢٥		٣١ أغسطس ٢٠٢٤	
٢١,١١٩,٠٥٩	٤,٧٦٧,٧٦٣	٧,٢٧٥,٨٢١	٢٩,٢٤٦,٥٤٧
٢,٨٤٣,٥٩٥	٥,٩٠٠,٥٢٥	(١٧,٤٤٠,٥١٠)	(١٨,٧٩٥,٧٧٦)
١٣,٧٩٧,٩٦٥	٢١,١١٩,٠٥٩		
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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٤		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٤	
٤١٦,٠٥٧,٣٣٩	٣٤٨,٠٨٢,٠٥٢	١٤١,٨٠٦,٦٠٢	١١٧,٦٨٣,٤٩٢	١٠٥,٧٢٨,٩٨٩	١٠٥,٩٣٣,٢٤٧
٣٣٦,٨٥٩,٩١٦	٤٥٣,٤٩١,١٨٥	٧,٠٧٥,٤٢٧	٤,٤٨٠,٤٧١	٣,٩٨١,٣٤٥	٢,٣٩٦,٤٩٤
١٨,٨٣٥,٩٥٦	١٢,١١٤,٥٢٢	٤٨,٥٠٠	١٣,١٥٠	٩,٢٠٠,٠٢٥	٨,٣١٥,٥٢٢
٥,٧٢١,٣٦٨	٥,١٧١,٦٤٣	٢,٣٦٦,٠٠٠	٢,٣٦٦,٠٠٠	١٠,٩٠٩,٥٤٢	١٣,٢٩٩,٩٧٦
٢,٦٤١,٩٠٠	٢,٣٦٦,٠٠٠	٢,٣٦٦,٠٠٠	٢,٣٦٦,٠٠٠	٢,٣٦٦,٠٠٠	٢,٣٦٦,٠٠٠
٧٩٣,٤١٦,٤٥٥	٨٣٢,١٣٤,٩٤٤	٢٦٧,٨٤٠,٨٨٨	١٤٣,٤٨٢,٣٧٦		

إيرادات تعليم
إيرادات مقاولات
إيرادات الاتوبيسات
إيرادات الأنشطة
إيرادات الالتحاق
إيرادات النشاط الأخرى

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

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

٢١- تكلفة النشاط

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤	
٢٧٧,٠٦٥,٣٢٩	٢٣٤,١٤٦,٨٥٧	١٠٣,٢٧١,٤٣٥	٨٥,٩٢٣,٨٨٧	تكاليف تعليم (١)
٢٧٥,٣٩٤,٨٠٤	٤٠٤,٧٢٩,٤٢٧	٨٨,٢٩٥,١٦٥	٩,٥٣٥,٢٠٢	تكاليف مقاولات
٣٥,٨٩٠,٩٣٦	٢٧,٠٠١,٠٤٣	١٢,١١٧,٦٤٥	١٠,٤٦٩,٥٢٢	تكاليف الاتوبيسات (٢)
٣,٤٠٠,٥٣٥	٢,٢٢٨,٧٤٤	٣,٢٥٣,٧٠٣	١,٥٦٤,٤٢٢	تكاليف الأنشطة
٥٩١,٧٥١,٦٠٤	٦٦٨,١٠٦,٠٧١	٢٠٦,٩٣٧,٩٤٨	١٠٧,٤٩٣,٠٣٣	

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤	
١٥٥,٤٥٩,٨٦٥	١٢١,٤٤٨,٨٥٦	٥٩,٦٥٢,٩٢٦	٤٢,٢٦٧,٣٣٤	أجور ومرتببات ومزايا عاملين
٣١,٢٥٤,٩٣١	٢٥,٣٤٧,١٤٢	١١,٢٦٩,٤٨١	٩,٦٧٠,٢٣٦	مصرفات وسائل وأدوات وكتب تعليمية
٢٦,٠٤٥,٣٥٥	٢٣,٩٣٣,٧٣٦	٧,٥٥٢,٢٥٠	٥,٩٤٨,٨٤٨	مصرفات إهلاك
١١,٠٣٠,٠٠٨	١١,٨١٦,٦٢٧	٣,١٤٦,٥٧٧	٣,٩٢٦,٠٩٢	مصرفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
١٠,٩٦٧,٤٥٥	-	٣,٦٥٥,٨١٨	-	اهلاك حق استخدام أصول خلال الفترة
١٠,٥١٣,٩٤٦	٩,٣١٣,٨٨١	٨,٣٦٨,٦٩٨	٧,٥٧٢,٢١٩	مصاريف التسجيل في المدارس الدولية
٨,١٩٨,٥٧٥	٦,٩٤٤,٣٧٠	٢,٨٠١,٣٩١	٢,٣٦٨,٨١٢	مصرفات مقابل الإدارة
٣١١,١٠٧	١٣,٢٠٠,١٩٤	٣٦,٢٨٠	٤,٥٢٠,٦٩٤	إيجارات
٢٣,٢٨٤,٠٨٧	٢٢,١٤٢,٠٥١	٦,٧٨٨,٠١٤	٩,٦٤٩,٦٥٢	مصرفات أخرى
٢٧٧,٠٦٥,٣٢٩	٢٣٤,١٤٦,٨٥٧	١٠٣,٢٧١,٤٣٥	٨٥,٩٢٣,٨٨٧	

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤	
١٢,٥٦٠,٢٩٤	٧,٤٧٤,٨٨٦	٣,٢٦٧,٠٩٣	١,٩٣٢,٤٢١	مصرفات صيانة وطاقة ومرافق
٩,٢٤٥,٧٠١	٦,٧٣٠,٠٩٦	٣,٣٩١,٦٦٧	٢,٣٩٤,٧١٠	أجور ومرتببات ومزايا عاملين
٦,٨٥٢,٠٧٧	٤,٥٨٦,٦٩٨	٢,٢٦٨,٥١٥	١,٥٥٧,٦٦٠	إيجارا اتوبيسات *
٤,٦٧٣,٨٥٨	٥,٨٢٢,٨٠٥	٢,٧٥٨,٣٥٩	٣,٩٥٣,٥٠٥	مصرفات اهلاك
١,٥٦٩,٣٣٣	١,٥٥٩,٦٧٥	١٦٣,٢١٤	٣٣٦,٠١٠	رسوم وتراخيص وغرامات
٧٣١,٢٧٣	٥٨٢,٠٩١	٢٣٣,٩٠٧	١٦٦,٣٢٠	تأمين
٢٥٨,٤٠٠	٢٤٤,٧٩٢	٣٤,٨٩٠	١٢٨,٨٩٦	مصرفات أخرى
٣٥,٨٩٠,٩٣٦	٢٧,٠٠١,٠٤٣	١٢,١١٧,٦٤٥	١٠,٤٦٩,٥٢٢	

* 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 التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

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

٢٢- مصروفات عمومية وإدارية

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤	
٥٠,٩٢٤,٧٩٥	١٢,٨٧٣,٤٣٦	٢٢,٨٦٢,٢٣٦	٣,٤٣١,٥٥٠	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات أخرى
١٨,٢٤٠,٣٧٥	١٦,١٥٩,٩٦٦	٧,٩٦١,٢٨١	٤,٢٦٢,٤١١	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
٤,٨٤٩,٤٥٤	٦١٤,٠٠٠	١٨١,٢٠٠	٢٠٨,٠٠٠	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانه
٣,٩١٦,٤٩٨	٣,١٨٢,٧٢٩	١,٢٢٨,٣٧٢	٨٥٠,٣٣٦	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات
٢,٢٠٩,٤٩٠	٢,١٩٣,٠١٩	٧٤٥,٣٠٥	٣٩٨,٤٤٨	وأدوات كتابية
١,٩٦٢,٢٤٩	٦٨٦,١٤٠	٨٠٠,٩٣٢	٢٢٦,٠٨٦	المساهمة التكافلية
١,٦٨٩,٧٣٠	٨٠٧,٨١٣	٩٣٠,٧٠٨	٢٦٩,٢٧١	إيجارات*
١٢,٢٦٣,٩٧٠	٩,٢٢٧,٠٠٤	٣,٠٥٩,١١٣	٢,٩٧٩,٠٢٠	استهلاك حق استخدام اصول
٩٦,٠٥٦,٥٦١	٤٥,٧٤٤,١٠٧	٣٧,٧٦٩,١٤٧	١٢,٦٢٥,١٢٢	مصروفات أخرى

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

٢٣- تكاليف التمويل - صافي

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤	
(٦٥٨,٢٢٠,٥٩١)	(٥٤٦,٠٠٦,٥٧٣)	(٢٠٨,٨٦١,٤٤٤)	(٢١٥,٦٤٠,٢٣٩)	مصروفات التمويل وفوائد التفسير
(١٠,٨٨٤,٦٨٩)	(١,٥٤٢,٤٩٩)	(٣,٥٦١,١٨٢)	(١,٥٤٢,٤٩٩)	مصروفات تمويلية أخرى
(٣,٢٠٠,١٥٨)	(٢,٩٥١,٦٢٨)	(١,٠٩٤,٢٠١)	(١,٠٩٤,٢٠٠)	استهلاك تكلفة إصدار سندات (إيضاح ١٥)
(١,٦٦٠,٥٧٣)	(١,٥٣٤,٠٢٢)	(١,٥١٨,٩٧٥)	(٥٦٥)	خسائر فروق عملة
(١,٤٦١,٦٨٦)	(١,٤٦١,٦٨٦)	(٤٨٧,٢٢٨)	(٤٨٧,٢٢٨)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك (إيضاح ١٤)
(٦٧٥,٤٢٧,٦٩٧)	(٥٥٣,٤٩٦,٤٠٨)	(٢١٥,٥٢٣,٠٣٠)	(٢١٨,٧٦٤,٧٣١)	
٨٩,٦٠٧,٤٥٧	٤٣,٧٥٦,١٨٠	٢٩,٩٧٤,٨٦٨	١٥,٤٤٠,٦٩١	الفوائد الدائنة
(٥٨٥,٨٢٠,٢٤٠)	(٥٠٩,٧٤٠,٢٢٨)	(١٨٥,٥٤٨,١٦٢)	(٢٠٣,٣٢٤,٠٤٠)	



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو ٢٠٢٥

(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

الشركة	طبيعة العلاقة	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٤
سوشيال إمباكت كابيتال التعليمية - السعودية*	شركة	١٦١,٤٤٥,٠٢٤	-
شركة المدارس المصرية	شركة تابعة	٢٤,٢٢٢,٩٨١	٢٣,٢٩٠,٢٧٢
شركة الامم والمستقبل	شركة تابعة	١٣,٤٣٥,٥٥٥	٥,٤٣٨,٤٢٦
لجامعة القاهرة ساكسوني للتكنولوجيا التطبيقية	منشأة تابعة	٧,٩٤٩,٨٢٦	-
شركة الكونية للخدمات التعليمية	شركة تابعة	٤,٨٨٩,٤٥٧	١٥٩,٦٥٦
شركة سييرا تالين	شركة تابعة	١,١٠٦,٨٥٠	٦٨٠,٥٠٠
شركة التحالف المصرية للتعليم	شركة تابعة	١٦٥,٠٠٠	-
المصرية لتشغيل وتجهيز المكاتب	شركة شقيقة	١٥,٨٢٣	١٥,٨٢٣
الدولية للنظم التعليمية	شركة تابعة	-	٦٥,٨٧١,٧٨٢
سوشيال إمباكت كابيتال	الشركة الأم	-	١١,٨٣١,٣٧٨
شركة الأهلى سييرا	شركة تابعة	-	٢٣٦,٤٩١
		٢١٣,٢٣٠,٥١٦	١٠٧,٥٢٤,٣٢٨

٢-٢٤ أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة

الشركة	طبيعة العلاقة	٢٨ فبراير ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٤
جامعة بدر	منشأة تابعة	٨٧٥,٥٨٩,٣١١	٨٩٨,٨٠٢,٦٩١
جامعة بدر باسيوط	منشأة تابعة	٦٩٥,٣٢٩,٣٣٤	٢٤,٢٣٩,٧٧٧
أفاق العلم*	شركة تحت سيطرة مشتركة	١٦٠,٨٦٤,٠٠٠	-
شركة القاهرة للخدمات التعليمية	شركة تابعة	١٢٠,٨٣١,١٠٣	١٥٦,٦٧٢,٠١٨
شركة العالمية لتكنولوجيا التعليم	شركة تابعة	٦٧,٠٢٨,٦٢٤	٧٥,٠٢٨,٧٤٢
الدولية للنظم التعليمية	شركة تابعة	٥٢,٦٩٩,٩٦٧	-
الصعيد للخدمات التعليمية	شركة تابعة	٣٢,١٠٨,٧٢٤	٣٧,٥٩٢,٦٥٨
المصرية لنظم التعليم	شركة تابعة	١٥,٦٢٧,٠٤٢	٢١,٩٩٥,٠١٨
شركة الأهلى سييرا	شركة تابعة	٤,٥٢٣,٧٤٥	-
أديو هايف للخدمات التعليمية	شركة تابعة	٢,٢٣٧,٣٤٢	٥,٥٢٢,٢٣٩
ستار لايت	شركة تابعة	٢,٤٦٢,٥٣٢	٢,٦٥٣,٦٣٤
		٢,٠٢٩,٣٠١,٧٢٤	١,٢٢٢,٥٠٦,٧٧٧

* خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥، قامت شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم) بإبرام اتفاقية مع كل من شركة أفاق وشركة سوشيال إمباكت كابيتال التعليمية - السعودية، حصلت بموجبها على قرض قابل للتحويل لأسهم في شركة سوشيال إمباكت كابيتال التعليمية - السعودية.

وقد تم استخدام حصيلة هذا القرض للاستثمار في شركة سوشيال إمباكت كابيتال التعليمية - السعودية، ويُعد هذا الاستثمار جزءاً من التوسع الاستراتيجي للمجموعة في قطاع التعليم على المستوى الإقليمي. بموجب شروط الاتفاقية، لا تتحمل شركة سييرا للتعليم أي أرباح أو خسائر ناتجة عن هذا الاستثمار، حيث لا تتحمل المخاطر أو المنافع المرتبطة بملكية الأسهم في شركة سوشيال إمباكت كابيتال التعليمية - السعودية.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو 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

الشركة	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٤
<u>القاهرة للخدمات التعليمية</u>		
إيجار أتوبيسات	٢,٤٢٧,٤٩٦	٩١٧,٧٨١
تحويلات بنكية	٣٣,٤١٣,٤١٩	١٨,٤١٨,٠٢٨
مقاصة حسابات جارية	-	(١٦٠,٨٢٢,٨١٨)
سداد توزيعات ارباح المساهمين	-	١٣,٨٠٠,٠٠٠
<u>المصرية لنظم التعليم</u>		
مصرفوات عمومية ورسوم وصيانة واجراءات وسدادات ضرائب	٦,٠٧٩,٥٣٨	٣,٠٦٠,٤٩٣
قيمة ايجارات باصات	٢٨٨,٤٣٨	-
مقاصة حسابات جارية	-	٨,٣٤٤,٠٢٢
<u>العالمية لتكنولوجيا التعليم</u>		
إيجار أتوبيسات	٢,١٠٢,٢٥٤	١,١٠٥,٢١٨
توزيعات أرباح	-	٤,٨٨٧,٤٤٥
ضرائب كسب العمل والخصم والإضافة وضرائب الميزانية	٥,٨٩٧,٨٦٤	٦,٩٤٨,٣٦٩
مقاصة حسابات جارية	-	(٨٧,٩٦٩,٧٧٣)
<u>الصعيد للخدمات التعليمية</u>		
سداد مصرفوات ورسوم وبدلات	٥,٤٥١,٠٥٤	٦,٣٠١,١٦٨
اثاث وتجهيزات	٣٢,٨٨٠	-
تحويلات بنكية	-	٢,٤٤١,٤٥٩
اقفال الرصيد في حسابات الشركة الدولية للنظم	-	(٢٣,٤١٥,٢٢٦)
<u>شركة الأمم والمستقبل</u>		
تحويلات نقدية	٧,٩٩٧,١٢٩	٣,٦٩١,٨٥٢
توزيعات ارباح	-	١,٧٤٦,٥٧٤
<u>الكونية للخدمات التعليمية</u>		
تحويلات بنكية ونقدية	٤,٧٢٩,٨٠١	١٥٩,٦٥٦
<u>الكونية للاستثمار التعليمي</u>		
اقفال واستكمال حساب راس المال	٤,٧٣٨,٩٤٧	٧,٠٠٠,٠٠٠
مرتبات	-	٧٨,٧٣٠
ايجار باصات	٥٩٥,٣٤٤	-
فوائد على الشركة الكونية للاستثمار	٣,٢٤١,٨٧٥	-
مصرفوات وتحويلات بنكية	٥,١٣٦,٤٥٩	٢,٣٥٢,١٨١
<u>سيرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب</u>		
تحويلات بنكية	٢١,٣٥٠	٦٨٠,٥٠٠
مرتبات مدفوعة بالنيابة عن الشركة	٤٠٥,٠٠٠	-



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو 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	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٤
<u>الدولية للنظم التعليمية</u>		
تحصيلات إيرادات مدارس وباص	٣٠٧,٠٩٢,٧٦٧	٤٢٦,٢٩٧,١٦١
مصروفات المدارس	(٢٤٦,٤١١,٧٧٨)	(٢٦١,٢٤٦,٧٠٠)
تحويلات بنكية	(١٥١,٥٨١,٩٣٤)	(٢٠١,٤٣٥,٢٦٣)
مصروفات مقابل الإدارة	(٨,٠٧٥,٥٧٥)	(٦,٧٧٠,٦٣٤)
قيمة شراء أصول ثابتة	(٦,٦٠٧,٨٢٩)	(٥,٨٠٧,٥٥٧)
اقفال رصيد الأهلى سييرا	(٦,٣٦٨,٢٠٩)	-
اقفال رصيد الجامعة التكنولوجية	(٦,٦١٩,١٩١)	-
مقاصة حسابات جارية	-	٢٤٧,١٠٦,٣٧٢
<u>القاهرة مصر للمنشآت التعليمية</u>		
تحويلات بنكية	(١١٧,٤٧٩,٧٣٨)	(٤٤,٣٨٤,٥٧٥)
اقفال حساب جاري شركة القاهرة مصر للمنشآت	٢,٧٨٩,٥٦٤	-
مشروع دمياط	٢,٠٤٩,٠٠٠	-
مشروع مدرستي أوراسكوم	٥,٣٢٤,٥٧٩	-
مشروع ريجينت	٢٠,٦٤٢,٥٧٢	-
أصول وتجهيزات	٨٠٠,٠٠٠	-
<u>جامعة بدر</u>		
فانض تشغيل الجامعة	-	٥٢٣,١١٣,٤٦٢
تحويلات نقدية	٧,٣٦٦,٠٧٨	(٧٧٣,٦٠٤,١٩٢)
سداد اقساط ارض وسداد موردين لمشروع	١٩,٤٢٠,٥٤٢	(٤٥,٥١٦,٢٤٤)
توزيعات أرباح زائدة	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-
<u>ستار لايت</u>		
تحويلات نقدية	١٩١,١٠٢	٤٩٦,٧٧٥
توزيعات ارباح	-	٣,٣٧٠,٢٠٠
<u>جامعة بدر بأسبوط</u>		
تحويلات بنكية وسدادات اخري	(٦٦٣,٣٦٧,٨٦٢)	(٤٠,٦٩٨,١٥٨)
سداد مقاولين وموردين للمشروع	-	(٢٧,٣٦٣,٩٢٣)
مصروفات على مشروعات	(٧,٦٠٢,٠٥٥)	(٦,٨٤٢,٣٠٧)
أصول خاصة بجامعة أسبوط	(١١٩,٦٤٠)	١٣,٩٧٥,٢٤٠
<u>شركة الأهلى سييرا</u>		
تحويلات بنكية	(٢٠,٤٥٥,٩٢٣)	١,٢٢١,٨٦٨
مرتبات	١٥٥,٦٨٤	١٣٢,٠٢٠
اقفال رصيد جاري الشركة الدولية للنظم	٦,٣٦٨,٢٠٩	-
أصول خاصة بالجامعة التكنولوجية	٩,١٧١,٧٩٤	-
<u>أديو هايف للخدمات التعليمية</u>		
تحويلات بنكية	(٣٥٠,٤٧٥)	٣٣٥,٧٠٤
مصاريف مقابل ادارة	(٤٧٣,٥٧٧)	-
تحويلات بنكية - بالجنيه الاسترليني	٤,٠٨٢,٥٤٣	-
أصول وتجهيزات	٢٦,٤١٧	-
<u>شركة المدارس المصرية</u>		
مقاصة حسابات جارية	-	١,٣٦١,٧٣٣
تحويلات بنكية	٩٣٢,٧٠٩	-
<u>سوشيال امباكت كابيتال</u>		
تحويلات بنكية	(١١,٨٣١,٣٧٨)	١٥,٠٤٦,٨٨٣
استثمارات	-	(٨,٠٠٠,٠٠٠)



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ مايو 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	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ أغسطس ٢٠٢٤
سوشيال إمباكت كابيتال سعودية استثمارات بالإنابة عن شركة أفاق العلم خسائر فروق عملة	١٦٢,٩٦٠,٠٢٤ (١,٥١٥,٠٠٠)	-
جامعة القاهرة ساكسوني للتكنولوجيا التطبيقية تحويلات بنكية ونقدية أقفال رصيد الجاري في الشركة الدولية للنظم	١,٣٣٠,٦٣٦ ٦,٦١٩,١٩٠	-
شركة التحالف المصرية للتعليم مصاريف بنكية وعمومية	١٦٥,٠٠٠	-
شركة أفاق العلم مدفوعات تحت حساب استثمارات	١٦٠,٨٦٤,٠٠٠	-

٢٥- نصيب السهم في الأرباح

(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 وحصة العاملين من الأرباح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. ويعكس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة 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 القائمة القائمة خلال الفترة عدد الأسهم العادية القائمة أول العام على أن تعدل بعدد الأسهم العادية التى أعيد شرائها (أسهم الخزينة) أو أصدرت بمعرفة المنشأة خلال العام ومضروبة فى عامل الوقت المرجح. ويمثل عامل الوقت المرجح عدد الأيام التى يظل فيها عدد الأسهم قائماً منسوبة إلى إجمالى 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 ٣١ مايو ٢٠٢٥ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٤ ولم تصدر الشركة أى من الأسهم العادية المحتملة المؤدية لتخفيض نصيب السهم في أرباح الفترة، لذا لم تقم الإدارة باحتساب نصيب السهم المخفض في الأرباح عن تلك الفترات.

وفيما يلى نصيب السهم في الأرباح:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤	٣١ مايو ٢٠٢٥	٣١ مايو ٢٠٢٤
٧٠٤,١٨١,٠٨٨	١٧٦,٤٤٨,٤٣٠	٢٣٨,١٧٢,٣٤٩	٣٤٣,٨٠٤,٤٠٠
٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥
١,٢١	٠,٣٠	٠,٤١	٠,٥٩

صافى ربح الفترة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم
نصيب السهم في الأرباح

٢٦- التزامات محتملة

١- يوجد على الشركة التزامات محتملة في ٢٨ فبراير ٢٠٢٥ 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 ٢٠٢٤: ٣,٩٩٤,١٢٧ جنيه مصري).

٢- بتاريخ ١٦ نوفمبر ٢٠٢٢ تم توقيع عقد كفالة تضامنية لصالح البنك الأهلي المصري ضمانا للتسهيل الائتماني طويل الأجل الممنوح لشركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية (شركة شقيقة) والبالغ حده ٨٩٥,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ، حيث وافقت شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (الشركة الأم) أن تكفل شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية (شركة شقيقة) كفالة تضامنية غير قابلة للرجوع فيها وغير مشروطة وذلك في حدود نسبة ٢٦٪ من إجمالي قيمة التسهيلات الائتمانية لتنفيذها لكافة التزاماتها قبل البنك والناشئة عن التسهيلات الائتمانية، وذلك بأن يدفعها فوراً بناءً على طلب البنك بالإضافة إلى كافة العوائد والعمولات والرسوم والمصاريف وعوائد التأخير والنفقات والتكاليف وإية مبالغ مستحقة حتي تمام السداد، وقد بلغ رصيد التسهيل الائتماني الممنوح لشركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية (شركة شقيقة) في ٣١ مايو ٢٠٢٥ (٣٨٧,٢٠٧,٦٢١ جنيه مصري)، والذي ينشأ عنه إلزام محتمل على شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (الشركة الأم) يقدر بمبلغ (١٠٠,٦٧٣,٩٨١ جنيه مصري) والذي يمثل ٢٦٪ من رصيد التسهيل الائتماني في هذا التاريخ.

٢٧- أحداث هامة

قررت لجنة السياسة النقدية بالبنك المركزي المصري، في اجتماعها الذي عقد يوم الخميس ٢٢ مايو ٢٠٢٥، خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة، وسعر التشغيل الرئيسي للبنك المركزي، بواقع ١٠٠ نقطة أساس، إلى ٢٤٪، و ٢٥٪، و ٢٤,٥٠٪، على التوالي.

