

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

تقرير مراقب الحسابات
والقوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية
في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

صفحة	الفهرس
٢ - ١	تقرير مراقب الحسابات
٣	قائمة المركز المالي المستقلة
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
٥	قائمة الدخل الشامل المستقلة
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة
٧	قائمة التدفقات النقدية المستقلة
٤٦ - ٨	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

تقرير مراقب الحسابات

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

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية" ("الشركة") والمتمثلة في قائمة المركز المالي المستقلة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ وكذا القوائم المستقلة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً للمعايير المحاسبية المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء عملية المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي لمراقب الحسابات ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع مراقب الحسابات في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية المستقلة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا تقييم سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على هذه القوائم المالية المستقلة.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

تقرير مراقب الحسابات (تابع)
صفحة (٢)

تقرير على المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.



تامر عبدالنواب
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
عضو الجمعية الأمريكية للمحاسبين القانونيين
سجل المحاسبين والمراجعين ١٧٩٩٦
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية ٣٨٨

القاهرة في ٢٠ نوفمبر ٢٠٢٣

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

قائمة المركز المالي المستقلة - في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصرى)
			الأصول غير المتداولة
			الأصول الثابتة
٢,٦٨١,٠٢٦,٠١٨	١,٧٥٠,٠٩٠,٥١٤	٥	استثمارات في منشآت تابعة وشقيقة
٤١٥,٠٧٤,٣١٨	٦٤٦,٩٧٩,٤٧٢	٦	استثمارات في جامعة بدر
٩٦٥,١٠٦,٢١٨	١,٠٠٣,١١٥,١٨١	٧- أ	استثمارات في جامعة بدر اسيوط
-	١,٢٠٦,٤١٩,٩٠٦	٧- ب	أعمال تحت التنفيذ - الجزء غير المتداول
١٦٤,٣١٧,٤٢٥	٢١,٥٨١,٩٠٧	٨	حق أنتفاع أصول - إيجار
١٣,٧١١,٦٦٠	٤,٣٩٨,١١٠	١٠	إجمالي الأصول غير المتداولة
٤,٢٣٩,٢٣٥,٦٣٩	٤,٦٣٢,٥٨٥,٠٩٠		الأصول المتداولة
-	٢٣١,٩٦٥,٥١٧	٨	أعمال تحت التنفيذ - الجزء المتداول
٥٩٥,٧٢٩,٧٤٣	٦٩٢,٥١٧,٦٣٢	٩	مديون وأرصدة مدينة أخرى
٣٤,٥٦١,٤٤٦	٦٠,٧٦٠,٣٧٨	١١	النقدية والأرصدة البنوك
٦٣٠,٢٩١,١٨٩	٩٨٥,٢٤٣,٥٢٧		إجمالي الأصول المتداولة
٤,٨٦٩,٥٢٦,٨٢٨	٥,٦١٧,٨٢٨,٦١٧		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠	١٢	رأس المال المدفوع
٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	١٣	الاحتياطيات
٤٦١,٨٧٤,٨٤٥	٣٧١,٩١٨,٠٦٣		الأرباح المرحلة
٩٣٠,٦٥٥,٩١٦	٨٤٠,٦٩٩,١٣٤		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير متد
١,١٣٧,٤٤٧,٦٦٤	٨٦٨,٦٢٨,٦٢٦	١٤	القروض - الجزء غير المتداول
٥٣١,٥٥٤,٧٠١	٤١٣,٥٠٣,٦١٦	١٥	صكوك إجارة - الجزء غير المتداول
-	٧٨٤,٨٩٥,٥٧٥	١٦	سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
٣,٠٠٧,٤١٢	٣,٠٤٣,٤٢٢	٢١	التزامات ضريبية مؤجلة
٦٤٢,٣٠٣,٧١٤	٤٩٨,٣٢٥,٥٣٦	١٨	دائنون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء الغير متداول
٣٩٠,٠٥١	٣,٦٠٣,٨٩٤	٢٢	التزامات عقود الايجار - الجزء الغير متداول
٢,٣١٤,٧٠٣,٥٤٢	٢,٥٧٢,٠٠٠,٦٦٩		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٢١,٩٥٣,٨٠٧	١٦,٦٤٤,٩٦٢	١٧	مخصصات
١,٠٢٣,٠٩٥,٩٥١	١,٢٧٩,١٨١,٨٠٣	١٨	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٠٢,١٣٢,٢٥٤	٢٨٣,٥٩١,٥٥٢	١٩	إيرادات مقدمة
٥٨,٠٥١,٠٨٥	١١٨,٠٥١,٠٨٥	١٥	صكوك إجارة- الجزء المتداول
٤٠٤,٢٢٦,٧٧٣	٥٠٦,٤٩٥,٥٤٥	١٤	القروض والتسهيلات الائتمانية - الجزء المتداول
١٤,٧٠٧,٥٠٠	١,١٦٣,٨٦٧	٢٢	التزامات عقود الايجار - الجزء المتداول
١,٦٢٤,١٦٧,٣٧٠	٢,٢٠٥,١٢٨,٨١٤		إجمالي الإلتزامات المتداولة
٣,٩٣٨,٨٧٠,٩١٢	٤,٧٧٧,١٢٩,٤٨٣		إجمالي الإلتزامات
٤,٨٦٩,٥٢٦,٨٢٨	٥,٦١٧,٨٢٨,٦١٧		إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٤٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة

Elkallab

دكتور / حسن حسن القلا
رئيس مجلس الإدارة

Elkallab

الأستاذ / محمد الخولى
رئيس القطاع المالي

القاهرة في ٢٠ نوفمبر ٢٠٢٣

تقرير مراقب الحسابات مرفق



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

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنينة المصري)
٣٦٨,٨٤٧,٣٢٧	٦١٩,١٤٣,٢٩٥	٢٣	إيرادات النشاط
(٢٧٨,٨٢٠,٩١١)	(٥٠٧,٨٨٦,٣٧٦)	٢٤	تكلفة النشاط
٩٠,٠٢٦,٤١٦	١١١,٢٥٦,٩١٩		
(٣٤,٩٠٤,٠٥٩)	(٥١,٦٢٨,٦٠٠)	٢٥	المصروفات العمومية والإدارية
(١٢,١٣١,٤٢٢)	(١,٢٢٦,١٥٥)	١٧	مخصصات مكونة
(٥,٢١٠,٦٠٩)	(٤,٥٤١,٨٥١)	٩	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأصول المالية
٢,٥٣٦,٩١٦	٤٤٧,٠٥٢	٩	الخسائر الائتمانية المتوقعة انتفي الغرض منها
٣٧٢,١٠٧,٢٥٤	٤٣٨,٧٦٨,٦٦٧	٢٨	فائض تشغيل جامعة بدر
٢٣,٧٥٦,٨١٩	٢٣,٤٨٦,٤٣٧	٢٧	إيرادات أخرى
٤٣٦,١٨١,٣١٥	٥١٦,٥٦٢,٤٦٩		الأرباح الناتجة من التشغيل
(١٢٨,٠٧٢,٦٤١)	(٤٢٩,٤١٣,٤٤٣)	٢٩	تكاليف التمويل- صافي
٣٠٨,١٠٨,٦٧٤	٨٧,١٤٩,٠٢٦		الربح قبل الضرائب
(٦٣٢,٥٠٥)	(٣٦,٠١٠)	٢٠	الضريبة المؤجلة
٣٠٧,٤٧٦,١٦٩	٨٧,١١٣,٠١٦		ربح العام
			نصيب السهم من الأرباح
٠,٤٤	٠,١٣	٣٢	النصيب الأساسي والمخفض

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٤٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة

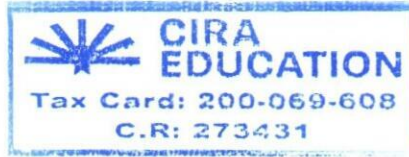


شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	(جميع المبالغ بالجنيه المصرى)
٣٠٧,٤٧٦,١٦٩	٨٧,١١٣,٠١٦	ربح العام
-	-	الدخل الشامل الأخر
<u>٣٠٧,٤٧٦,١٦٩</u>	<u>٨٧,١١٣,٠١٦</u>	إجمالي الدخل الشامل عن العام

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٤٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة



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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

الإجمالي	الأرباح المرحلة	الاحتياطيات	رأس المال المدفوع	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٧٤٩,٢٩٠,٧٥٩	٢٨٠,٥٠٩,٦٨٨	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢١
(١٢٦,١١١,٠١٢)	(١٢٦,١١١,٠١٢)	-	-	توزيعات الأرباح
٣٠٧,٤٧٦,١٦٩	٣٠٧,٤٧٦,١٦٩	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن العام
٩٣٠,٦٥٥,٩١٦	٤٦١,٨٧٤,٨٤٥	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢
٩٣٠,٦٥٥,٩١٦	٤٦١,٨٧٤,٨٤٥	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٢
(١٧٧,٠٦٩,٧٩٨)	(١٧٧,٠٦٩,٧٩٨)	-	-	توزيعات الأرباح
٨٧,١١٣,٠١٦	٨٧,١١٣,٠١٦	-	-	إجمالي الدخل الشامل عن العام
٨٤٠,٦٩٩,١٢٤	٢٧١,٩١٨,٠٦٣	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٤٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة



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

قائمة التدفقات النقدية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٣٠٨,١٠٨,٦٧٤	٨٧,١٤٩,٠٢٦		ربح العام قبل الضرائب
			تعديلات:
٢٨,٧١٣,٤١٢	٣٤,٣٧٠,٦٦٩	٥	اهلاك العام
١٢٨,٧٦٨,٥٦٠	٤٤٨,٠١٨,٣٩٦	٢٩	مصروفات التمويل
٢,٠٢٤,٢٢٨	١,٤٥٠,٧٧٠	٢٢	مصروفات فوائد التزامات عقود ايجار
٥,٢١٠,٦٠٩	٤,٥٤١,٨٥١	٩	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة الأصول المالية
-	(٤٤٧,٠٥٢)	٩	الخسائر الائتمانية المتوقعة انتفي الغرض منها
١٢,١٣١,٤٢٢	١,٢٢٦,١٥٥	١٧	المكون من المخصصات
(٢,٦٨٢,٥٧٣)	(٢٤,٠٢٣,٣٦٣)	٢٩	ايرادات فوائد
١٣,٧١١,٦٦٠	١٤,٦٩٨,٩٨٩	١٠	اهلاك أصول حق انتفاع - ايجار
(٢,٥٣٦,٩١٦)	-	٩	مخصصات انتفي الغرض منها
١,٩٤٨,٩١٥	١,٩٤٨,٩١٥	١٥	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك
-	٢,٢٥٣,٥٠٥	١٦	استهلاك تكلفة إصدار سندات توريق
-	(١,٢٠٠,٠٠٠)		أرباح بيع أصول ثابتة
٤٩٥,٣٩٧,٩٩١	٥٦٩,٩٨٧,٨٦١		أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات التشغيلية
			التغيير في الأصول والالتزامات التشغيلية
(٨٧,٤٨٩,٤٠٨)	(١٦٤,٣١٣,٠٦١)		التغيير في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٣٠٣,٤٥٠,١٢٩	١٨٨,٨٨٤,٦٠٢		التغيير في الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى والإيرادات المقدمة
(١٧,٢٦٥,٠٢٢)	(٦,٥٣٥,٠٠٠)	١٧	المستخدم من المخصصات
(١٤٢,٧٣٥,٥١٨)	(٨٩,٢٢٩,٩٩٩)		مدفوعات لأعمال تحت التنفيذ
٥٥١,٣٥٨,١٧٢	٤٩٨,٧٩٤,٤٠٣		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٧٩,٨٩٩,٦١٥)	(٢٩,٤٤٨,١٩٩)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٦٣٧,٤٣٦,٤٠٧)	(٢٥٥,٣٣٣,٢٠٤)		مدفوعات لمشروعات تحت التنفيذ
(١٠٤,٤٢٥,٥١٦)	(٢٣١,٩٠٥,١٥٤)	٦	مدفوعات استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٢,٦٨٢,٥٧٣	٢٤,٠٢٣,٣٦٣		فوائد التمويل المحصلة
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-		متحصلات من استبعاد أصول ثابتة مشروعات تحت التنفيذ
(٨٩٩,٠٧٨,٩٦٥)	(٤٩٢,٦٦٣,١٩٤)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٢٣,٦٣١,٠٥٨)	(٢٤٧,٣٠٨,٠٧١)		المسدد من القروض والتسهيلات البنكية
٩٣٥,٦٨٢,٦٨٠	٨٠,٧٥٧,٨٠٥		المحصل من القروض والتسهيلات البنكية
-	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠		المحصل من سندات التوريق
-	(١٧,٣٥٧,٩٣٠)		تكلفة إصدار سندات التوريق
-	(٦٠,٠٠٠,٠٠٠)		المسدد من صكوك إجارة
(٢١٦,٢١٥,٦٦٢)	(٣٦٧,٤٠١,٠٣١)		مصروفات التمويل المدفوعة
(١٢٣,٧٥٤,٦٠٢)	(١٥١,٩١٣,٨٠٠)		توزيعات أرباح مدفوعة
(١٤,٣٤٧,٧٤١)	(١٦,٧٠٩,٢٥٠)		مدفوعات التزامات عقود ايجار
٣٥٧,٧٣٣,٦١٧	٢٠,٠٦٧,٧٢٣		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
١٠,٠١٢,٨٢٤	٢٦,١٩٨,٩٣٢		التغيير في النقدية وما في حكمها
١٣,١٦٤,٦٤٣	٢٣,١٧٧,٤٦٧		النقدية وما في حكمها أول العام
٢٣,١٧٧,٤٦٧	٤٩,٣٧٦,٣٩٩	١١	النقدية وما في حكمها آخر العام

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٨ إلى صفحة ٤٦ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة

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 إدارى واسكان دون المتوسط ومنشآت علاجية - تجارة الأدوات الطبية وأجهزة المستشفيات - الخدمات البترولية - وبيع وشراء وتقسيم الأراضى 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 التى تزاول اعمالا شبيهه بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو الخارج كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً للقانون ولائحته التنفيذية وتم اضافة نشاط اقامة المنشآت العقارية والمقاولات العمومية الخاصة والمتخصصة والتوكيلات التجارية من الشركات المصرية والأجنبية الى غرض الشركة.

قامت الشركة في ٦ يوليو ٢٠٢٣ بتعديل الاسم التجارى بالسجل التجارى 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 ٥١,٢٢٪.

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٢٠ نوفمبر ٢٠٢٣، مع الأخذ فى الاعتبار أن الجمعية العامة للمساهمين لها الحق فى تعديل القوائم المالية المستقلة بعد إصدارها.

٢ - السياسات المحاسبية

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

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية المستقلة

أعدت القوائم المالية المستقلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين ذات العلاقة. أعدت القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية.

إن إعداد القوائم المالية المستقلة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب استخدام تقديرات محاسبية هامة. كما يتطلب من الإدارة استخدام تقديراتهم الحكيمة عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. يبين إيضاح (٤) أهم التقديرات المحاسبية المستخدمة والأحكام الشخصية المطبقة عند إعداد القوائم المالية المستقلة.

يتم معالجة المعاملات التي لم يتم تناولها في معايير المحاسبة المصرية حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لحين صدور المعايير المصرية التي تتناول هذه الموضوعات.

الفترة المالية وأرقام المقابلة

طبقاً للنظام الأساسى للشركة تبدأ السنة المالية فى ١ سبتمبر من كل عام وتنتهى فى ٣١ أغسطس من العام اللاحق.



٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢ معايير المحاسبة المصرية الجديدة والمعدلة

أصدر وزير الاستثمار القرار رقم ٨٨٣ لعام ٢٠٢٣ في ٦ مارس ٢٠٢٣ بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية، والتي تتضمن بعض المعايير المحاسبية الجديدة وتعديلات على بعض المعايير القائمة. تم نشر هذه التعديلات على المعايير المحاسبية في الجريدة الرسمية بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ وتضمنت التعديلات إضافة خيار تقييم القيمة العادلة. قامت الشركة بتقييم أثر تطبيق هذه التعديلات، ولا يوجد تأثير جوهري من هذه الإصدارات الجديدة والتعديلات على الشركة وأنشطتها خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣، وكانت اهم المعايير المعدلة المؤثرة على أنشطة الشركة كما يلي :

- معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكها"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) "الأصول الغير ملموسة"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) " عقود التأجير "

٣-٢ ترجمة العملات الأجنبية

(أ) عملة التعامل والعرض
يتم قياس بنود القوائم المالية المستقلة باستخدام العملة الأساسية في البيئة الاقتصادية التي تعمل بها الشركة (عملة التعامل) ويتم عرض القوائم المالية المستقلة الجنيه المصري، والذي يمثل عملة التعامل والعرض للشركة.

(ب) المعاملات والأرصدة
يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية خلال العام إلى عملة التعامل باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. ويدرج في قائمة الأرباح أو الخسائر أرباح وخسائر فروق العملة الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وكذلك الناتجة عن إعادة تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ المركز المالي المستقل.

٤-٢ الأصول الثابتة

تطبق الشركة نموذج التكلفة في قياس الأصول الثابتة، وتثبت الأصول الثابتة في ظل هذا النموذج بعد الاعتراف به كأصل على أساس تكلفته مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الإضمحلال. وتتضمن تكلفة الأصل الثابت أي تكاليف تتعلق مباشرة للوصول بالأصل للموقع والحالة التي يصبح عندها مهياً للتشغيل بالطريقة المحددة من قبل إدارة الشركة.

تعترف الشركة بالتكاليف اللاحقة على إقتناء الأصل الثابت، كأصل منفصل عندما يكون من المرجح أن تتدفق منافع إقتصادية مستقبلية للشركة ويمكن قياس تكلفة البند بدرجة يعتمد عليها. وتعترف الشركة ضمن القيمة الدفترية لأصل ثابت بالتكلفة التي تتحملها في إستبدال جزء من هذا الأصل في تاريخ تحمل تلك التكلفة وتهلك على مدار العمر الإنتاجي المتبقي للأصل أو على مدار العمر الإنتاجي المتوقع لها أيهما أقل، ويتم إستبعاد القيمة الدفترية للجزء المستبدلة. وتعترف الشركة بتكاليف الخدمة اليومية للأصل الثابت في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

يتم استخدام طريقة القسط الثابت في توزيع القيمة القابلة للإهلاك للأصول الثابتة على أساس منتظم على مدار العمر الإنتاجي المقدر فيما عدا الأراضي التي تتميز بأن العمر المقدر للإستفادة منها غير محدود، وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية لكل نوع من أنواع مجموعة من مجموعات الأصول:



مباني وانشاءات ومرافق	%٥
معدات وأدوات	%٢٠
أجهزة وأثاث وتجهيزات	%٢٠
أجهزة حاسب آلي	%٢٠
وسائل نقل وانتقال	%٢٠
مستلزمات تعليمية	%٢٠

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل الثابت الى مبلغ قيمة الإستردادية، إذا كانت القيمة الإستردادية لأصل أقل من قيمته الدفترية. ويعتبر ذلك الإنخفاض خسارة ناتجة عن إضمحلال القيمة.

يحدد المكسب أو الخسارة من إستبعاد بند من بنود الأصول الثابتة من الدفاتر على أساس الفرق بين صافي العوائد من التخلص من البند والقيمة الدفترية للبند المستبعد ويدرج ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة "إيرادات أو مصروفات تشغيلية أخرى" المكسب أو الخسارة الناتج من إستبعاد الأصول الثابتة.

٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٥-٢ مشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات مشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة، وتتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي تسمح بتشغيله وفي الغرض الذي اقتني من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للغرض الذي اقتنيت من أجله.

٦-٢ أعمال تحت التنفيذ

يتم إثبات الأعمال تحت التنفيذ بالتكلفة، وتتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة واللازمة لتجهيز الأصل.

٧-٢ المنشآت التابعة

هي المنشآت (بما في ذلك المنشآت ذات الأغراض الخاصة (Special Purpose Entities / SPEs) التي تمتلك الشركة بطريق مباشر أو غير مباشر القدرة على التحكم في سياساتها المالية والتشغيلية، وعادة تكون للشركة حصة ملكية تزيد عن نصف حقوق التصويت. ويؤخذ في الاعتبار وجود تأثير حقوق التصويت المستقبلية التي يمكن ممارستها أو تحويلها في الوقت الحالي عند تقييم ما إذا كان للشركة الأم القدرة على السيطرة على المنشأة التابعة.

ويتم المحاسبة عن المنشآت التابعة والشقيقة في القوائم المالية المستقلة للشركة الأم بطريقة التكلفة. وفقاً لهذه الطريقة تثبت الاستثمارات بتكلفة الاقتناء متضمنة أي شهرة ويخصم منها أي خسائر اضمحلال في القيمة، وتثبت توزيعات الأرباح في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة عند اعتماد توزيع هذه الأرباح وثبوت حق للشركة الأم في تحصيلها.

٨-٢ اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بإجراء اختبار اضمحلال القيمة سنوياً للأصل غير الملموس الذي له عمر إنتاجي غير محدد أو الأصل غير الملموس غير المتاح للاستخدام في تاريخ القوائم المالية المستقلة.

تقوم الشركة بإجراء اختبار اضمحلال القيمة للأصول الغير المالية التي لها عمر إنتاجي محدد ويتم اهلاؤها أو استهلاكها عند وجود مؤشرات أو دلالات على إمكانية حدوث خسائر اضمحلال في قيمة الأصل.

يتم إجراء اختبار اضمحلال القيمة للأصل بمقارنة قيمته الدفترية مع قيمته الإستردادية. القيمة الإستردادية للأصل هي قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الإستهلامية أيهما أكبر. ولأغراض اختبارات اضمحلال فإنه يتم تخصيص الأصول على أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول (الوحدة التي تولد النقد).

تقوم الشركة بالاعتراف بخسارة اضمحلال في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة وذلك بقيمة المبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الإستردادية له.

تقوم الشركة في نهاية كل فترة مالية بتقييم ما إذا كان هناك دلالة على أن خسارة اضمحلال أي أصل معترف بها خلاف الشهرة في السنوات السابقة لم تعد أو أخذت في الانخفاض فعندئذ تقوم الشركة بتقييم القيمة الإستردادية لذلك الأصل.

يتم رد خسائر اضمحلال القيمة المعترف بها في السنوات السابقة عندما يكون هناك مؤشر على أن هذه الخسائر لم تعد موجودة أو انخفضت، كما يتم رد خسائر اضمحلال القيمة والتي يجب ألا تتعدي القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك). ويعترف بهذا الرد في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.



٩-٢ الأدوات المالية

شروط القياس الرئيسية:

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. أفضل دليل على القيمة العادلة هو السعر في سوق نشط. السوق النشط هو السوق الذي تتم فيه معاملات الأصل أو الالتزام بتكرار وحجم كافيين لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر. يتم قياس القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في سوق نشط كمنتج للسعر المدرج للأصل أو الالتزام الفردي وعدد الأدوات التي تحتفظ بها الشركة. هذا هو الحال حتى إذا كان حجم التداول اليومي العادي للسوق غير كافٍ لاستيعاب الكمية المحتفظ بها وقد يؤثر وضع طلبات بيع المركز في معاملة واحدة على السعر المدرج. تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشط باستخدام أساليب التقييم.

٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٩-٢ الأدوات المالية (تابع)

تكاليف المعاملة:

تكاليف المعاملة هي تكاليف إضافية تعود مباشرة إلى اقتناء الأداة المالية أو إصدارها أو استبعادها. التكلفة الإضافية هي التكلفة التي لم يكن من الممكن تكديدها إذا لم تتم المعاملة. تشمل تكاليف المعاملات الرسوم والعمولات المدفوعة للوكلاء (بما في ذلك الموظفين الذين يعملون كوكلاء بيع) والمستشارين والوسطاء والتجار والرسوم التي تفرضها السلطات التنظيمية. لا تشمل تكاليف المعاملة أقساط الدين أو التخفيضات أو تكاليف التمويل أو التكاليف الإدارية الداخلية أو تكاليف الاحتفاظ.

التكلفة المستهلكة

التكلفة المستهلكة هي المبلغ الذي تم به الاعتراف بالأداة المالية عند الاعتراف الأولي ناقصاً أية مدفوعات لأصل المبلغ بالإضافة إلى الفوائد المستحقة الأصول المالية ناقصاً أي مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة. تشمل الفوائد المستحقة استهلاك تكاليف المعاملة المؤجلة عند الاعتراف الأولي وأي علاوة أو تخفيض حتى تاريخ الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لتخصيص إيرادات الفائدة أو مصروف الفائدة على مدار الفترة المتعلقة بها، وذلك لتحقيق معدل فائدة دوري ثابت (معدل الفائدة الفعلي) على القيمة الدفترية. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يتم على أساسه خصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة أو المقبوضات (باستثناء الخسائر الائتمانية المستقبلية) على مدار العمر المقدر للأداة المالية أو فترة أقصر، إذا كان ذلك ملائماً، إلى مجمل القيمة الدفترية للأداة المالية. يقوم معدل الفائدة الفعلي بخصم التدفقات النقدية لأدوات الفائدة المتغيرة حتى تاريخ إعادة تسعير الفائدة القادم، باستثناء العلاوة أو التخفيض الذي يعكس توزيع الائتمان على السعر المتغير المحدد في الأداة، أو المتغيرات الأخرى التي لم يتم إعادة تعديلها إلى أسعار السوق. يتم استهلاك هذه العلاوات أو التخفيضات على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يشمل احتساب القيمة الحالية جميع الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين أطراف العقد والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. بالنسبة للأصول التي تم شراؤها أو التي تم إنشاؤها والتي اضمحلت قيمتها الائتمانية عند الاعتراف الأولي، يتم تعديل معدل الفائدة الفعلي لمخاطر الائتمان، أي أنه يتم احتسابه على أساس التدفقات النقدية المتوقعة عند الاعتراف الأولي بدلاً من المدفوعات التعاقدية.

(أ) الأدوات المالية - الاعتراف الأولي

إما كأصول مالية بالتكلفة المستهلكة أو أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل أو أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتمد تصنيف الأصول المالية وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) على نموذج العمل الذي تتم فيه إدارة الأصل المالي والتدفقات النقدية التي تم التعاقد عليها وخصائصها.

(ب) التصنيف والقياس اللاحق - فئات القياس.

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية إلى فئات القياس التالية: التكلفة المستهلكة. يعتمد التصنيف والقياس اللاحق للأصول المالية للدين على: (١) نموذج أعمال الشركة لإدارة محفظة الأصول ذات الصلة و(٢) خصائص التدفقات النقدية للأصل.

(ج) التصنيف والقياس اللاحق - نموذج الأعمال

يعكس نموذج الأعمال كيفية إدارة الشركة للأصول من أجل توليد التدفقات النقدية - سواء كان هدف الشركة هو: (١) فقط لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الأصول ("الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية") أو (٢) لتحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة عن بيع الأصول ("الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيعها") أو إذا لم يكن أي من (١) و(٢) قابلاً للتطبيق، يتم تصنيف الأصول المالية كجزء من نموذج أعمال "آخر" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم تحديد نموذج الأعمال لمجموعة الأصول (على مستوى المحفظة) بناءً على جميع الأدلة ذات الصلة حول الأنشطة التي تقوم بها الشركة لتحقيق الهدف المحدد للمحفظة المتاحة في تاريخ التقييم. تشمل العوامل التي تراعيها الشركة في تحديد نموذج الأعمال الغرض من المحفظة وتكوينها والخبرة السابقة حول كيفية تحصيل التدفقات النقدية للأصول المعنية وكيفية تقييم المخاطر وإدارتها وكيفية تقييم أداء الأصول وكيف يتم تعويض المديرين.

٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٩-٢ الأدوات المالية (تابع)

(د) الأصول المالية - التصنيف والقياس اللاحق - خصائص التدفقات النقدية

عندما يتمثل نموذج الأعمال بالاحتفاظ بالأصول لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بالاحتفاظ بالتدفقات النقدية التعاقدية وبيعها، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية تمثل فقط مدفوعات رأس المال والفائدة. يأخذ في الاعتبار الأصول المالية ذات المشتقات المضمنة بالكامل عند تحديد ما إذا كانت تدفقاتها النقدية متوافقة مع ميزة مدفوعات حصص رأس المال والفائدة. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ الشركة في عين الاعتبار ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية متوافقة مع اتفاقيات الإقراض الأساسية، أي أن الفائدة تشمل فقط المقابل المادي لمخاطر الائتمان والقيمة الزمنية للنقود ومخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الربح.

عندما تتضمن الشروط التعاقدية التعرض للمخاطر أو تقلبات غير متوافقة مع اتفاقيات الإقراض الأساسية، يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إجراء تقييم مدفوعات رأس المال والفائدة عند الاعتراف الأولي بالأصل ولا يتم إعادة تقييمه لاحقاً.

(هـ) الأصول المالية - إعادة التصنيف

يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل. إعادة التصنيف له تأثير مستقبلي ويحدث من بداية الفترة الأولى لإعداد التقارير المالية التي تلي التغيير في نموذج الأعمال.

(و) اضمحلال قيمة الأصول المالية - مخصص الخسائر الائتمانية للخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم الشركة، على أساس استطلاعي، بتقييم الخسائر الائتمانية المتعلقة بأدوات الدين المدرجة بالتكلفة المستهلكة. تقيس الشركة الخسائر الائتمانية المتوقعة وتعترف بصافي خسائر اضمحلال قيمة الأصول المالية في كل تاريخ لإعداد التقارير المالية. يعكس قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة ما يلي: (١) مبلغ غير متحيز ومرجحاً بالاحتمالات يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة، و(٢) القيمة الزمنية للنقود و(٣) جميع المعلومات المعقولة والقابلة للدعم المتوفرة بدون تكلفة ومجهود غير مبررين في نهاية كل فترة لإعداد التقارير المالية حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف المستقبلية.

يتم عرض أدوات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة والمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وأصول العقد في قائمة المركز المالي مخصصاً منها مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

تطبق الشركة نموذجاً من ثلاث مراحل لاضمحلال القيمة، بناءً على التغيرات في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي. يتم تصنيف الأداة المالية التي لم تضمحل قيمتها الائتمانية عند الاعتراف الأولي في المرحلة ١. يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة في الأصول المالية في المرحلة ١ بمبلغ مساوٍ لجزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر والذي ينتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال الاثني عشر شهراً التالية أو حتى الاستحقاق التعاقدية، إذا كان أقصر ("الخسائر الائتمانية المتوقعة لاثني عشر شهراً"). إذا حددت الشركة زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم تحويل الأصل إلى المرحلة ٢ ويتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، أي حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية مع مراعاة الدفعات المقدمة المتوقعة، إن وجدت ("الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر"). إذا قامت الشركة بتحديد أن أحد الأصول المالية اضمحلت قيمته الائتمانية، يتم تحويل الأصل إلى المرحلة ٣ ويتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على أنها خسائر ائتمانية متوقعة على مدى العمر. إن تعريف الشركة للأصول مضمحلة القيمة الائتمانية وتعريف التعثر موضح في الإيضاح رقم ٣. بالنسبة للأصول المالية التي تم شراؤها أو التي تم إنشاؤها والتي اضمحلت قيمتها الائتمانية، يتم دائماً قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على أنها خسائر ائتمانية متوقعة على مدى العمر.

(ز) الأصول المالية - الإعدام

يتم إعدام الأصول المالية، كلياً أو جزئياً، عندما تستنفد الشركة جميع جهود الاسترداد العملية وخلصت إلى أنه لا يوجد توقعات معقولة بالاسترداد. يمثل الإعدام حدث استبعاد. يجوز للشركة إعدام الأصول المالية التي لا تزال خاضعة لنشاط الإنفاذ عندما تسعى الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة تعاقدياً، ومع ذلك، لا يوجد توقعات معقولة باستردادها.



٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٩-٢ الأدوات المالية (تابع)

(ح) الأصول المالية - الاستبعاد

تقوم الشركة باستبعاد الأصول المالية عندما (أ) يتم استرداد الأصول أو تنتهي صلاحية حقوق التدفقات النقدية من الأصول أو (ب) تقوم الشركة بتحويل حقوق التدفقات النقدية من الأصول المالية أو تدخل في ترتيب تمرير مؤهل بينما (١) تحول أيضًا جميع مخاطر ومزايا ملكية الأصول بصورة جوهرية أو (٢) لا تحول ولا تحتفظ بصورة جوهرية بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولكن لا تحتفظ بالسيطرة.

يتم الاحتفاظ بالسيطرة إذا لم يكن للطرف المقابل القدرة العملية على بيع الأصل بالكامل إلى طرف ثالث ليس ذي علاقة دون الحاجة إلى فرض قيود إضافية على البيع.

(ط) الالتزامات المالية - فئات القياس

يتم قياس الالتزامات المالية لاحقاً بالتكلفة المستهلكة.

(ي) الالتزامات المالية - الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما تنتهي (أي عندما يتم التخلص من الالتزام المحدد في العقد أو إغاؤه أو انتهاء مدته).

تتم المحاسبة عن المبادلة بين الشركة ومقرضها الأصليين لأدوات الدين بشروط مختلفة جوهرياً، بالإضافة إلى التعديلات الجوهرية لشروط وأحكام الالتزامات المالية الحالية، على أنها انتهاء للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالتزام مالي جديد. تختلف الشروط اختلافاً جوهرياً إذا كانت القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة صافية من أي رسوم مستلمة ومخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي، حيث تختلف بنسبة ١٠٪ على الأقل عن القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية المتبقية للالتزام المالي الأصلي. إذا تم المحاسبة عن مبادلة أدوات الدين أو تعديل الشروط على أنه إنهاء، يتم الاعتراف بأي تكاليف أو رسوم منكوبة كجزء من الأرباح أو الخسائر عند الإنهاء. إذا لم يتم المحاسبة عن المبادلة أو التعديل على أنه إنهاء، فإن أي تكاليف أو رسوم يتم تكبدها تقوم بتعديل القيمة الدفترية للالتزام ويتم استهلاكها على مدى الفترة المتبقية من الالتزام المعدل.

يتم المحاسبة عن تعديلات الالتزامات التي لا تؤدي إلى الإنهاء كتغيير في التقدير باستخدام الطريقة التراكمية، مع الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الأرباح أو الخسائر، ما لم يكن المضمون الاقتصادي للفرق في القيم الدفترية عائداً إلى معاملة رأسمالية مع المالكين.

١٠-٢ مقاصة الأدوات المالية

يتم عمل مقاصة بين الأصول والالتزامات المالية وعرض صافي المبلغ في قائمة المركز المالي عندما تمتلك الشركة الحق القانوني القابل للنفذ لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ويكون لدى الشركة النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو الاعتراف بالأصل وتسوية الالتزام في أن واحد. لا يجوز أن يكون الحق لإجراء المقاصة (أ) مرتبطاً بوقوع أحداث في المستقبل (ب) ويكون الحق القانوني واجب النفاذ في جميع الظروف التالية: (١) في سياق العمل العادي، و (٢) في حالة التعثر و (٣) في حالة الإعسار أو الإفلاس.

١١-٢ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها النقدية بالصندوق والودائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات المالية قصيرة الأجل التي لا تزيد مدة استحقاقها الأصلية عن ثلاثة أشهر من تاريخ الإنشاء. يتم إدراج النقدية وما في حكمها بالتكلفة المستهلكة للأسباب التالية: (١) يتم الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وتمثل تلك التدفقات النقدية فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة، (٢) ولم يتم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. الميزات التي يفرضها التشريع فقط، مثل تشريع الكفالة في بعض البلدان، ليس لها أثر على اختبار فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة، ما لم يتم تضمينها في الشروط التعاقدية بحيث يتم تطبيق الميزة حتى إذا تم تغيير التشريع لاحقاً.

٢- السياسات المحاسبية (تابع)

١٢-٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون هناك التزام قانوني أو استدلالي حالي كنتيجة لأحداث سابقة ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك استخدام الموارد لتسوية هذه الالتزامات، مع إمكانية إجراء تقدير قابل للاعتماد عليه لقيمة هذا الالتزام. يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل مركز مالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام.

١٣-٢ الدائنون التجاريون

تثبت الدائنون التجاريون أولاً بالقيمة العادلة للبضائع والخدمات المستلمة من الغير. وتظهر الدائنون التجاريون لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

١٤-٢ رأس المال المصدر والمدفوع

يتم تصنيف الأسهم العادية ضمن حقوق الملكية.

١٥-٢ الاقتراض

تثبت القروض أولاً بالقيمة العادلة ناقصاً تكلفة الحصول على القرض. وتظهر القروض لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ويتم تحميل قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة بالفرق بين المبالغ المستلمة (ناقصاً تكلفة الحصول على القرض) وبين القيمة التي سيتم الوفاء بها على مدار فترة الاقتراض.

يتم تصنيف القروض والسلفيات كالتزامات متداولة إلا إذا كان لدى الشركة حق غير مشروط لتأجيل تسوية تلك الالتزامات لفترة لا تقل عن ١٢ شهر بعد تاريخ القوائم المالية المستقلة.

تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة

تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنتاج أصل مؤهل هي تكاليف الاقتراض التي كان يمكن تجنبها إذا لم يتم الانفاق على هذا الأصل فإذا قامت المنشأة باقتراض أموال خصيصاً بغرض الحصول على أصل مؤهل يكون من السهل تحديد تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بهذا الأصل.

١٦-٢ ضرائب الدخل الحالية والمؤجلة

ضرائب الدخل الحالية

تسبب الضرائب الحالية المستحقة على الشركة طبقاً للقوانين واللوائح والتعليمات السارية في مصر.

تخضع الشركة لضرائب الدخل على شركات الأموال وتقوم الشركة بإجراء التقديرات لمخصص ضرائب الدخل وذلك بالاستعانة بالخبرة الاستشارية لأحد الخبراء وفي حالة اختلاف الناتج النهائي للضرائب عن المبالغ الأولية التي تم تسجيلها، مثل تلك الفروق ستؤثر على ضرائب الدخل ومخصص الضرائب المؤجلة في السنة التي حدثت فيها تلك الفروق.

ضرائب الدخل المؤجلة

يتم تسجيل ضرائب الدخل المؤجلة بالكامل باستخدام طريقة الالتزامات وذلك فيما ينتج عن الفروق المؤقتة بين كل من القيمة الضريبية للأصول والالتزامات وبين القيمة الدفترية لهذه الأصول والالتزامات في القوائم المالية المستقلة وتستخدم المعدلات الضريبية السارية في احتساب ضرائب الدخل المؤجلة.

ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة إلى المدى الذي يكون من المرجح فيه وجود أرباح ضريبية مستقبلية للاستفادة من الفروق المؤقتة.



٢- السياسات المحاسبية (تابع)

١٧-٢ الاحتياطي القانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني بعد اعتماد الجمعية العامة للقوائم المالية المستقلة، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا بلغ الاحتياطي قدرأ يوزاى ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ومتى نقص الاحتياطي يتعين العودة إلى الاقتطاع. وهذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

١٨-٢ الاحتياطي النظامي

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي نظامي بعد اعتماد الجمعية العامة للقوائم المالية، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا بلغ الاحتياطي قدرأ يوزاى ٢٥٪ من رأس مال الشركة المصدر والمدفوع ومتى نقص الاحتياطي يتعين العودة إلى الاقتطاع وهذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢١، تم تعديل المادة (٥٦) من النظام الأساسي للشركة بوقف اقتطاع الاحتياطي النظامي من الأرباح.

١٩-٢ تحقق الإيراد

طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيرادات من العقود مع العملاء" والمكون من خمس خطوات (تحديد العقد - تحديد التزامات الأداء - تحديد سعر المعاملة - تخصيص سعر المعاملة - الاعتراف بالإيرادات).

يقاس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل الذي تم استلامه أو لايزال مستحقاً للشركة والذي ينتج عن بيع تقديم خدمات من خلال النشاط الاعتيادي للشركة ولا يتضمن ضرائب القيمة المضافة أو الخصومات أو التخفيضات. وتقوم الشركة بالاعتراف بالإيراد عندما يمكن قياس مبلغ الإيراد بدرجة يعتمد عليها وعندما يكون تدفق المنافع الاقتصادية المتعلقة بالمعاملة إلى الشركة مرجح الحدوث، وعندما تتحقق شروط أخرى خاصة بكل معاملة على حدة على النحو الموضح أدناه. ولا تعتبر قيمة الإيراد قابلة للقياس بدقة إلا عند التأكد من بإمكانية تحصيل المبلغ المستحق. وتبني الشركة تقديراتها على أساس المعدلات التاريخية للمرتجع مع الأخذ في الاعتبار لكل من نوعية العملاء ونوعية المعاملات والترتيبات والعقود الخاصة بين الشركة والعميل.

يتم إثبات الإيرادات طبقاً لمبدأ الاستحقاق.

إيرادات التعليم

تقوم الشركة من خلال المدارس التابعة لها بتقديم الخدمات التعليمية للطلاب وتثبت إيرادات التعليم على مدار الفترة الزمنية التي يتم أداء خدمة التعليم خلالها.

إيرادات الأتوبيسات

تقوم الشركة من خلال المدارس التابعة لها بتقديم الخدمات التعليمية للطلاب ويتم إثبات إيرادات الأتوبيسات على مدار الفترة الزمنية التي يتم أداء الخدمة بها.

إيرادات الالتحاق

يتم الاعتراف بالإيراد الناتج من طلبات التحاق الطلاب عند تقديم طلبات الالتحاق بالمدارس وتثبت إيرادات الالتحاق في الفترة التي تم تقديم الخدمة فيها.

إيرادات مقاولات

يحدد المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيرادات من العقود مع العملاء" واحداً للمحاسبة عن الإيرادات الناشئة من العقود مع العملاء نموذجاً شاملاً ويحل محل إرشادات الاعتراف بالإيرادات الحالية الموجودة في العديد من المعايير والتفسيرات ضمن المعايير المصرية لإعداد التقارير المالية. ويضع المعيار نموذجاً قائم على خمس خطوات بحيث يتم اعتماده على الإيرادات الناشئة عن العقود مع العملاء.



٢- السياسات المحاسبية (تابع)

١٩-٢ تحقق الإيراد (تابع)

الخطوة (١) - تحديد العقد مع العميل:

يُعرّف العقد باتفاق بين طرفين أو أكثر يرتب حقوقا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير لهذه الحقوق والتزامات.

الخطوة (٢) - تحديد التزامات الأداء في العقد:

التزام الأداء في العقد هو تعهد بتحويل سلعة أو خدمة إلى العميل .

الخطوة (٣) - تحديد سعر المعاملة:

سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة استحقاقه مقابل الخدمات المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.

الخطوة (٤) - تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد:

بالنسبة للعقد الذي يتضمن على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح المقابل الذي تتوقع الشركة تحقيقه يحق له مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة (٥) - الاعتراف بالإيراد عند استيفاء الشركة التزام الأداء.

إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات ناقصاً أي خصم مسموح به بالمؤجر بطريقة القسط الثابت على مدار الفترة التي يقوم فيها المستأجر باستخدام الملكية المؤجرة.

إيرادات الفوائد

تثبت إيرادات الفوائد على أساس التوزيع الزمني باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وعند وجود اضمحلال في الرصيد المدين الناتج عن الاعتراف بالفائدة فإنه يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة المتوقعة تحصيلها.

٢٠-٢ الإيجار

تقوم الشركة بتأجير بعض من المباني كمستأجر، والتي تستخدم في أعمال الشركة. تتراوح مدد هذه العقود من سنة حتى خمس سنوات، ولا تتضمن هذه العقود أي مكونات غير إيجارية.

تم المحاسبة عن عقود الإيجار حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢١ على أنها عقود إيجار تشغيلي، ومن ١ سبتمبر ٢٠٢١ تم المحاسبة عن هذه العقود وفقاً لمطابقات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود التأجير" وتبعاً لذلك اعترفت الشركة بأصول حق انتفاع وبالالتزامات الإيجارية المتعلقة بها.

يتم الاعتراف والقياس الأولي لهذه الأصول والالتزامات على أساس القيمة الحالية، وتتضمن التزامات عقود التأجير صافي القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في تاريخ بداية التطبيق والموضحة كالتالي:

- دفعات ثابتة ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة التحصيل.

- دفعات التأجير المتغيرة والتي تعتمد على مؤشر أو معدل، ويتم قياسها أولاً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد التأجير.

- مبالغ يتوقع المستأجر أن يدفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

- سعر ممارسة خيار الشراء إذا وجد وإذا كان المستأجر متأكد من ممارسته بصورة معقولة.

- دفعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة العقد تعكس ممارسة المستأجر خيار إنهاء عقد التأجير.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٢٠-٢ الإيجار (تابع)

تؤخذ في الاعتبار المدفوعات الإيجارية المتعلقة بخيار مد العقد فقط ان احتملت الشركة ممارسته بصورة معقولة.

يتم خصم التزامات عقود التأجير باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا أمكن تحديده بسهولة، وإذا لم يكن في الامكان تحديد هذا المعدل بسهولة فيستخدم سعر الفائدة على الافتراض الاضافي بالنسبة للشركة. لتحديد هذا السعر تقوم الشركة باستخدام اسعار الفائدة المتعلقة بالقرروض والمبالغ المسحوبة على المكشوف من البنوك كنقطة بداية، وتقوم بتعديلها بالنسبة لظروف عقد الإيجار (مدة العقد، البلد، العملة، الضمانات، الخ..).

يتم الاعتراف بالفوائد على هذه الائتمانات في قائمة الارباح او الخسائر خلال فترة عقد الإيجار باستخدام طريقة الفائدة الفعالة والتي ينتج عنها معدل فائدة ثابت علي رصيد التزامات عقود التأجير المتبقية في نهاية كل فترة / عام.

يتم قياس اصول حق الانتفاع على اساس التكلفة، والموضحة كالتالي:

- مبلغ القياس الاولي للالتزامات عقود التأجير.
- اي دفعات عقد تأجير تمت في او قبل تاريخ بداية العقد ناقصا اي حوافز ايجار مستلمة.
- اي تكاليف مباشرة اولية.
- تقدير التكاليف التي سيتكبدها المستأجر لإعادة الاصل لحالته الاصلية.

يتم اهلاك اصول حق الانتفاع على اساس العمر الانتاجي المقدر للأصل او مدة عقد الإيجار، ايهما أقصر.

يتم الاعتراف بالمدفوعات الإيجارية والمتعلقة بعقود التأجير قصيرة الاجل وبعقود التأجير الخاصة بأصول منخفضة القيمة كمصروف في قائمة الارباح او الخسائر على اساس طريقة القسط الثابت.

٢١-٢ مزايا العاملين

حصة العاملين في الأرباح

طبقاً لقانون الشركات تلتزم الشركة بدفع حصة للعاملين في الأرباح النقدية بواقع ١٠٪ من الأرباح التي يتم توزيعها وبحد أقصى يساوي إجمالي مرتبات أخر سنة مالية قبل التوزيع ويعترف بحصة العاملين في الأرباح النقدية كجزء من توزيعات الأرباح في حقوق الملكية وكالتزامات عندما تعتمد من الجمعية العامة لمساهمي الشركة. ولا تسجل أي التزامات بحصة العاملين في الأرباح غير الموزعة.

نظم الاشتراك المحدد

تقوم الشركة بسداد اشتراكاتها إلى نظم الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية وذلك لصالح العاملين على أساس إلزامي طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم (٧٩) لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته. ويحدد التزام المنشأة بمقدار مساهمتها. يتم تحميل المساهمات على قائمة الأرباح أو الخسائر باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي.

٢٢-٢ القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم الحصول عليه لبيع أصل أو الذي سيتم سداه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الإلتزام تتم إما:

- في السوق الأساسي للأصل أو الإلتزام، أو
- في ظل غياب السوق الأساسي، في السوق الأكثر نفعاً.

يجب أن تكون الشركة قادرة علي الوصول إلي السوق الأساسي أو السوق الأكثر نفعاً.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم مشاركي السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الإلتزام، بافتراض تصرف مشاركي السوق بما يصب في مصالحهم الاقتصادية.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٢- السياسات المحاسبية (تابع)

٢٢-٢ القيمة العادلة للأدوات المالية (تابع)

إن قياس القيمة العادلة للأصل الغير مالي يأخذ بالاعتبار قدرة المشارك في السوق علي توليد منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأقصى وأفضل حالاته أو البيع إلي مشارك أخر في السوق سيستخدم الأصل في أفضل وأحسن استخدام له.

تقوم الشركة باستخدام طرق التقييم، التي تعتبر مناسبة في الظروف، والتي تتوفر عندها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة والزيادة في استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة والتقليل من استخدام المدخلات الغير ملحوظة.

يتم قياس أو الإفصاح عن القيمة العادلة لجميع الأصول والالتزامات في القوائم المالية المستقلة ويتم إدراجها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة والموضح أدناه، بناء علي أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوي الأول - الأسعار السوقية (الغير معدلة) السائدة في الأسواق النشطة للأصول أو الالتزامات المماثلة.
- المستوي الثاني - طرق تقييم أخرى تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهرية علي قياس القيم العادلة ملحوظة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوي الثالث - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهرية علي قياس القيم العادلة غير ملحوظة.

٢٣-٢ تقارير القطاعات

تعتبر الشركة ان قطاع أنشطة المدارس هو قطاع واحد وبالتالي فلا يوجد اختلاف بين البيانات المالية لهذا القطاع والبيانات المالية للشركة فيما عدا قطاع المقاولات.

٢٤-٢ توزيعات الأرباح

تدرج توزيعات الأرباح في القوائم المالية المستقلة كالتزام في نهاية الفترة المالية التي تقر فيها الجمعية العامة لمساهمي الشركة هذه التوزيعات.

٢٥-٢ أرقام المقابلة

يتم إعادة تبويب أرقام المقابلة كلما كان ذلك متماشياً مع العرض الحالي.

٣- إدارة المخاطر المالية

١-٣ عناصر المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة التي تزاو لها 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 أي 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 ونرى الإدارة أن طبيعة نشاط الشركة لا يعرضها لخطر أسعار العملات الأجنبية بشكل كبير. لا يوجد أرصدة جوهرية بالعملات الأجنبية في نهاية العام.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

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

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

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

التأثير على الأرباح أو
الخسائر المستقلة
جنيه مصري

الزيادة / النقص

٨٠,٧٤٧,٢٣٣
٦٣,٩٣٨,٤٠٧

٣٠٠ نقطة
٣٠٠ نقطة

٣١ أغسطس ٢٠٢٣
٣١ أغسطس ٢٠٢٢

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 المركزي المصري. بالنسبة للعملاء تقوم الإدارة باتخاذ كافة الترتيبات القانونية والمستندات عند تنفيذ المعاملة مما يقلل خطر الائتمان إلى الحد الأدنى وتحديداً بالنسبة للمديونيات التجارية، تقوم الشركة بتحصيل معظم الإيرادات مسبقاً قبل تقديم الخدمات التعليمية والخدمات الأخرى المرتبطة بها. ويتم تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة خطر التعثر في السداد من قبل العملاء لكل حالة على حده.

يتم تخفيض كامل أرصدة الإيرادات المستحقة التي تجاوز عمرها أكثر من عام دراسي على تواريخ استحقاقها. وبلغ إجمالي رصيد مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة في آخر العام ١٣,٢٨٣,٥٩٥ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٩,١٨٨,٧٩٦ جنيه مصري).

وفيما يلي الأرصدة المعرضة لمخاطر الائتمان:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٣٧٩,٤٢٦,٥٧٠	٥٠٠,٤٨٠,١١١	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٣,٥٨٥,٧٣٣	٦٠,٥١٤,٩٨٣	النقدية في البنوك
٢٠,٠٨٥,٦٠٥	٢٦,٨٩٨,٩٥٨	إيرادات مستحقة
(٩,١٨٨,٧٩٦)	(١٣,٢٨٣,٥٩٥)	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 تعرضت الشركة لمخاطر السيولة ينتج في الأساس من عدم المقابلة بين استحقاقات الأصول والالتزامات المالية.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٣- إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال (تابع)

وفيما يلي نسبة صافي الديون إلى اجمالي رأس المال في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٢:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
١,٥٤١,٦٧٤,٤٣٧	١,٣٧٥,١٢٤,١٧١	القروض
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة
-	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات توريق - حقوق المالية المستقبلية
١٥,٠٩٧,٥٥١	٤,٧٦٧,٧٦١	التزامات عقود الإيجار
١,٦٦٥,٣٩٩,٦٦٥	١,٧٧٧,٥٠٧,٣٣٨	دائنون وأرصدة مدينة أخرى
٣,٨٢٢,١٧١,٦٥٣	٤,٤٩٧,٣٩٩,٢٧٠	إجمالي الديون
(٣٤,٥٦١,٤٤٦)	(٦٠,٧٦٠,٣٧٨)	يخصم : النقدية وما في حكمها
٣,٧٨٧,٦١٠,٢٠٧	٤,٤٣٦,٦٣٨,٨٩٢	صافي الديون
٩٣٠,٦٥٥,٩١٦	٨٤٠,٦٩٩,١٣٤	حقوق الملكية
٤,٧١٨,٢٦٦,١٢٣	٥,٢٧٧,٣٣٨,٠٢٦	إجمالي رأس المال
%٨٠,٢٨	%٨٤,٠٧	نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال

٣-٣ تقديرات القيمة العادلة

القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المتداولة تقارب قيمتها الدفترية بعد الأخذ في الاعتبار الاضمحلال بالقيمة. وقد حصلت الشركة علي ثلاثة قروض طويلة الأجل من البنوك المصرية والاجنبية وترى الإدارة أن قيمة القرض العادلة مقارنة لقيمتها الدفترية حيث أنه بفائدة متغيرة مرتبطة بالكوريدور المعن 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 استدلال 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 الملانة لأحد الخبراء.

(ب) الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية

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

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

(ج) تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة



٤- التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية

١-٤ التقديرات والفروض المحاسبية الهامة (تابع)

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

(د) مراكز ضريبية غير مؤكدة

يتم إعادة تقييم المراكز الضريبية غير المؤكدة للشركة من قبل الإدارة في نهاية كل فترة تقرير. يتم تسجيل الالتزامات لمراكز ضريبية الدخل التي تحددها الإدارة ويكون من المؤكد أن تؤدي إلى فرض ضرائب إضافية إذا كان سيتم الطعن على المراكز من قبل السلطات الضريبية. يعتمد التقييم على تفسير قوانين الضرائب السائدة أو المطبقة بشكل كبير بحلول نهاية فترة التقرير، وأي محكمة معروفة أو أحكام أخرى بشأن هذه القضايا. يتم الاعتراف بالالتزامات المتعلقة بالغرامات والفوائد والضرائب بخلاف الدخل بناءً على أفضل تقدير للإدارة للنفقات المطلوبة لتسوية الالتزامات في نهاية فترة التقرير. يتم تسجيل التعديلات الخاصة بمراكز ضريبية الدخل غير المؤكدة، بخلاف الفوائد والغرامات، ضمن مصروف ضريبة الدخل. يتم تسجيل التعديلات على مراكز ضريبية الدخل غير المؤكدة فيما يتعلق بالفوائد والغرامات ضمن تكاليف التمويل والأرباح/ (الخسائر) الأخرى، بالصافي، على التوالي.

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 المستقلة.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

الأصول الثابتة - ٥

الإجمالي	مشتريات تحت التقييم	مستلزمات تعليمية	وسائل نقل وانتقال	أجهزة حاسب آلي	أجهزة وأثاث وتجهيزات	معدات وأدوات	مباني وإنشاءات ومراقف	أراضي	التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٢
٢,٨٤٣,٣١٣,٦٧١	١,٩٦١,٢١٦,٧٨٠	-	٥٦,٢٦٠,٨٩٣	١٥٠,٧١٧,١١٨	٤٠,١٧٠,٧٦٦	٣٢,٠٤٧,٧٦٠	٢٧٠,٨٤٠,٩١٧	٤٦٧,٠٥٩,٣٨٧	التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٢
٣٠٥,٢١٩,٤٤٤	٢٧٥,٧٧١,٢٤٥	٥٠٣,٥٩٩	١,٨٠٠,٠٠٠	١,٩٧٢,١١٨	١٤,٢٧٧,٧٩٥	٢,٢٤٧,٨٦٣	٨,٦٤٦,٨٢٤	-	المحور من مشتريات تحت التقييم
-	(٥٢,٢٧٢,٧٢٣)	-	-	-	-	-	٥٢,٢٧٢,٧٢٣	-	المحول إلى جامعة بدر بأسبوط
(١,١٦٣,٧٧٥,٣١٦)	(٨٩٩,٥٥٠,١١٩)	-	-	-	-	-	-	(٢٦٤,٢٢٥,١٩٧)	المحول إلى جامعة بدر
(٣٨,٠٠٨,٩٦٣)	(٣٨,٠٠٨,٩٦٣)	-	-	-	-	-	-	-	إستثمارات
(٢,٥٢١,٠١٠)	-	-	(٢,٥٢١,٠١٠)	-	-	-	-	-	التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣
١,٩٤٤,٢٢٢,٨٢٦	١,٢٤٧,١٥٥,٢٢٠	٥٠٣,٥٩٩	٥٥,٥٣٤,٨٨٣	١٧,٦٨٩,٢٣٦	٥٤,٤٤٨,٥٦١	٣٤,٢٩٥,١٢٣	٣٣١,٧٦١,٥١٤	٢٠٢,٨٣٤,١٩٠	
١٦٢,٢٨٧,٦٥٣	-	-	٣٠,٤٠٩,٨٦٨	٩,٩٣٤,٣٩٧	٢٩,٤٦٥,٩٩٤	١٤,٨٦٧,٣٧٢	٧٧,٦١٠,٠٢٢	-	مجموع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢٢
٣٤,٣٧٠,٦٦٩	-	٢٥,٥٨٤	٧,٦١٨,٥٠٥	٢,١٧٦,٥٥٠	٥,٢٩٩,٣٠٩	٥,٦٧٥,٠١٥	١٣,٥٧٥,٧٠٦	-	إهلاك العام
(٢,٥٢١,٠١٠)	-	-	(٢,٥٢١,٠١٠)	-	-	-	-	-	إستثمارات
١٩٤,١٣٢,٣١٢	-	٢٥,٥٨٤	٣٥,٥٠٢,٣٦٣	١٢,١١٠,٩٤٧	٣٤,٧٦٥,٣٠٣	٢٠,٥٤٢,٣٨٧	٩١,١٨٥,٧٢٨	-	مجموع الإهلاك في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣
١,٧٥٠,٠٩٠,٥١٤	١,٢٤٧,١٥٥,٢٢٠	٤٧٨,٠١٥	٢٠,٠٣٢,٥٢٠	٥,٥٧٨,٢٨٩	١٩,٦٨٣,٢٥٨	١٣,٧٥٣,٢٣٦	٢٤٠,٥٧٥,٧٨٦	٢٠٢,٨٣٤,١٩٠	صافي القيمة الدفترية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

تمثل المشتريات تحت التنفيذ المتعلقة بجامعة بدر وجامعة بدر بمحافظة أسبوط في تكاليف استكمال باقي الإنشاءات ومباني الجامعة كما تم اعتمادها من وزارة التعليم العالي ويتم إضافتها إلى استثمارات الشركة بجامعة بدر وبدر أسبوط بمجرد اكتمال كل مرحلة وتمثل باقي الأعمال في أصول الإنشاءات والمباني الخاصة بالممارس المملوكة للشركة.

كما هو موضح في إيضاح (١٤)، يشمل بند الأصول الثابتة كما في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ أصول تم إصدار صكوك بضمائنها وتشمل أرض ومباني مدرسة فيو تشرز الفرنسية الدولية/ الألمانية لغات بمدينة الرحاب وأرض ومباني مدرسة طلابح المستقبل بغات (١) و(٢) وأرض ومباني مدرسة عثمان بن عفان - الرحاب. تبلغ صافي القيمة الدفترية لتلك الأصول كما في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ٤٥,٨٣٨,٥٤٨ جنيه مصري، (٢٠٢٢ : ٣٩,٣٩٠,٧٧٠ : ٢٠٢٢) جنيه مصري.

في خلال العام، بلغ إجمالي تكلفة الاقراض المرسلة على رصيد مشتريات تحت التنفيذ مبلغ ٦٨٩,١٨٧,٥٠٨ : ٢٠٢٢) : ٨٥,١٨٧,٥٠٨ جنيه مصري.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٥- الأصول الثابتة (تابع)

الأصلي	مشروعات تحت التنفيذ	وسائط نقل وانتقال	أجهزة حاسب آلي	أجهزة وأثاث وتجهيزات	معدات وأدوات	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢١
٢,٠٨٢,٣٢٢,١٢٣	٤٨٠,٦٤٠,٢٢٨	٣٩,٤٤٨,٨٩٦	١٢,٧٤١,١٨٩	٣٤,٣٥١,١٤٣	١٦,٢١٩,٣٦٠	٢٣٣,٢٥٠,٩٢٨	١,٢٦٥,٦٧٠,٨٧٩	التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢١
٨١٧,٣٣٦,٠١٥	٦٣٧,٤٣٦,٤٠٧	١٦,٨١١,٩٩٧	٢,٩٧٥,٩٢٩	٥,٨١٩,٦٢٣	١٥,٨٢٨,٤٠٠	٤,٥٢٣,٤٧٣	١٣٣,٩٤٠,١٨٦	اضافات العام
-	(٣٣,٠٦٦,٥٦٦)	-	-	-	-	٣٣,٠٦٦,٥٦٦	-	المحول من مشروعات تحت التنفيذ
(٣٦,٣٤٤,٩١٧)	(٣٦,٣٤٤,٩١٧)	-	-	-	-	-	-	المحول إلى جامعة بير
-	٩٣٢,٥٥١,١٧٨	-	-	-	-	-	(٩٣٢,٥٥١,١٧٨)	إعادة توبيخ
(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	إستعدادات
٢,٨٤٣,٣١٣,٦٧١	١,٩٦١,٢١٦,٧٨٠	٥٦,٢٦٠,٨٩٣	١٥,٧١٧,١١٨	٤٠,١٧٠,٧٦٦	٣٢,٠٤٧,٧٦٠	٢٧٠,٨٤٠,٩٦٧	٤٦٧,٠٥٩,٣٨٧	التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢
١٣٣,٥٧٤,٢٤١	-	٢٣,٤٧٨,٧٩٨	٨,٠٦٦,٦٣١	٢٥,٧٧٨,٥٣٨	١٠,٢٩٢,٦٠٩	٦٥,٩٥٧,٦٦٥	-	مجمع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢١
٢٨,٧١٣,٤١٢	-	٦,٩٣١,٠٧٠	١,٨٦٧,٧٦٦	٣,٦٨٧,٤٥٦	٤,٥٧٤,٧٦٣	١١,٦٥٢,٣٥٧	-	إهلاك العام
١٦٢,٢٨٧,٦٥٣	-	٢٠,٤٠٩,٨٦٨	٩,٩٣٤,٣٩٧	٢٩,٤٦٥,٩٩٤	١٤,٨١٧,٣٧٢	٧٧,٦١٠,٠٢٢	-	مجمع الإهلاك في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢
٢,٦٨١,٠٢٦,٠١٨	١,٩٦١,٢١٦,٧٨٠	٢٥,٨٥١,٠٢٥	٥,٧٨٢,٧٢١	١٠,٧٠٤,٧٧٢	١٧,١٨٠,٣٨٨	١٩٣,٢٣٠,٩٤٥	٤٦٧,٠٥٩,٣٨٧	صافي القيمة الدفترية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٦- استثمارات في منشآت تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣		نسبة المساهمة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢		
٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	
١٤٣,٧٥٥,٧٢٤	١٤٧,١٦٢,٣٧٤	٪٨٠	٪٨٠	شركة ستار لايت (١)
٦٠,٠٢٤,٤٣٦	١٢٠,٠٢٤,٤٣٦	٪٦٠	٪٦٠	شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية (٢)
٦٥,٧١٥,٧٤٤	٦٥,٧١٥,٧٤٤	٪٦١	٪٦١	شركة المدارس المصرية للخدمات التعليمية
٥,١٠٠,٠٠٠	٥١,٠٠٠,٠٠٠	٪٥١	٪٥١	شركة الأهلى سيرا (٣)
-	٤٨,٧٥٠,٠٠٠	-	٪٦٥	الشركة الكونية للاستثمار التعليمي (٤)
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٩٩	٪٩٩	شركة الصعيد للخدمات التعليمية
١٦,٨١٥,٣٩٩	١٦,٨١٥,٣٩٩	٪٧٠	٪٧٠	شركة القاهرة للخدمات التعليمية (١٠)
١٤,٦٥٠,٠٤٠	١٥,٩٥٠,٠٤٠	٪٩٢	٪٩٧	الشركة المصرية لنظم التعليم (٥)
١٤,٤٧٠,٨٣٠	١٤,٤٧٠,٨٣٠	٪٧٨	٪٧٨	الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٥٠	٪٥٠	شركة الأمم والمستقبل
٤,١١٤,١٠٠	٤,١١٤,١٠٠	٪٨٢	٪٨٢	شركة إمكو للحاسبات والأنظمة
١,١٥٥,٨٠٠	١,١٥٥,٨٠٠	٪٨٠	٪٨٠	الشركة الدولية لنظم التعليم
٨٢٥,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠	٪٣٣	٪٣٣	شركة سيرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب (٦)
٣٧١,٦٢٧,٠٧٣	٥٣٠,٩٨٣,٧٢٣			
استثمارات في منشآت شقيقة				
٤٢,٩٥٠,٣٠٦	٩٥,٨٩٨,٨١٠	٪١١	٪١١	شركة المصريين للرعاية الصحية (٧)
-	١٤,٥٠٠,٠٠٠	-	٪٤٠	جلوبال فيرننتشر (٩)
٥,٦٠٠,٠٠٠	١٠,٧٠٠,٠٠٠	٪٥١	٪٥١	شركة اينوفيت (٨)
٢٣٠,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠	٪٢٣	٪٢٣	شركة نيوسوفت
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٪٣٠	٪٣٠	شركة كايرو فاسيليتي مانجمنت
٤٨,٨١٠,٣٠٦	١٢١,٣٥٨,٨١٠			
(٥,٣٦٣,٠٦١)	(٥,٣٦٣,٠٦١)			
٤١٥,٠٧٤,٣١٨	٦٤٦,٩٧٩,٤٧٢			

(يخصم): الاضمحلال فى الاستثمار

- فى خلال العام المنتهى فى ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ ، قامت الشركة بزيادة استثمارها فى رأس مال شركة ستار لايت بمبلغ ٣,٤٠٦,٦٥٠ جنيه مصرى مع عدم تغيير نسبة مساهمتها بالشركة.
- فى خلال العام المنتهى فى ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ ، قامت الشركة بزيادة استثمارها فى رأس مال شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية بمبلغ ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى مع عدم تغيير نسبة مساهمتها بالشركة.
- فى خلال العام المنتهى فى ٣١ أغسطس ٢٠٢٢ ، قامت الشركة بزيادة استثمارها فى رأس مال شركة الأهلى سيرا بمبلغ ٤٥,٩٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى مع عدم تغيير نسبة مساهمتها بالشركة.
- خلال العام المنتهى فى ٣١ أغسطس ٢٠٢٢ ، قامت الشركة بشراء استثمار بنسبة ٦٥٪ من الشركة الكونية للاستثمار التعليمي وقامت الشركة بتقييم مستوى النفوذ على الشركة وتوصلت لاستنتاج بأن الشركة لها القدرة على التحكم فى السياسات التشغيلية والتمويلية وتم تبويب الاستثمار كاستثمار فى منشآت تابعة.
- فى ٢١ أبريل ٢٠١٩ ، قرر اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المصرية لنظم التعليم الموافقة على وضع الشركة تحت التصفية على ان تكون مدة التصفية سنة واحدة تبدأ من تاريخ التأشير بقرار وضع الشركة تحت التصفية فى السجل التجارى وتمت الموافقة بتعيين الأستاذ / محمد نجيب صلاح الدين مصفى للشركة. وحيث أن شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) تمتلك الشركة المصرية لنظم التعليم بنسبة ٩٧٪ ، فإن شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) سوف تستحوذ على كامل تلك الأصول، ونتج عن ذلك اضمحلال فى الاستثمار الخاصة بها بمبلغ ٥,١٣٣,٠٦١ جنيه مصرى فى ٣١ أغسطس ٢٠١٩ ، وخلال العام المنتهى فى ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ قامت شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) بشراء حصص بعض المستثمرين الآخرين لتصبح استثمارتها فى الشركة المصرية لنظم التعليم ٩٧٪.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٦- استثمارات في منشآت تابعة وشقيقة (تابع)

- (٦) قامت الشركة بتقييم مستوى النفوذ على شركة سييرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب وتوصلت لاستنتاج بأن الشركة لها القدرة على التحكم في السياسات التشغيلية والتمويلية وتم تبويب الاستثمار كاستثمار في منشآت تابعة.
- (٧) في خلال العام المالي المنتهى في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة المصريين للرعاية الصحية بمبلغ ٥٢,٩٤٨,٥٠٤ جنيه مصري مع عدم تغير نسبة مساهمتها بالشركة.
- (٨) في خلال العام المالي المنتهى في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة اينوفيت بمبلغ ٥,١٠٠,٠٠٠ جنيه مصري مع عدم تغير نسبة مساهمتها بالشركة.
- (٩) خلال العام المنتهى في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢، قامت الشركة بشراء استثمار بنسبة ٤٠٪ من شركة جلوبال فيرننتشر وتم تبويب الاستثمار كاستثمار في منشآت شقيقة.
- (١٠) كل الاسهم الصادرة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية مرهونة للبنك الأوروبي و هي عبارة عن ٨,٣٢٩,١٩٠ سهم ، قامت شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ٤٥٢ مليون جنيه مصري وتم ضخ الدفعة الأولى في ١٩ ديسمبر ٢٠١٩ وتم ضخ الدفعة الثانية في خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٢١ وذلك بغرض شراء ارض جديدة بأسويط لإنشاء كليات متعلقة بجامعة بدر- أسويط وإنشاء المرحلة الأولى من الجامعة المملوكة بالكامل لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية . تمتد مدة هذا العقد حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٧ ويتم سداد هذا القرض على ١٢ أقساط نصف سنوية متساوية القيمة ولكن الشركة مازالت تسدد العوائد المتعلقة به خلال العام الحالي والتي تم تحديدها لتكون ٢٪ فوق متوسط سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي مع فترة سماح تقدر بستينين.

بالإضافة إلى ما سبق تمتلك الشركة حصة مسيطرة على الشركة الدولية للرعاية الصحية وشركة النيكس للخدمات التعليمية حيث ان تلك الشركات متوقفة عن النشاط فقد تم عمل اضمحلال بكامل قيمتهم ولا يوجد اى التزامات تتحملها الشركة بخصوص التزامات تلك الشركات.

٧- أ- استثمارات في جامعة بدر

بناءً على قرار رئيس الجمهورية رقم ١١٧ بتاريخ ٢٠١٣، أسست الشركة جامعة بدر، 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 بدر. وقد بلغت قيمة تلك المساهمات في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ١,٠٠٣,١١٥,١٨١ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٢٠٦,٢١٨,١٠٦ جنيه مصري).

وقد تم إثبات تلك المساهمات كاستثمار في شركة تابعة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٢٥ "الأدوات المالية - الإفصاح والعرض" وذلك نظراً لأن الشركة لن تتقاضى مقابل لتلك الأصول في صورة نقدية أو عينية أو عن طريق تحويل أصول مالية أخرى. كما أن الشركة (المؤسس) سوف يكون لها الحق في فائض التوزيع بعد موافقة مجلس أمناء الجامعة مما يتفق مع تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية طبقاً للمعيار المصري السابق الإشارة إليه.

صدر قرار جمهورى رقم ٥٤٥ لسنة ٢٠١٩ الذى يقضى باضافة ٧ كليات الى جامعة بدر بالقاهرة ويلي ذلك بدأ تشغيل كلا من كلية تكنولوجيا العلوم الصحية التطبيقية وكلية حقوق وكلية علوم السياسة والعلاقات الدولية بداية من العام الجامعى ٢٠٢١.

٧- ب - استثمارات في جامعة بدر أسويط

وبناءً على قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٤٤ بتاريخ ٢٠٢١، أسست الشركة جامعة بدر أسويط، 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 بدر. وقد بلغت قيمة تلك المساهمات في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ١,٢٠٦,٤١٩,٩٠٦ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: لا شئ جنية مصري).

وقد تم إثبات تلك المساهمات كاستثمار في شركة تابعة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٢٥ "الأدوات المالية - الإفصاح والعرض" وذلك نظراً لأن الشركة لن تتقاضى مقابل لتلك الأصول في صورة نقدية أو عينية أو عن طريق تحويل أصول مالية أخرى. كما أن الشركة (المؤسس) سوف يكون لها الحق في فائض التوزيع بعد موافقة مجلس أمناء الجامعة مما يتفق مع تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية طبقاً للمعيار المصري السابق الإشارة إليه.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٨ - أعمال تحت التنفيذ

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٢١,٥٨١,٩٠٧	٢١,٥٨١,٩٠٧	مشروع كايرو هاي تيس - عمارات سكنية
١٤٢,٧٣٥,٥١٨	٢٢٨,٢٦٠,١٤٦	المدينة الطبية - كابييتال ميد
-	٣,٢٤٨,٨٥٢	الأهلي سييرا
-	٤٥٦,٥١٩	مدرسة تك بالقريه الكونيه
-	(٢٣١,٩٦٥,٥١٧)	بطرح: الجزء الغير متداول
١٦٤,٣١٧,٤٢٥	٢١,٥٨١,٩٠٧	أعمال تحت التنفيذ - الجزء المتداول

تم الاعتراف بإيرادات مقاولات ذات صلة خلال العام بمبلغ ٢٦٧,٣٣٣,٨٣٣ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٥٧,٨٩٣,١٦٣ جنيه مصري) وتكاليف مقاولات بمبلغ ٢٣٧,١٥٨,١٢٩ جنيه مصري (٢٠٢٢: ٥٣,٢٧٩,٧٥٤ جنيه مصري).

٩ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٣٧٩,٤٢٦,٥٧٠	٥٠٠,٤٨٠,١١١	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٣٠)
٣١,٢٢٨,١٧٢	١٠٠,٢٢٩,٥٩٨	موردين دفعات مقدمة
٢٠,٠٨٥,٦٠٥	٢٦,٨٩٨,٩٥٨	إيرادات مستحقة
٧٧,٢٥٢,٩٧٣	٢١,٥٢١,٤١١	مسدد تحت حساب شراء استثمارات
-	١٦,٤٧٣,٦٨٣	الفائض من سندات التوريق المستقبلية
١,٠١٠,٢٦٢	١١,١٣١,١٨١	تأمينات لدي الغير
٤٣٣,٠٧٩	٣,٥٦٧,٦٠٧	ضرائب خصم من المنبع
١,٨٩٦,٤٨١	١,٥٨٨,٢٢٢	مصرفوات مدفوعة مقدما
٩٣,٥٨٥,٣٩٧	٢٣,٩١٠,٤٥٦	أرصدة مدينة متنوعة
٦٠٤,٩١٨,٥٣٩	٧٠٥,٨٠١,٢٢٧	
(٩,١٨٨,٧٩٦)	(١٣,٢٨٣,٥٩٥)	(يخصم)
٥٩٥,٧٢٩,٧٤٣	٦٩٢,٥١٧,٦٣٢	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة أخرى

وتتمثل حركة الخسائر الائتمانية المتوقعة في المدينون وأرصدة مدينة أخرى خلال العام فيما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
١٣,٨١٠,٥٠٨	٩,١٨٨,٧٩٦	الرصيد في أول العام
٥,٢١٠,٦٠٩	٤,٥٤١,٨٥١	المكون خلال العام
(٢,٥٣٦,٩١٦)	(٤٤٧,٠٥٢)	مخصصات انتفى الغرض منها
(٧,٢٩٥,٤٠٥)	-	إعدام خلال العام
٩,١٨٨,٧٩٦	١٣,٢٨٣,٥٩٥	الرصيد في آخر العام

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

- يتمثل بند مسدد تحت حساب شراء استثمارات في المبالغ المدفوعة تحت حساب شراء استثمارات في شركات تابعة أو شقيقة ويتضمن هذا البند ٢٠,٠٣٤,٩٧١ مليون جنيه مصري مدفوعة تحت حساب رأس المال شركة العالمية لتكنولوجيا التعليم و ٨٥٠,٠٠٠ جنيه مصري مدفوعة تحت حساب رأس المال شركة المصرية لنظم التعليم و ٣٣٥,٤٤٠ جنيه مصري مدفوعة تحت حساب رأس المال شركة إمكو للحاسبات والأنظمة.

- في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣، بلغت أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة والإيرادات المستحقة التي لا يوجد عليها مؤشرات اضمحلال مبلغ ٥١٤,٠٩٥,٤٧٤ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٣٩٠,٣٢٣,٣٧٩ جنيه مصري).



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٩- مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

- في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣، بلغت أرصدة المدينون والأرصدة المدينة المتنوعة محل الاضمحلال مبلغ ١٣,٢٨٣,٥٩٥ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٩,١٨٨,٧٩٦ جنيه مصري).

وقد تم عمل مخصص اضمحلال بكامل القيمة في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ وفي ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.

١٠- أصول حق انتفاع - إيجار

يمثل أصل حق الانتفاع عقود الإيجار المتعلقة بمبنى مدرسة الشركة وقد تم قياسه كما لو تم تطبيق المعيار منذ بداية عقد الإيجار، ولكن تم خصمه باستخدام سعر الاقتراض للمستأجر في تاريخ التطبيق، وتم اهلاكه لاحقاً على مدى عمر عقد الإيجار باستخدام القسط الثابت.

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
-	١٣,٧١١,٦٦٠	الرصيد في أول العام
٢٧,٤٢٣,٣٢٠	-	أثر التطبيق الأولى لمعيار المحاسبة المصرية رقم ٤٩ "عقود الإيجار"
-	٥,٣٨٥,٤٣٩	إضافات خلال العام
(١٣,٧١١,٦٦٠)	(١٤,٦٩٨,٩٨٩)	اهلاك أصول حق انتفاع خلال العام
١٣,٧١١,٦٦٠	٤,٣٩٨,١١٠	الرصيد

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. إذا لم يكن بالإمكان تحديد هذا المعدل، فسيتم استخدام معدل الاقتراض للمستأجر، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة مع شروط وأحكام مماثلة. تم استخدام متوسط سعر الفائدة ٢٠,٥٪.

١١- النقدية والأرصدة بالبنوك

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٢٢,٢٠٩,١٥٦	٤٩,١٣٨,٤٠٦	حسابات جارية لدى البنوك *
١١,٣٧٦,٥٧٧	١١,٣٧٦,٥٧٧	ودائع **
٩٧٥,٧١٣	٢٤٥,٣٩٥	نقدية بالخرزينة
٣٤,٥٦١,٤٤٦	٦٠,٧٦٠,٣٧٨	

* الحسابات الجارية والودائع مودعة لدى بنوك محلية خاضعة لإشراف البنك المركزي المصري.

** الودائع تستحق خلال فترات حتى ٣٦٥ يوم من تاريخ الإيداع ويستحق عنها فوائد بنسبة ١٤,٥٪ (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ١١,٢٥٪) سنوياً. كما بلغت معدلات الفوائد على الحسابات الجارية ١٠٪ سنوياً (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٧٪ سنوياً).

لأغراض اعداد قائمة التدفقات النقدية المستقلة، تضمنت النقدية وما في حكمها في تاريخ المركز المالي ما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٣٤,٥٦١,٤٤٦	٦٠,٧٦٠,٣٧٨	نقدية بالخرزينة وأرصدة لدى البنوك
(١١,٣٧٦,٥٧٧)	(١١,٣٧٦,٥٧٧)	يخصم:
(٧,٤٠٢)	(٧,٤٠٢)	ودائع لأكثر من ثلاثة أشهر
٢٣,١٧٧,٤٦٧	٤٩,٣٧٦,٣٩٩	نقدية محتجزة لدى البنوك



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

١٢ - رأس المال

حدد رأس المال المرخص به بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، كما حدد رأس المال المصدر بمبلغ ٢٣٣,١١٦,١٣٠ جنيه مصري موزع على ٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥ سهم قيمة السهم ٠,٤٠ جنيه مصري جميعها أسهم نقدية مسددة بالكامل.

ويتمثل هيكل المساهمين في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ وفي ٣١ أغسطس ٢٠٢٢ على النحو التالي:

القيمة الاسمية	نسبة المساهمة	
١١٩,٣٩٥,١٣٠	%٥١,٢٢	سوشيال امباكت كابيتال "ش.ذ.م.م"
١١٣,٧٢١,٠٠٠	%٤٨,٧٨	آخرون
<u>٢٣٣,١١٦,١٣٠</u>		

١٣ - الاحتياطات

الجدول التالي يوضح الحركة على الاحتياطات خلال العام:

٣١ أغسطس ٢٠٢٣			
الرصيد في ٣١ أغسطس	المكون خلال العام	الرصيد في ١ سبتمبر	
١١٦,٦٤٠,٥٠٢	-	١١٦,٦٤٠,٥٠٢	الاحتياطي القانوني
١٩,٧٥٢,٠٠٧	-	١٩,٧٥٢,٠٠٧	الاحتياطي النظامي
٩٩,٢٧٢,٤٣٢	-	٩٩,٢٧٢,٤٣٢	الاحتياطي الخاص
<u>٢٣٥,٦٦٤,٩٤١</u>	-	<u>٢٣٥,٦٦٤,٩٤١</u>	الإجمالي
٣١ أغسطس ٢٠٢٢			
الرصيد في ٣١ أغسطس	المكون خلال العام	الرصيد في ١ سبتمبر	
١١٦,٦٤٠,٥٠٢	-	١١٦,٦٤٠,٥٠٢	الاحتياطي القانوني
١٩,٧٥٢,٠٠٧	-	١٩,٧٥٢,٠٠٧	الاحتياطي النظامي
٩٩,٢٧٢,٤٣٢	-	٩٩,٢٧٢,٤٣٢	الاحتياطي الخاص
<u>٢٣٥,٦٦٤,٩٤١</u>	-	<u>٢٣٥,٦٦٤,٩٤١</u>	الإجمالي

أ - الاحتياطي القانوني

طبقاً لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الأساسي للشركة يتم تجنب نسبة ٥٪ من صافي أرباح العام لحساب الاحتياطي القانوني. ويتم التوقف عن التكوين حتى بلغ الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المصدر والمدفوع.

ب - الاحتياطي النظامي

كما يتم اقتطاع مبلغ يوازي ٥٪ على الأقل من الأرباح لتكوين احتياطي نظامي ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرأ يوازي ٢٥٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع. بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢١، تم تعديل المادة (٥٦) من النظام الأساسي للشركة بوقف اقتطاع الاحتياطي النظامي من الأرباح.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

١٣ - الاحتياطات (تابع)

ج - الاحتياطي الخاص

يتمثل الاحتياطي الخاص في مديونية مستحقة من جهة ذات علاقة بمساهم رئيسي لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سييرا للتعليم - CIRA education) (سوشيال امباكت كابيتال) بمبلغ ٧,٨٥٢,٤١٦ جنيه مصري تم اسقاطها، ومن ثم، تم الاعتراف بها مباشرة كاحتياطي خاص بقائمة حقوق الملكية بعد خصم الأثر الضريبي المتعلق بها والبالغ ١,٧٦٦,٧٩٤ جنيه مصري. وقد تم اعتبار هذه المعاملة هي معاملة مع مساهم بصفته.

تم تدعيم الاحتياطي الخاص بمبلغ ٩٣,١٨٦,٨١٠ جنيه مصري في ٣١ أغسطس ٢٠١٩، وتم استكمال الاحتياطي القانوني ليصل إلى ٥٠٪ من رأس المال المصدر من علاوة الإصدار بمبلغ ١١٦,٥٥٨,٠٦٥ جنيه مصري.

١٤ - القروض والتسهيلات الائتمانية

البيان	الجزء المتداول		الجزء غير المتداول	
	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
بنك قطر الوطني - تسهيل ائتماني	٢٠,٣٦٧,٤٧٥	٤٠,٤٠٥,٨١١	-	-
قرض بنك قطر الوطني (١)	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	٢٢,٢٢٢,٢٢٢	-
قرض بنك قطر الوطني (٢)	٥٢,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-
قرض البنك الأهلي المتحد	٣٢٠,١٧٦,٠٧٣	٢٥١,٠٣٥,٨٦٥	٤٦٣,٩٤٦,٣١٢	٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠
قرض البنك الأوروبي	٩٠,٥٦٢,٨٧٥	٩٠,٥٦٢,٨٧٥	١٨١,١٢٥,٧٥٠	٥٨٣,٥٣٦,٨١٧
قرض شركة انكوليس للتأجير التمويلي	١,١٦٦,٩٠٠	-	١٥,٥٥٦,٥٦٤	٢٧١,٦٨٨,٦٢٥
	٥٠٦,٤٩٥,٥٤٥	٤٠٤,٢٢٦,٧٧٣	٨٦٨,٦٢٨,٦٢٦	١,١٣٧,٤٤٧,٦٦٤

قرض بنك قطر الوطني (١)

بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠١٩، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ١٠٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض استخدامه في تمويل جزئي للمشاريع كليات جديدة 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 والتي تتمثل في سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بالإضافة إلى هامش إئتماني.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ٢٢,٢٢٢,٢٢٢ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٤٤,٤٤٤,٤٤٤ جنيه مصري).

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 أسنان بجامعة بدر بمحافظة أسيوط وإنشاء مدرستين جديدتين بكل من مدينة المنيا ومدينة الميراج وتكملة أعمال الانشاءات بجامعة بدر والمدارس بمدينة المنصورة الجديدة. تمتد مدة هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٨ ويتم سداد هذا القرض على عدد اثني عشر قسطا نصف سنوي متساوية القيمة في شهري فبراير وأغسطس بالإضافة إلى العائد المطبق على ان يستحق القسط الأول في يوم الأخير من شهر فبراير ٢٠٢٤ يليه القسط الثاني في اليوم الأخير من شهر أغسطس ٢٠٢١ وهكذا على التوالي وبصفة دورية كل ستة أشهر حتى حلول تاريخ استحقاق القسط الحادي عشر والأخير المقرر الوفاء به في ٣١ أغسطس ٢٠٢٨ بالإضافة إلى العوائد المتعلقة به والتي تتمثل في سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بالإضافة إلى هامش إئتماني.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري).



١٤ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

قرض بنك قطر الوطني (٢) (تابع)

الشروط والضمانات الرئيسية للقروض أعلاه تتمثل في:

- تحويل كافة الإيرادات الناتجة عن تشغيل المدارس وجامعة بدر بحساب خاص لدى البنك المقرض ويستخدم كوسيلة سداد إضافية لأصل القرض والفائدة.
- عدم إجراء أية توزيعات أرباح إلا بعد إتمام سداد كافة الالتزامات الناشئة عن القروض عن سنة التوزيع.
- عدم بيع أو رهن أو التنازل عن الأصول إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من البنك.
- ألا تقل حقوق الملكية بالقوائم المالية المجمعة عن ٤٢٠ مليون جنيه مصري. والحفاظ على نسبة الرافعة المالية (إجمالي الالتزامات / حقوق الملكية) بنسبة لا تتعدى ١,٢ : ١. وألا يقل معدل خدمة الدين (الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والأهلاك / إجمالي الالتزامات المالية) عن نسبة ١ : ١.
- عدم الحصول على اية قروض أو تسهيلات ائتمانية إلا بعد الحصول على الموافقة الكتابية من البنك.

قرض البنك الأهلي المتحد

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. وتم زيادة قيمة العقد بقيمة ٢٠٠ مليون جنيه مصري كدفعة ثانية. وتم زيادة العقد مرة أخرى بقيمة ٢٢٥ مليون جنيه مصري تمتد مدة هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٤ ويتم سداد هذا القرض على ٩ أقساط نصف سنوية متساوية القيمة يبدأ سدادها من فبراير ٢٠٢٢ ولكن الشركة مازالت تسدد العوائد المتعلقة به خلال العام الحالي والتي تتمثل في سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بالإضافة إلي هامش إئتماني مع فترة سماح تقدر بسنة واحدة بدون اية مصروفات إدارية. وفي ١١ نوفمبر ٢٠٢١ وفي ١٠ أبريل ٢٠٢٢ تم زيادة العقد مرة أخيرة بقيمة ١٥٠ مليون جنيه مصري ، وفي خلال العام حصلت الشركة تسهيلات ائتمانية قدره ٢٠ مليون جنيه ، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ١٥٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض مشروع المدينة الطبية الخاص بشركة المصريين للرعاية الصحية.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ٧٨٤,١٢٢,٣٨٥ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٢٠٢,٥٧٢,٦٨١ جنيه مصري).

الشروط والضمانات الرئيسية

- موافاة البنك بكفالات تضامنية من الشركات الآتية: شركة الصعيد للخدمات التعليمية، شركة إمكو للحاسبات والانظمة، شركة العالمية لتكنولوجيا التعليم وشركة الدولية للنظم التعليمية على ان تغطي كل كفالة كامل مبلغ التمويل الممنوح من البنك بموجب هذا العقد.
- موافاة البنك كل ستة اشهر بمستخرج السجل التجارى الخاص بالشركة موضحا به انه لا توجد اى رهون على اصولها.
- فتح حساب تشغيل لدى البنك الطرف الاول وذلك لتحويل كافة الإيرادات الخاصة بالمدارس الممولة والإيرادات الناتجة عن توسعات جامعة بدر والتي تم تمويلها من قبل البنك.
- موافاة البنك بتعهد كتابى موقع من الممثل القانونى لجامعة بدر بتحويل صافى الفائض الناتج عن نشاطها الى الشركة لتغطية اى التزامات مالية مستحقة على الشركة طوال مدة سريان التمويل الممنوح من البنك وذلك وفقا للموازنة الخاصة بالجامعة .
- موافاة البنك بتقرير مالى ربع سنوى خلال ٩٠ يوم من نهاية كل ربع سنة مالية للشركة المقترضة والكفاء المتضامنين كما تلتزم الشركة بتحقيق الشروط المالية فى جميع المراكز المالية والميزانيات المجمعة المقدمة منها للبنك طوال مدة سريان التمويل على النحو التالى:

(١) الا يقل معدل خدمة الدين بالقوائم المالية المجمعة (إجمالى التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل بالإضافة الى الإهلاك والإستهلاك مطروحا منها الضرائب مقسومة على المدفوعات المالية السنوية بالإضافة الى توزيعات الارباح السنوية) عن ١,١٥.

(٢) الا تزيد الرافعة المالية بالقوائم المالية المجمعة (إجمالى قروض البنوك مقسومة على صافى حقوق المساهمين) عن ١,٥.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

١٤ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

قرض البنك الأوروبي

بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ٤٥٢ مليون جنيه مصري تم ضخ الدفعة الأولى في ١٩ ديسمبر ٢٠١٩ وتم ضخ الدفعة الثانية في خلال ثلاثة أشهر من تاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٢١ وذلك بغرض شراء ارض جديدة بأسيوط لإنشاء كليات متعلقة بجامعة بدر - أسيوط وإنشاء المرحلة الأولى من الجامعة المملوكة بالكامل للشركة. تمتد مدة هذا العقد حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٧ ويتم سداد هذا القرض على ١٢ أقساط نصف سنوية متساوية القيمة ولكن الشركة مازالت تسدد العوائد المتعلقة به خلال العام الحالي والتي تتمثل في سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي بالإضافة إلي هامش إئتماني مع فترة سماح تقدر بستتين.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ٢٧١,٦٨٨,٦٢٥ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٣٦٢,٢٥١,٥٠٠ جنيه مصري).

الشروط والضمانات الرئيسية

- نسبة تغطية خدمة الدين بالقوائم المالية المجمعة بان يكون النقد المتاح لخدمة الدين لمدة ١٢ شهر قبل تاريخ السداد الى مجموع مدفوعات السداد الرئيسية على جميع الديون المالية المستحقة نسبة ١:٢.
- صافي الديون المالية بالقوائم المالية المجمعة لا تتعدى ٣ اضعاف الارباح قبل الفوائد والضرائب والاهلاك.
- نسبة الدين بالقوائم المالية المجمعة لا تتعدى ١,٣ من إجمالي حقوق الملكية.
- يتعهد المقرض بانّه يجب الا تقل مساهمة الضامن في الإيرادات والارباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاهلاك بالقوائم المالية المجمعة عن ٥٠٪.

قرض شركة انكوليس للتأجير التمويلي

بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠٢٣، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ٢٧,٣٣٩,٤٨٢ جنيه مصري وذلك بغرض كليات جديدة بجامعة بدر المملوكة بالكامل للشركة. تمتد مدة هذا العقد حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٧ ويتم سداد هذا القرض على ٥٤ قسط ربع سنوي محددة القيمة علما بأن تلك القيمة تتغير بالزيادة او النقص وفقا لتغيير سعر الكوريدرور المعلن من البنك المركزي المصري والذي كان ١٢,٢٥٪ عند توقيع العقد.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ مبلغ ١٦,٧٢٣,٤٦٤ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: لاشئ جنيه مصري).

١٥ - صكوك إجارة

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة - الجزء الغير متداول
(٨,٤٤٥,٢٩٩)	(٦,٤٩٦,٣٨٤)	مصروفات مدفوعة مقدماً - صكوك
٥٣١,٥٥٤,٧٠١	٤١٣,٥٠٣,٦١٦	الإجمالي
٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة - الجزء متداول
(١,٩٤٨,٩١٥)	(١,٩٤٨,٩١٥)	مصروفات مدفوعة مقدماً - صكوك
٥٨,٠٥١,٠٨٥	١١٨,٠٥١,٠٨٥	الإجمالي
٥٨٩,٦٠٥,٧٨٦	٥٣١,٥٥٤,٧٠١	

بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠٢١، أصدرت الشركة صكوك إجارة متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم على إصدار واحد بمبلغ ٦٠٠ مليون جنيه مصري بغرض استرداد التكاليف الاستثمارية واستخدامها في أنشطة المجموعة من أجل التوسيعات المستقبلية في قطاع التعليم العالي والتعليم ما قبل الجامعي وسداد التزامات المجموعة المالية ومن بينها التزاماتها تجاه البنوك المقرضة. تم إصدار عدد ٦ مليون صك بقيمة اسمية ١٠٠ للصك الواحد، ومدة الإصدار ٨٤ شهر تبدأ من يناير ٢٠٢٢. تسدد القيمة الاجارية للصكوك على عدد ١٠ أقساط نصف سنوية متساوية بداية من ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ وحتى نهاية مدة الإصدار في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٧.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

١٥ - صكوك إجارة (تابع)

تم إصدار الصكوك بضمانة أرض ومباني أربع مدارس مملوكة للشركة 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 بقيمة عادلة تبلغ ٨٧٨,٧٤٣,٨٩٦ جنيه مصري والتي تمثل نسبة ١:٤٦,٤٦ من إجمالي قيمة الصكوك المصدرة كما أن مباني المدارس المذكورة أعلاه مؤمن عليها ضد السرقة والحريق.

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

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 الاكتتاب في الصكوك.
- (ب) تم إبرام عقد إجارة للأصول محل التصكيك بموجبه تلتزم شركة التصكيك بتأجير الأصول محل التصكيك المذكورة أعلاه إلى المجموعة كمستأجر لها طوال مدة الإصدار مقابل قيمة إيجارية تسدها المجموعة إلى شركة التصكيك حسب شروط السداد المذكورة أعلاه.
- (ج) تم إبرام عقود وعد بالشراء والبيع يتم بموجبها عند انتهاء مدة الإيجار إعادة بيع الأصول محل التصكيك إلى المجموعة.
- (د) تم إبرام عقد وكالة خدمات بين شركة التصكيك والمجموعة بموجبه تم تفويض المجموعة 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 واتباع الاستشارات اللازمة لإصدار الصكوك، ويتم استهلاك هذا البند على مدة الإصدار المذكورة أعلاه. وتتمثل حركة تكلفة إصدار الصكوك فيما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
١٢,٣٤٣,١٢٩	١٠,٣٩٤,٢١٤	الرصيد في أول العام
(١,٩٤٨,٩١٥)	(١,٩٤٨,٩١٥)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك (إيضاح ٢٩)
١٠,٣٩٤,٢١٤	٨,٤٤٥,٢٩٩	الرصيد في آخر العام

١٦ - سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
-	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية
-	(١٥,١٠٤,٤٢٥)	مصروفات مدفوعة مقدماً - سندات توريق
-	٧٨٤,٨٩٥,٥٧٥	الإجمالي

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



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

١٦ - سندات توريق - الحقوق المالية المستقبلية (تابع)

مدة العقد تمتد الى ٣١ أكتوبر ٢٠٢٩ تبدأ من تاريخ حصول شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سيرا للتعليم - CIRA education) على الحوالة وتنتهي بانتهاء مدة الاصدار للسندات اوبسداد قيمة سندات التوريق سدادا معجلا كليا، تتكون الشريحة الأولى من ثلاث مراحل كالتالي:

المرحلة الأولى : بقيمة إجمالية قدرها ٩٦,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري لمدة أقصاها ٣٥ شهرا تنتهي في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٥، تستهلك علي أقساط نصف سنوية علما أن اول قسط استهلاك بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ بعائد سنوي يحتسب علي أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري علاوة علي فائدة ثابتة بنسبة ٠,٣٥٪.

المرحلة الثانية : بقيمة إجمالية قدرها ٣٠٥,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري لمدة أقصاها ٨٣ شهرا تنتهي في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٧، تستهلك علي أقساط نصف سنوية علما أن اول قسط استهلاك بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ بعائد سنوي يحتسب علي أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري علاوة علي فائدة ثابتة بنسبة ٠,٥٥٪.

المرحلة الثالثة : بقيمة إجمالية قدرها ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنية مصري لمدة أقصاها ٥٩ شهرا تنتهي في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٩، تستهلك علي أقساط نصف سنوية علما أن اول قسط استهلاك بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ بعائد سنوي يحتسب علي أساس سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري علاوة علي فائدة ثابتة بنسبة ٠,٦٥٪.

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

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ مايو ٢٠٢٣	
-	-	الرصيد في أول الفترة / العام
-	١٧,٣٥٧,٩٣٠	تكلفة إصدار سندات التوريق
-	(٢,٢٥٣,٥٠٥)	استهلاك تكلفة إصدار سندات التوريق (إيضاح ٢٩)
-	١٥,١٠٤,٤٢٥	الرصيد في آخر الفترة / العام

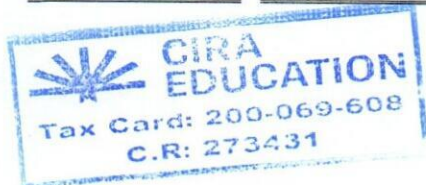
١٧ - مخصصات

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٢١,٩٥٣,٨٠٧	١٦,٦٤٤,٩٦٢	مخصص مطالبات
٢١,٩٥٣,٨٠٧	١٦,٦٤٤,٩٦٢	

وتتمثل حركة المخصصات خلال العام فيما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠٢٣			
الرصيد أول العام	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد آخر العام
٢١,٩٥٣,٨٠٧	١,٢٢٦,١٥٥	(٦,٥٣٥,٠٠٠)	١٦,٦٤٤,٩٦٢
٢١,٩٥٣,٨٠٧	١,٢٢٦,١٥٥	(٦,٥٣٥,٠٠٠)	١٦,٦٤٤,٩٦٢

٣١ أغسطس ٢٠٢٢			
الرصيد أول العام	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد آخر العام
٢٧,٠٨٧,٤٠٧	١٢,١٣١,٤٢٢	(١٧,٢٦٥,٠٢٢)	٢١,٩٥٣,٨٠٧
٢٧,٠٨٧,٤٠٧	١٢,١٣١,٤٢٢	(١٧,٢٦٥,٠٢٢)	٢١,٩٥٣,٨٠٧



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

١٧ - مخصصات (تابع)

مخصص مطالبات

تتعلق مخصص المطالبات بمطالبات متوقعة من أطراف أخرى فيما يتعلق بأنشطة الشركة. لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات وفقاً لمعايير المحاسبة، نظراً لأن الإدارة تعتقد بأن قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على نتائج المفاوضات مع تلك الأطراف. وتقوم الإدارة بمراجعة تلك المخصصات سنوياً وتعديل المبلغ 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 المستقلة سوف يكون مبلغ ١,٦٦٤,٤٩٦ جنيه مصري بالزيادة أو النقصان (٣١ أغسطس ٢٠٢٢: ٢,١٩٥,٣٨٠ جنيه مصري).

١٨ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٧٠٢,٦٧٩,٦٥٨	٨٥٣,٤٩١,٤٨٦	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٣٠)
٨٢٥,٥٤٤,٨٩٤	٦٦٠,٢٣٥,١٦٠	دائنوا شراء أراضي
٢٨,٤٠٠,٠٠٠	١٠٩,٠١٧,٣٦٥	مصرفات تمويلية مستحقة
٤٨,٠٠٢,٦٦٨	٥٨,٤٩١,٥٠٨	موردون ومقاولون
١٨,٣٣٦,٦٥٠	٢٢,٥٦٨,٠٦٥	مستحقات لجهات حكومية
١٦,٧٥٤,٢٤٩	٤١,٩١٠,٢٤٧	دائنو توزيعات
٨,٢٣٨,١٩٠	٢١,٩٥٨,٥٨٠	مصرفات مستحقة
١٧,٤٤٣,٣٥٦	٩,٨٣٤,٩٢٨	أرصدة دائنة أخرى
١,٦٦٥,٣٩٩,٦٦٥	١,٧٧٧,٥٠٧,٣٣٩	
(٦٤٢,٣٠٣,٧١٤)	(٤٩٨,٣٢٥,٥٣٦)	بطرح: الجزء الغير متداول
١,٠٢٣,٠٩٥,٩٥١	١,٢٧٩,١٨١,٨٠٣	دائنوا شراء أراضي - الجزء غير المتداول *
		الجزء المتداول

* يتمثل رصيد دائنو شراء أراضي ٥ أراضي جديدة في إطار توسعة أنشطة الشركة وإنشاء مدارس جديدة. تم شراء أرض بمدينة بدر وجامعة بدر بمحافظة أسبوط 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 العلمين الجديدة بمبلغ ٣١ مليون جنيه وتم سداد ٢٠٪ من قيمتها والباقي على ٨ أقساط نصف سنوية تنتهي في ٢ يونيو ٢٠٢٤. كما تم شراء أرض رشيد تم سداد ١٥٪ والباقي على عشر أقساط نصف سنوية تنتهي في ١٢ سبتمبر ٢٠٢٦ بقيمة ٣٧ مليون جنيه مصري وأرض بمدينة قنا تم سداد ١٥٪ والباقي على عشر أقساط نصف سنوية تنتهي في ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٥ بقيمة ١٠ مليون جنيه مصري وأيضاً تم شراء أرض بمدينة سوهاج تم سداد ١٥٪ والباقي على عشر أقساط نصف سنوية تنتهي في ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٥ بقيمة ١٠ مليون جنيه مصري وخيراً عدد ٢ عمارة بمدينة ناصر أسبوط تم سداد ٤٠٪ والباقي على ١٢ قسط ربع سنوي تنتهي في ١٠ مايو ٢٠٢٥ بقيمة ١١ مليون.

١٩ - إيرادات مقدمة

تتمثل في الجزء من الإيرادات التي قامت الشركة بتحصيلها ولم يتم تقديم الخدمات التعليمية المتعلقة بها.

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
١٠٢,١٣٢,٢٥٤	١٢٦,١٣٩,٤٦٤
-	١٥٧,٤٥٢,٠٨٨
١٠٢,١٣٢,٢٥٤	٢٨٣,٥٩١,٥٥٢



إيرادات مقدمة - تعليم
إيرادات مقدمة - مقاولات

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٢٠ - ضرائب الدخل

تتمثل ضريبة الدخل المحملة على قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة للعام فيما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٦٣٢,٥٠٥	٣٦,٠١٠	الضريبة المؤجلة
٦٣٢,٥٠٥	٣٦,٠١٠	الإجمالي

تختلف الضريبة على الربح قبل الضرائب عن المبلغ المتوقع الحصول عليه نظرياً بتطبيق معدل الضريبة المطبق على أرباح الشركة على النحو التالي:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٣٠٨,١٠٨,٦٧٤	٨٧,١٤٩,٠٢٦	صافي الربح قبل الضرائب
٦٩,٣٢٤,٤٥١	١٩,٦٠٨,٥٣٠	ضريبة الدخل المحسوبة على أساس معدل الضريبة المحلي المطبق
٣,٨٠٨,٤٤٥	١,٨٦٤,٢٨٢	يضاف (يخصم) :
(٨٠,٢٧٢,٨٩١)	(٩٣,٠٢٠,٣٣٦)	مصروفات غير معترف بها ضريبياً
٧,٧٧٢,٥٠٠	٧١,٥٨٣,٥٣٤	إيرادات غير خاضعة للضريبة *
٦٣٢,٥٠٥	٣٦,٠١٠	أصول ضريبية مؤجلة لم يتم الاعتراف بها الضريبة وفقاً لقائمة الدخل

يتضمن مبلغ إيرادات غير خاضعة للضريبة مبلغ ٤٣٨,٧٦٨,٦٦٧ (٢٠٢٢: ٣٧٢,١٠٧,٢٥٤) جنيه مصري فائض جامعة بدر خلال العام.

٢١ - التزامات ضريبية مؤجلة

الرصيد في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ (التزام)	حركة العام (مصروف)	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٢ (التزام)	
(٣,٠٤٣,٤٢٢)	(٣٦,٠١٠)	(٣,٠٠٧,٤١٢)	الأصول الثابتة
(٣,٠٤٣,٤٢٢)	(٣٦,٠١٠)	(٣,٠٠٧,٤١٢)	
الرصيد في ٣١ أغسطس ٢٠٢٢ (التزام)	حركة العام (مصروف)	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢١ (التزام)	
(٣,٠٠٧,٤١٢)	(٦٣٢,٥٠٥)	(٢,٣٧٤,٩٠٧)	الأصول الثابتة
(٣,٠٠٧,٤١٢)	(٦٣٢,٥٠٥)	(٢,٣٧٤,٩٠٧)	



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٢٢ - التزامات عقود الإيجار

يمثل الالتزام القيمة الحالية للالتزامات الإيجار المتعلقة بمدرسة البنين للشركة الذي تم الحصول عليه مقابل عقد إيجار، وقد تم تقييمه بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التعاقدية القابلة للخصم بمعدل الاقتراض الإضافي للمستأجر ١٠,٧٥٪.

فيما يلي القيمة الغير مخصومة للالتزامات عقود الإيجار:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
١٤,٧٠٧,٥٠٠	١,٤٩٢,٧٨٤
٣٩٠,٠٥١	٥,٤٣٥,٢٢٩
<u>١٥,٠٩٧,٥٥١</u>	<u>٦,٩٢٨,٠١٣</u>

خلال عام
أكثر من عام

تم تقديم حركة التزامات الإيجار على النحو التالي:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
-	١٥,٠٩٧,٥٥١
٢٧,٤٢٣,٣٢٣	-
<u>٢٧,٤٢٣,٣٢٣</u>	<u>١٥,٠٩٧,٥٥١</u>
(١٤,٣٥٠,٠٠٠)	(١٦,٧٠٩,٢٥٠)
-	٤,٩٢٨,٦٩٠
٢,٠٢٤,٢٢٨	١,٤٥٠,٧٧٠
<u>١٥,٠٩٧,٥٥١</u>	<u>٤,٧٦٧,٧٦١</u>

التزامات عقد الإيجار في أول العام
اثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ "عقود الإيجار"
التزامات الإيجار
يخصم: المسدد من التزامات الإيجار
يضاف: اضافات خلال العام
يضاف: الفائدة المحملة خلال العام
التزامات الإيجار في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

فيما يلي القيمة المخصومة للالتزامات عقود الإيجار:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
٣٩٠,٠٥١	٣,٦٠٣,٨٩٤
١٤,٧٠٧,٥٠٠	١,١٦٣,٨٦٧
<u>١٥,٠٩٧,٥٥١</u>	<u>٤,٧٦٧,٧٦١</u>

الجزء المتداول (سيتم سداه خلال ١٢ شهراً)
الجزء غير المتداول (سيتم سداه بعد ١٢ شهراً)
التزامات الإيجار في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

٢٣ - إيرادات النشاط

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣
٢٨٩,٩١٢,١٩٩	٣٣٠,٩٥٠,٩٢١
٥٧,٨٩٣,١٦٣	٢٦٧,٣٣٣,٨٣٣
٦,٩٢٠,٥٣٠	٩,٩١٦,٦٦٧
٣,٠١٩,٥١٣	٦,١٩٧,٤٩٠
٣,١٨٥,٣٥٠	٢,٠٨٥,٤٥٠
٧,٩١٦,٥٧٢	٢,٦٥٨,٩٣٤
<u>٣٦٨,٨٤٧,٣٢٧</u>	<u>٦١٩,١٤٣,٢٩٥</u>

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



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٢٤ - تكلفة النشاط

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٥٣,٢٧٩,٧٥٤	٢٣٧,١٥٨,١٢٩	مصروفات مقاولات
١٠٨,٠٢٣,٧٩٠	١٣٠,٨٢٤,٢٠٧	أجور ومرتببات ومزايا عاملين
٢٨,٧١٣,٤١٢	٣٤,٣٧٠,٦٦٩	مصروفات إهلاك (إيضاح ٥)
١٦,٢٩٣,٩٦٦	٢٠,٩١٠,٠٦٧	مصروفات وسائل وأنوات وكتب تعليمية
١٣,٣٨٧,١٥٠	١٨,٦٨٤,٢٥٣	مصروفات نقل
١١,٤٥٤,٠٨١	١٦,٦٦١,٢٩٢	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
١٣,٧١١,٦٦٠	١٣,٧٣٤,٦٦٠	إهلاك اصول حق انتفاع
٥,٦٥٨,٧٧٩	٦,٥٠٩,١٧٢	مصروفات مقابل الإدارة
٣,٦٤٦,٦٧٣	٤,٥٠١,٧٠٧	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات أخرى
١,٣٦٣,٠٧٥	٤,٠٨٤,٧١٤	مصروفات الأنشطة
٢,٠٢٤,٢٢٨	١,٤٥٠,٧٧٠	مصروفات فوائد التزامات عقود إيجار
١,٧٣١,٧٦٩	٣٩,٢٥٠	إيجارات*
١٩,٥٣٢,٥٧٤	١٨,٩٥٧,٤٨٦	مصروفات أخرى
٢٧٨,٨٢٠,٩١١	٥٠٧,٨٨٦,٣٧٦	

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

٢٥ - المصروفات العمومية والإدارية

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
١٣,٩٦٨,٥٠٢	١٩,٠٠٨,٧١٣	أجور ومرتببات ومزايا عاملين
٨,٩٨٣,٢١٨	١٢,٤٩٤,٨٦٣	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات أخرى
٣,٩٢٠,٢١١	٥,٦٥٦,٥٧٤	مصروفات تسويق
٢,١٢٨,٩٢٠	٤,٧٠٦,٦١٠	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
١,٨٤٢,٥٦٥	٣,٥٧٦,٣١٩	سفر وانتقالات
٩٤٠,٨٥١	١,٦٢٥,٧٠٠	المساهمة التكافلية
٧٩٣,٦٩٧	٩٨٧,٣٢٩	إهلاك اصول حق انتفاع
٤١٠,٢٠٩	٨٣٢,٦٩٧	إيجارات*
٦٥٥,٨٠٠	٦٦٢,٠٠٠	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانه
١,٢٦٠,٠٨٦	٢,٠٧٧,٧٩٥	مصروفات أخرى
٣٤,٩٠٤,٠٥٩	٥١,٦٢٨,٦٠٠	

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



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٢٦- المصروفات حسب طبيعتها

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٥٣,٢٧٩,٧٥٤	٢٣٧,١٥٨,١٢٩	مصروفات مقاولات
١٢١,٩٩٢,٢٩٢	١٤٩,٨٣٢,٩٢٠	أجور ومرتببات ومزايا العاملين
٢٨,٧١٣,٤١٢	٣٤,٣٧٠,٦٦٩	مصروفات إهلاك (إيضاح ٥)
١٥,٢٢٩,٧١٥	٢٢,٢٦٠,٥٧٢	مصروفات نقل
١٣,٥٨٣,٠٠١	٢١,٣٦٧,٩٠٢	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
١٦,٢٩٣,٩٦٦	٢٠,٩١٠,٠٦٧	مصروفات وسائل وأدوات وكتب تعليمية
١٢,٦٢٩,٨٩١	١٦,٩٩٦,٥٧٠	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات أخرى**
١٤,٥٠٥,٣٥٧	١٤,٧٢١,٩٨٩	إهلاك حق انتفاع اصول خلال الفترة/العام
٥,٦٥٨,٧٧٩	٦,٥٠٩,١٧٢	مصروفات مقابل الإدارة
٣,٩٢٠,٢١١	٥,٦٥٦,٥٧٤	مصروفات تسويق
١,٣٦٣,٠٧٥	٤,٠٨٤,٧١٤	مصروفات الأنشطة
٩٤٠,٨٥١	١,٦٢٥,٧٠٠	المساهمة التكافئية
٢,٠٢٤,٢٢٨	١,٤٥٠,٧٧١	مصروفات فوائد التزامات عقود ايجار
٢,١٤١,٩٧٨	٨٧١,٩٤٧	إيجارات*
٦٥٥,٨٠٠	٦٦٢,٠٠٠	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانه
٢٠,٧٩٢,٦٦٠	٢١,٠٣٥,٢٨٠	مصروفات أخرى
<u>٣١٣,٧٢٤,٩٧٠</u>	<u>٥٥٩,٥١٤,٩٧٦</u>	

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

** تتضمن مبالغ الاستشارات مبالغ مدفوعة لشركة سوشال امباكت كابيتال "ش.ذ.م.م" (الشركة الأم) مقابل إستشارات إدارية.

٢٧- إيرادات أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٢١,٤٨٣,٢٨٨	٢٠,١٦٩,٢٢٣	إيرادات استثمارات
٢,٢٧٣,٥٣١	٣,٣١٧,٢١٤	أخرى
<u>٢٣,٧٥٦,٨١٩</u>	<u>٢٣,٤٨٦,٤٣٧</u>	

٢٨- فائض تشغيل جامعة بدر

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

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٣٧٢,١٠٧,٢٥٤	٤٣٨,٧٦٨,٦٦٧	فائض تشغيل جامعة بدر



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٢٩- صافى تكاليف التمويل

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
(١٢٨,٧٦٨,٥٦٠)	(٤٤٨,٠١٨,٣٩٦)	مصروفات التمويل وفوائد التقسيط
(١,٩٤٨,٩١٥)	(١,٩٤٨,٩١٥)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك (إيضاح ١٥)
-	(٢,٢٥٣,٥٠٥)	استهلاك تكلفة إصدار سندات (إيضاح ١٦)
(٣٧,٧٣٩)	(١,٢١٥,٩٩٠)	خسائر فروق عملة
(١٣٠,٧٥٥,٢١٤)	(٤٥٣,٤٣٦,٨٠٦)	
٢,٦٨٢,٥٧٣	٢٤,٠٢٣,٣٦٣	إيرادات الفوائد
(١٢٨,٠٧٢,٦٤١)	(٤٢٩,٤١٣,٤٤٣)	

٣٠- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

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

أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة

الرصيد	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	الشركة
٢٩٩,٤٨٦,٨٥٢	٣٧٠,٥٥٩,٧٢٠		شركة تابعة	القاهرة مصر للمنشآت التعليمية
٢٢,٢٣٣,١٥٠	٤٥,٥٨٥,٢٦٦		شركة تحت سيطرة مشتركة	NFX E-Learning Investments
١٧,٣٣٣,١٢٠	٣٦,٦٨٩,٣٧١		منشأة تابعة	جامعة بدر باسيوط
-	٢٦,١٨٩,٥١٠		شركة تابعة	الكونية للاستثمار التعليمي
٢١,٤٠٥,٦٥٨	٢١,٤٤٠,٤٢١		شركة تابعة	شركة المدارس المصرية
١٥,٨٢٣	١٥,٨٢٣		شركة شقيقة	المصرية لتشغيل وتجهيز المكاتب
٩,٠٠٠,٠٠٠	-		الشركة الأم	سوشيال إمباكت كابيتال
١,٤٤١,٧٠٠	-		نائب رئيس مجلس إدارة شركة تابعة	كريم مصطفى توفيق
٢,١٥٦,٣٨١	-		شركة شقيقة	شركة اينوفيت
٦,٣٥٣,٨٨٦	-		شركة تابعة	شركة الأهلى سييرا
٣٧٩,٤٢٦,٥٧٠	٥٠٠,٤٨٠,١١١			

أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة

الرصيد	٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	طبيعة العلاقة	الشركة
٤٦٤,٠٥٥,٤١٤	٦٠٢,٧٩٥,٧١٧		منشأة تابعة	جامعة بدر
١٩٣,٠٠٩,٠٧٦	١٩٨,١٤٣,٣٨٠		شركة تابعة	الدولية للنظم التعليمية
٩,٠٦٥,٢١٥	٢٢,٩٢٠,٠٥٩		شركة تابعة	الصعيد للخدمات التعليمية
١١,٠٧٦,٨٢١	١٦,١٣٦,٣٨٠		شركة تابعة	المصرية لنظم التعليم
٢٤,٥٧٣,٢١٤	٦,٥٢٠,٦٠٩		شركة تابعة	ستارلايت
٨٩٩,٩١٨	٥,٨٥٧,٩٤٣		شركة تابعة	أدبو هابف للخدمات التعليمية
-	١,١١٧,٣٩٨		شركة تابعة	شركة الأهلى سييرا
٧٠٢,٦٧٩,٦٥٨	٨٥٣,٤٩١,٤٨٦			



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٣٠- المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام

الشركة	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
<u>القاهرة للخدمات التعليمية</u>		
إيجار أتوبيسات	٨٠٠,٠٧٢	٦٢٩,٩٦٧
تحويلات بنكية	١٤,٣٢٦,٧٠٢	١٠,٨٦٥,٣٢٨
توزيعات أرباح العاملين بالشركة	١,٠٦٥,٣٤٤	٢,٤٢٥,٧٩٩
مقاصة حسابات جارية	(٢٩,٩٩٢,١١٨)	(١٣,٩٢١,٠٩٣)
سداد توزيعات ارباح المساهمين	١٣,٨٠٠,٠٠٠	-
<u>المصرية لنظم التعليم</u>		
مصرفات عمومية ورسوم وصيانة واجراءات وسدادات ضرائب	١,٧٨٧,٤٧٣	٢,٢١٠,٠٤٥
مقاصة حسابات جارية	(٦,٨٤٧,٠٣٢)	(٥,٦٠٧,٩٧٥)
<u>العالمية لتكنولوجيا التعليم</u>		
إيجار أتوبيسات	٤٨٤,٧١٩,٤٥	٢٤١,٥١٥
توزيعات أرباح	٤,٣٩١,٠٣٨	٣,٧٦٦,٨٣٨
ضرائب كسب العمل والخصم والإضافة وضرائب الميزانية	٥,٥٠٩,٣٢٦	٦,٩٩٩,٢١٣
مقاصة حسابات جارية	(١٠,٣٨٥,٠٨٣)	(١١,٠٠٧,٥٦٦)
<u>الصعيد للخدمات التعليمية</u>		
سداد مصرفات ورسوم وبدلات	-	٢,٣٦٧,٦١٥
تحويلات بنكية	٤,٧٤٨,٥٩٢	-
اقفال الرصيد في حسابات الشركة الدولية للنظم	(١٨,٦٠٣,٤٣٧)	(١٤,٨٨٠,٦٥١)
<u>شركة الأمم والمستقبل</u>		
تحويلات نقدية	(٦,٣٧٩,٤٧٢)	١,٤٦٢,٩٠٩
توزيعات ارباح	١,٤٦٤,٤٩٦	٢,٧٧٧,٨٨٦
مصرفات بنكية وعمومية ورسوم واجراءات	-	١,٤٥٦,٢١٠
مقاصة حسابات جارية	٤,٩١٤,٩٧٦	(٥,٦٩٧,٠٠٦)
<u>الكونية للاستثمار التعليمي</u>		
اقفال واستكمال حساب راس المال	٢٦,٠٠٠,٠٠٠	-
مرتبات	٤٥,٦٢١	-
مصرفات وتحويلات بنكية	٦٣٠,٩٨١	-
<u>سييرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب</u>		
تحويلات بنكية	(١١٨,٠٠٠)	-



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

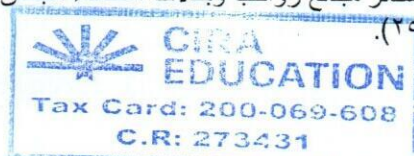
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٣٠- المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

الشركة	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	٣١ أغسطس ٢٠٢٢
<u>الدولية للنظم التعليمية</u>		
تحصيلات إيرادات مدارس	-	٤١٩,٧٥٥,٠٨٤
مصروفات المدارس	-	(٨٦,٥٢٤,٦٧٣)
تحويلات بنكية	-	(٤٢٩,٨٠٨,٣٤٧)
تحويلات نقدية	-	٩٠,٠٣٣,٢٤٨
مصروفات مدفوعة بالنيابة عن القاهرة للاستثمار	-	-
مصروفات مقابل الإدارة	-	(٥,٥٦٧,٧٩٤)
قيمة شراء أصول ثابتة	-	(٤,١٩٢,٣٤٢)
مقاصة حسابات جارية	-	(٢٢,٦١٤,٤٠٦)
<u>القاهرة مصر للمنشآت التعليمية</u>		
تحويلات بنكية	٧١,٠٧٢,٩٤٧	٧٥,١٨٢,١٨٩
<u>جامعة بدر</u>		
فائض تشغيل الجامعة	٤٣٨,٧٦٨,٦٦٧	٣٧٢,١٠٧,٢٨٩
تحويلات نقدية	(٥٧٧,٥٠٨,٩٧٠)	(٤٩٤,٢٩٧,١٦٦)
<u>ستار لايت</u>		
تحويلات نقدية	٧,٥٣٥,٠٥٠	-
تحويلات بنكية	-	٣٧,٨١٠
توزيعات ارباح	١٠,٥١٧,٥٥٥	٧,٥٣٤,٣٢٩
<u>NFX E-Learning Investments</u>		
تحويلات بنكية	٢٣,٣٥٢,١١٦	٢٢,٢٣٣,١٥٠
<u>جامعة بدر باسيوط</u>		
تحويلات بنكية وسدادات اخري	١٩,٣٥٦,٢٥١	١٧,٨٧١,٨٦٤
مدفوعات طلبية	-	(٥٣٨,٧٤٥)
<u>شركة الأهلي سيرا</u>		
تحويلات بنكية	(٧,٤٧١,٢٨٤)	٦,٣٥٣,٨٨٦
<u>أديو هايف للخدمات التعليمية</u>		
تحويلات بنكية	(٤,٩٥٨,٠٢٥)	(٨٩٩,٩١٨)
<u>شركة اينوفيت</u>		
تحويلات بنكية	(٢,١٥٦,٣٨١)	١,١٤٢,٢١٨
<u>شركة المدارس المصرية</u>		
سدادات مصروفات	-	١,١٣٦,٢١٣
مقاصة حسابات جارية	١,٦٧٠,٧٥٩	٦٠٩,٤٣٨
تحويلات بنكية	(١,٦٣٥,٩٩٦)	-
<u>ما تتقاضاه الإدارة العليا:</u>		

تمثل ما تتقاضاه الإدارة العليا للشركة خلال العام والمحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر بمبالغ رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانته المفصح عنها في إيضاح المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح رقم ٢٥).



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٣١ - الموقف الضريبي

أولاً: ضريبة شركات الأموال

السنوات من ١٩٩٢ حتى ١٩٩٣

تم فحص الشركة عن ضريبة أرباح شركات أموال وتم الربط النهائي على الشركة من واقع قرار لجنة الطعن، وتم إحالة الخلاف بين الشركة والمأمورية المختصة إلى المحكمة وما زال الخلاف قائم والشركة قامت بسداد الضريبة من واقع قرار لجنة الطعن.

السنوات من ١٩٩٤ حتى ١٩٩٥

تم فحص الشركة عن ضريبة أرباح شركات أموال وتم الربط على الشركة، وذلك بإخطار نموذج ١٨ وتم الاعتراض عليه وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه، وأحيل الملف إلى لجنة الطعن ثم إحالته إلى المحكمة المختصة والشركة قامت بسداد الضريبة من واقع ربط قرار لجنة الطعن.

السنوات من ١٩٩٦ حتى ٢٠٠١

تم فحص الشركة عن ضريبة أرباح شركات أموال وتم إخطار الشركة بنموذج ١٨ وتم الاعتراض عليه وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه وتم إحالة الملف إلى اللجنة الداخلية بالمأمورية ثم إلى لجان الطعن وتم تقديم مذكرة دفاع وتم صدور قرار لجنة الطعن، وقد تم إحالة الخلاف بين الشركة والمأمورية المختصة إلى المحكمة وما زال الخلاف قائم أنه تم الربط من واقع قرار لجنة الطعن على الربط من السنوات ١٩٩٨ إلى ٢٠٠١ لعدم تطبيق أحكام المادة ٢١ من القانون ١٥٧ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته.

قامت الشركة بسداد الضريبة والغرامة عن ضرائب أرباح تجارية عن سنوات من ١٩٩٦ حتى ٢٠٠١.

السنوات من ٢٠٠٢ حتى ٢٠٠٤

قامت المأمورية بمحاسبة الشركة تقديرياً وتم إخطار الشركة بنموذج ١٨ وتم الاعتراض عليه وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه وتم إحالة الملف إلى اللجنة الداخلية بالمأمورية وقامت الشركة بتقديم طلب إعادة فحص هذه السنوات ثم إحالة الخلاف إلى لجان الطعن وتم تقديم مذكرة دفاع وتم صدور قرار لجنة طعن بإعادة الملف للمأمورية تمهيداً لإتمام الفحص الدفترى بالمأمورية.

السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٨

تم تقديم الاقرارات الضريبية في مواعيدها وتم سداد الضريبة من واقع الاقرارات الضريبية ولم يتم فحص الشركة حيث أنها لم ترد ضمن عينة الفحص.

السنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٠

تم محاسبة الشركة تقديرياً عن ضريبة أرباح شركات الأموال وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه وتم إحالة الملف إلى اللجنة الداخلية بالمأمورية.

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٢

تم محاسبة الشركة تقديرياً عن ضريبة أرباح شركات الأموال وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه وتم إحالة الملف إلى اللجنة الداخلية بالمأمورية لإصدار قرار بإعادة الفحص.

السنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٤

تم محاسبة الشركة تقديرياً عن ضريبة أرباح شركات الأموال وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه وتم إحالة الملف إلى اللجنة الداخلية بالمأمورية لإصدار قرار بإعادة الفحص الدفترى.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٣١- الموقف الضريبي (تابع)

أولاً: ضريبة شركات الأموال (تابع)

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٦

تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد الضريبية المحددة ويتم سداد الضريبة من واقع الإقرار.

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٨

تم محاسبة الشركة تقديرياً عن ضريبة أرباح شركات الأموال وتم اخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن علي النماذج وجاري عمل لجنة داخلية لإعادة الفحص الدفترى

السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٣

لم يتم فحص الشركة عن تلك الأعوام وتقوم بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد الضريبية المحددة ويتم سداد الضريبة من واقع الإقرار.

ثانياً: ضريبة الدمغة

السنوات من ٢٠٠٦ حتى ٢٠١٦

تم فحص الشركة واطار الشركة بنموذج ٥ دمغة وتم الربط وتم سداد المبلغ بالكامل

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٩

تم محاسبة الشركة والربط علي السنوات ٢٠١٧/٢٠١٩ وتم سداد بالكامل عدا الغرامة.

السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٣

تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد القانونية المحددة ويتم سداد الضريبة من واقع الإقرار و لم يتم الفحص

ثالثاً: ضريبة كسب العمل

السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤

تم محاسبة الشركة عن السنوات ٢٠١١/٢٠١٤ وتم الربط وتم سداد الضريبة بالكامل.

السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠

تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد القانونية المحددة ويتم سداد الضريبة من واقع الإقرار و جاري فحص الشركة.

السنوات من ٢٠٢١ حتى ٢٠٢٣

تقوم الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية في المواعيد القانونية المحددة ويتم سداد الضريبة من واقع الإقرار ولم يتم فحص الشركة.

رابعاً: ضريبة القيمة المضافة

تقوم الشركة بتقديم إقرارات ضريبة القيمة المضافة بانتظام وفي المواعيد القانونية وتم فحص الشركة من بدء النشاط حتى عام ٢٠٠٥ وتم سداد الفروق الضريبية الناتجة عن الفحص وكذلك الضريبة الإضافية وتم فحص الشركة عن سنوات ٢٠٠٦ وحتى ٢٠١٣ وتم سداد الضريبة والغرامات عن تلك الفترة بمبلغ جنيه مصرى بالكامل.

ولم يتم فحص الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٢.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٣٢- 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 العام.

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

وفيما يلي نصيب السهم في الأرباح:

٣١ أغسطس ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢٣	
٣٠٧,٤٧٦,١٦٩	٨٧,١١٣,٠١٦	صافي أرباح العام
(١٩,٨٩١,٦٩٦)	(٤,٤٦٦,٠٩٨)	يخصم:
(٢٨,٧٥٨,٧٠٠)	(٨,٢٦٤,٦٩١)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مقترحة
٢٥٨,٨٢٨,٣٠٤	٧٤,٣٨٢,٢٢٧	حصصة العاملين في الأرباح مقترحة
٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	صافي الأرباح القابلة للتوزيع
٠,٤٤	٠,١٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
		نصيب السهم في أرباح العام

٣٣- التزامات محتملة

يوجد على الشركة التزامات محتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ تجاه البنوك متمثلة في خطابات ضمان تنتج عن النشاط الاعتيادي للشركة والتي لا يتوقع أن تنشأ عنها التزامات جوهرية والتي بلغت ١١,٣٧٦,٥٧٧ جنيه مصري (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ١١,٣٧٦,٥٧٧ جنيه مصري).

(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).

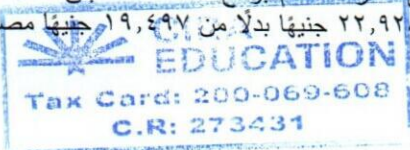
في خلال الفترات المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٢ لم تصدر الشركة أي من الأسهم العادية المحتملة المؤدية لتخفيض نصيب السهم في أرباح الفترة، لذا لم تقم الإدارة باحتساب نصيب السهم المخفض في الأرباح عن تلك الفترات.

٣٤- أحداث هامة

تم افتتاح فرع جامعة بدر بمحافظة أسبوط للعام الدراسي ٢٠٢٣/٢٠٢٢ بواقع ٧ كليات وتم قبول ١٢٠٠ طالب.

عقدت لجنة السياسة النقدية أربعة اجتماعات رفعت فيها أسعار الفائدة على النحو التالي:

١- في ٢٧ أكتوبر ٢٠٢٢ تم رفع سعر الفائدة على الإيداع لليلة واحدة وسعر الإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية بمقدار ٢٠٠ نقطة إلى ١٣,٢٥% و ١٤,٢٥% و ١٣,٧٥% على التوالي. كما تم رفع سعر الخصم بواقع ٢٠٠ نقطة إلى ١٣,٧٥% بالتزامن مع ارتفاع سعر صرف الجنيه المصري أمام الدولار إلى متوسط ٢٢,٩٢٨ جنيهاً بدلاً من ١٩,٤٩٧ جنيهاً مصرياً في ذلك التاريخ.



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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٣

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

٣٤- أحداث هامة (تابع)

٢- في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٢ تم رفع سعر الفائدة على الإيداع لليلة واحدة وسعر الإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية بمقدار ٢٠٠ نقطة أساس إلى ١٦,٢٥% و ١٧,٢٥% و ١٦,٧٥% على التوالي. كما تم رفع معدل الخصم بمقدار ٣٠٠ نقطة أساس إلى ١٦,٧٥%.

٣- قررت لجنة السياسات النقدية في اجتماعها الاستثنائي المنعقد في ٣٠ مارس ٢٠٢٣ رفع سعر الفائدة على الإيداع لليلة واحدة وسعر الإقراض لليلة واحدة بمقدار ٢٠٠ نقطة إلى ١٨,٢٥% و ١٩,٢٥% و ١٨,٧٥% على التوالي. كما تم رفع سعر الخصم بواقع ٢٠٠ نقطة إلى ١٨,٧٥%.

٤- قررت لجنة السياسات النقدية في اجتماعها المنعقد في ٣ أغسطس ٢٠٢٣ رفع سعر الفائدة على الإيداع لليلة واحدة وسعر الإقراض لليلة واحدة بمقدار ١٠٠ نقطة إلى ١٩,٢٥%، ٢٠,٢٥% و ١٩,٧٥% على التوالي. كما تم رفع سعر الخصم بواقع ١٠٠ نقطة إلى ١٩,٧٥%.

تم الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية للإصدار المستقبلي للمجموعة لسندات التوريق بالجنيه المصري بقيمة ٢ مليار جنيه وتم الحصول على الشريحة الأولى بقيمة ٨٠٠ مليون جنيه مصري خلال شهر نوفمبر ٢٠٢٢.

٣٥- أحداث لاحقة

تم الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية للإصدار المستقبلي للمجموعة لسندات التوريق بالجنيه المصري بقيمة ٢ مليار جنيه وتم الحصول على الشريحة الثانية بقيمة ٧٠٠ مليون جنيه مصري خلال شهر نوفمبر ٢٠٢٣.

