

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية  
"شركة مساهمة مصرية"

تقرير الفحص المحدود  
والقوائم المالية الدورية المستقلة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية  
في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المستقلة عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

صفحة	الفهرس
١	تقرير الفحص المحدود
٢	قائمة المركز المالي الدورية المستقلة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة
٤	قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة
٦	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة
٤٨-٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة

السادة أعضاء مجلس إدارة شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية"

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المرفقة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم الدورية المستقلة للأرباح أو الخسائر والنخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، وتتحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

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

### الاستنتاج

وفى ضوء فحصنا المحدود، لم يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المستقلة المرفقة ليست معدة فى جميع جوانبها الهامة طبقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية".



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

القاهرة في ٣٠ يناير ٢٠٢٢

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة - في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول غير المتداولة
		٥	الأصول الثابتة
١,٩٤٨,٧٤٨,٣٨٢	٢,٢١٠,٤٣٠,١٦١		استثمارات في منشآت تابعة وشقيقة
٣١٠,٦٤٨,٨٠٢	٣٩٥,٤٩١,٢٤٩	٦	استثمارات في جامعة بدر
٩٢٨,٧٦١,٢٥١	٩٢٨,٧٦١,٢٥١	٧	مديون وأرصدة مدينة أخرى - الجزء غير المتداول
١٧,٠١٨,٥١١	١٠,٥٢٦,٧٤٤	٩	أعمال تحت التنفيذ
٢١,٥٨١,٩٠٧	٤٧,١٩٥,٩٥٣	٨	حق انتفاع أصول
-	٢٣,٩٩٥,٤٠٨	١٠	إجمالي الأصول غير المتداولة
٣,٢٢٦,٧٥٨,٨٥٣	٣,٦١٦,٤٠٠,٧٦٦		الأصول المتداولة
		٩	مديون وأرصدة مدينة أخرى
٤٩٣,٨٩٥,٥١٨	٥٣٤,٩٥٤,٣٣٦		التقديرة وما في حكمها
٢٤,٥٤٨,٦٢٢	٣٥,١٠٠,٢٣٠	١١	إجمالي الأصول المتداولة
٥١٨,٤٤٤,١٤٠	٥٧٠,٠٥٤,٥٦٦		إجمالي الأصول
٣,٧٤٥,٢٠٢,٩٩٣	٤,١٨٦,٤٥٥,٣٣٢		
			حقوق الملكية
		١٢	رأس المال المنفوع
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠		الاحتياطيات
٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	١٣	الأرباح المرحلة
٢٨٠,٥٠٩,٦٨٨	١٧٩,٣٤٩,٨٦٩		إجمالي حقوق الملكية
٧٤٩,٢٩٠,٧٥٩	٦٤٨,١٣٠,٩٤٠		الالتزامات
			الالتزامات طويلة الأجل
		١٤	الجزء غير المتداول من القروض والتسهيلات الائتمانية
٦٧١,٩٥٣,٠٤٠	٦٢٧,٦٣٥,٧٣٠		سكوك إجازة
٥٨٧,٦٥٦,٨٧١	٥٨٨,١٤٤,١٠٠	١٥	التزامات ضريبية مؤجلة
٢,٣٧٤,٩٠٧	٢,٥٨٠,٤٧٧	٢١	دائون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء غير المتداول
٧٤,٢٢٨,٤٩٢	٧٤,٣٦٦,٣٢٧	١٧	التزامات عقود الإيجار
-	٩,٧٤٤,٩٢٦	١٩	إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
١,٣٣٦,٢١٣,٣١٠	١,٣٠٢,٤٧١,٥٧٠		الالتزامات المتداولة
			مخصصات
٢٧,٠٨٧,٤٠٧	٢٧,٠٨٧,٤٠٧	١٦	دائون وأرصدة دائنة أخرى
١,٤٠٣,٢١٧,٩٢٣	١,٦١٩,٥٦٨,٠٨٠	١٧	إيرادات مقدمة
٧١,٧٢٣,٨١٧	١١٥,٧٥١,٣٣٨	١٨	الجزء المتداول من القروض والتسهيلات الائتمانية
١٥٧,٦٦٩,٧٧٧	٤٥٨,٧٣٨,٥٠٧	٢٤	ضريبة الدخل الجارية
-	-	٢٠	التزامات عقود الإيجار
-	١٤,٧٠٧,٥٠٠	١٩	إجمالي الإلتزامات المتداولة
١,٦٥٩,٦٩٨,٩٢٤	٢,٢٣٥,٨٥٢,٨٢٢		إجمالي الإلتزامات
٢,٩٩٥,٩١٢,٢٣٤	٣,٥٣٨,٣٢٤,٣٩٢		إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية
٣,٧٤٥,٢٠٢,٩٩٣	٤,١٨٦,٤٥٥,٣٣٢		

- الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٤٨ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة

- تقرير الفحص المحدود لشركة القاهرة للاستثمار

والتنمية العقارية

ش.م.م

س.ت.أ: ٢٧٢٤٤٦١

ElKalla

دكتور / حسن حسن الكلال

رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ / محمد الخولي

رئيس القطاع المالي

القاهرة في ٣٠ يناير ٢٠٢٢

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

الثلثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠	الثلثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٧٢,٥١٣,٤٢٥	٨٨,١٢١,٠٦٢	٢٢	إيرادات النشاط
(٤٧,٦٥٨,٠٤٨)	(٥٣,٠٦٠,٧٩٨)	٢٣	تكلفة النشاط
٢٤,٨٥٥,٣٧٧	٣٥,٠٦٠,٢٦٤	٢٤	المصروفات العمومية والادارية
(٧,٨٢٨,٦٧٨)	(٨,٢٥٧,٦٩٥)	٢٦	إيرادات أخرى
٥,٢٠٦,٠٨٤	١٣,٣٨٩,٩٣٣	٢٨	صافي تكاليف التمويل
(٣٠,٠٠٢,٤١٩)	(٤١,١٤٦,٧٥١)	٢٨	الخسارة قبل الضرائب
(٧,٧٦٩,٦٣٦)	(٩٥٤,٢٤٩)	٢٠	ضرائب الدخل الحالية
-	-	٢٠	الضريبة المؤجلة
٦,٠٩٩	(٢٠٥,٥٧٠)	٢٠	خسارة الفترة
(٧,٧٦٣,٥٣٧)	(١,١٥٩,٨١٩)		
(٠,٠٠١)	(٠,٠٠١)	٣١	نصيب السهم من الخسائر

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٤٨ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة

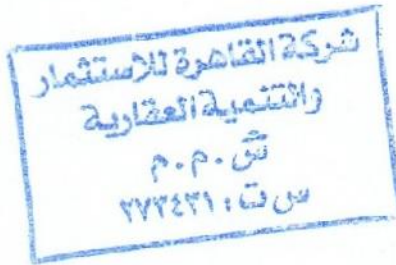
شركة القاهرة للاستثمار  
والتنمية العقارية  
ش.م.م  
س.ت.أ: ٣٧٣٤٣٦

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
(٧,٧٦٣,٥٣٧)	(١,١٥٩,٨١٩)	خسارة الفترة
-	-	الدخل الشامل الأخر
(٧,٧٦٣,٥٣٧)	(١,١٥٩,٨١٩)	إجمالي الخسارة الشاملة عن الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٨ تمثل جزء متمم للقوائم المالية المستقلة



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

الإجمالي	الأرباح المرحلة	الإحتياطيات	رأس المال المصدر والمدفوع	(جميع المبالغ بالجنه المصري)
٦٩٧,٣١٨,٣٢٩	٢٢٨,٥٣٧,٢٥٨	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٠
(٨٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٨٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات الأرباح
(٧,٧٦٣,٥٣٧)	(٧,٧٦٣,٥٣٧)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة عن الفترة
٦٠٥,٥٥٤,٧٩٢	١٣٦,٧٧٣,٧٢١	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠
٧٤٩,٢٩٠,٧٥٩	٢٨٠,٥٠٩,٦٨٨	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢١
(١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات الأرباح
(١,١٥٩,٨١٩)	(١,١٥٩,٨١٩)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة عن الفترة
٦٤٨,١٣٠,٩٤٠	١٧٩,٣٤٩,٨٦٩	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠	الرصيد في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ١٤ تظهر طريقة التقييم للقوائم المالية المستقلة

والاكتتابية العقارية  
ش.م.م  
٢٧٢٤٣١

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

التلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠	التلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
			(خسارة) ربح الفترة قبل الضرائب
(٧,٧٦٩,٦٣٦)	(٩٥٤,٢٤٩)		تعديلات:
			اهلاك
٤,٢٤٨,٥١٦	٦,٣٦٢,١٣٦	٥	مصرفات التمويل وفوائد التقسيط
٣١,٩٩٤,٣٠٩	٤٠,٩٦٤,٩٦١	٢٨	مصرفات التزامات عقود ايجار
-	٦١٦,٦٠٣		إيرادات الفوائد
(١,٩٨٥,٠٣٤)	(٣٢٢,٣٧٦)	٢٨	استهلاك حق انتفاع أصول
-	٣,٤٢٧,٩١٥		استهلاك تكلفة إصدار الصكوك
-	٤٨٧,٢٢٩		أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والإلتزامات
٢٦,٤٨٨,١٥٥	٥٠,٥٨٢,٢١٩		التغير في الأصول والإلتزامات
			التغير في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
(٥٤,٣٩٤,١٤٢)	(٣٤,٥٦٧,٠٥١)		التغير في الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى والإيرادات المقدمة
١٧٤,٨٧٦,٧٦٨	٢٦٩,٢٧١,٠١١		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
١٤٦,٩٧٠,٧٨١	٢٨٥,٢٨٦,١٧٩		
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
			مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٣٤,٣١٠,٤٥٢)	(٣٥,١٦٧,٩٤٧)	٥	مدفوعات استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
-	(٨٤,٨٤٢,٤٤٧)		مدفوعات لأعمال تحت التنفيذ
(١,٦٧٦)	(٢٥,٦١٤,٠٤٦)		مدفوعات لمشروعات تحت التنفيذ
(٤٧,٣١٠,٦٣١)	(٢٣٢,٨٧٥,٩٦٨)	٥	مدفوعات التزامات عقود ايجار
-	(٣,٥٨٧,٥٠٠)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٨١,٦٢٢,٧٥٩)	(٣٨٢,٠٨٧,٩٠٨)		
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
			المسدد من القروض والتسهيلات البنكية
(٢٣,١٣٢,٣٩٢)	(٦٠,٤٥٧,٤٣٨)		المحصل من القروض والتسهيلات البنكية
٢٥٥,١٧١,١٩٠	٣١٧,٢٠٨,٨٦٠		فوائد التمويل المحصلة
١,٩٨٥,٠٣٤	٢٢٢,٣٧٦	٢٨	مصرفات التمويل وفوائد التقسيط المدفوعة
(٣١,٩٩٤,٣٠٩)	-	٢٨	تكاليف التمويل المدفوعة
-	(٤٠,٩٦٤,٩٦١)		توزيعات أرباح مدفوعة
(٨٤,١٤١,٩٠٠)	(١٠٨,٧٥٥,٥٠٠)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
١١٧,٨٨٧,٦٢٣	١٠٧,٣٥٣,٣٣٧		
١٨٣,٢٣٥,٦٤٥	١٠,٥٥١,٦٠٨		التغير في النقدية وما في حكمها
١٤,٥٨٩,٠١٠	٢٤,٥٤١,٢٢٠		النقدية وما في حكمها أول الفترة
١٩٧,٨٢٤,٦٥٥	٣٥,٠٩٢,٨٢٨		النقدية وما في حكمها آخر الفترة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٤٨ تمثل جزءاً متمم للقوائم المالية المستقلة

شركة القاهرة للاستثمار  
والتنمية العقارية  
من ٣٠-١١-٢٠٢١  
٣٧٣٤٣١



## شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

### ١ - مقدمة

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

يقع مقر الشركة في ٢٦ 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 الإلكترونية - وبيع وشراء وتقسيم الأراضي مع مراعاة أحكام القوانين رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ - الاستيراد والتصدير - بيع وشراء الشقق السكنية والوحدات الإدارية 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 اتصالاً شبيهيه بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو الخارج كما يجوز لها أن تندمج في 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 شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٨ بطرح أسهم الشركة بالبورصة المصرية.

المساهم الرئيسي للشركة هو شركة سوشيل امباكت كابتال "ال تي دي" بنسبة ٥١,٢٢٪.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٣٠ يناير ٢٠٢٢.

### ٢ - السياسات المحاسبية

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

#### أ - أسس إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة

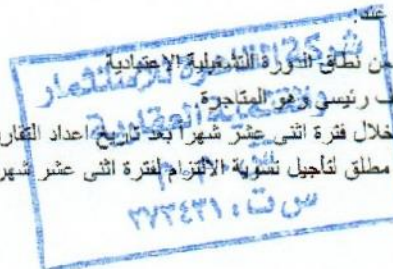
أعدت القوائم المالية الدورية المستقلة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "التقارير المالية الدورية" والقوانين ذات العلاقة وقد تم اتباع نفس السياسات و الأسس المحاسبية المتبعة مع القوائم المالية الدورية المستقلة مقارنة مع أحدث قوائم مالية سنوية إلا اذا ذكر خلاف ذلك. أعدت القوائم المالية الدورية المجمع على أساس التكلفة التاريخية. تقوم الشركة بعرض أصولها والتزاماتها في قائمة المركز المالى المستقلة بناء على التصنيف المتداول / غير المتداول، يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- \* توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- \* الاحتفاظ به لهدف رئيسى وهو المتاجرة.
- \* توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ اعداد التقارير المالية، أو
- \* كونه نقداً أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير المالية.

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداول عند:

- \* توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- \* الاحتفاظ به لهدف رئيسى وهو المتاجرة.
- \* وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد تاريخ اعداد التقارير المالية، أو
- \* عدم وجود حق مطلق لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير المالية المستقلة.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

أ - أسس إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة (تابع)

تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالالتزامات غير متداولة، يتم تصنيف الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة كأصول والتزامات غير متداولة.

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

تم إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة طبقاً لأحكام القوانين المحلية ذات الصلة، كما أعدت القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية. وتقرأ القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة مع قوائمها المالية المجمعة كما في وعن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ حتى يمكن الحصول على معلومات كاملة عن المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية والتغيرات في حقوق الملكية.

الفترة المالية وأرقام المقابلة

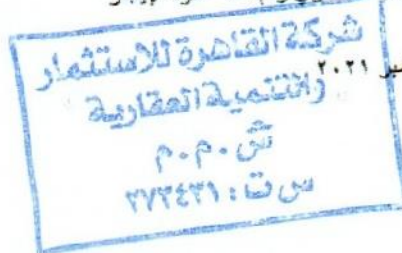
طبقاً للنظام الأساسي للشركة تبدأ السنة المالية في ١ سبتمبر من كل عام وتنتهي في ٣١ أغسطس من العام اللاحق.

ب - تفسيرات ومعايير المحاسبة المصرية الجديدة التي اعتمدها الشركة

في ٢٨ مارس ٢٠١٩، أصدرت وزارة الاستثمار قرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ والذي يتضمن معايير جديدة وتعديلات على المعايير القائمة. وقد تم نشر التعديلات على معايير المحاسبة المصرية في الجريدة الرسمية بتاريخ ٧ أبريل ٢٠١٩، وتغيير هذه المعايير واجب تطبيقها للسنة المالية ٢٠٢١.

وقد طبقت الشركة معايير جديدة تشمل معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية"، ومعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ "الإيرادات من العقود مع العملاء" ومعيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ "عقود الإيجار" وفيما يلي أثر تطبيق هذه المعايير على الأرباح المرحلة في ١ سبتمبر ٢٠٢١:

الأرباح المرحلة في ٣١ أغسطس ٢٠٢١	
أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية"	-
أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ "الإيرادات من العقود مع العملاء"	-
تأثير التغير في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ "عقود الإيجار"	-
الإجمالي	-
الأرباح المرحلة في ١ سبتمبر ٢٠٢١	٢٨٠,٥٠٩,٦٨٨



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ب - تفسيرات ومعايير المحاسبة المصرية الجديدة التي اعتمدها الشركة (تابع)

(١) معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) - "الأدوات المالية":

يسري هذا المعيار للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١. يحل هذا المعيار محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) "الأدوات المالية الاعتراف والقياس" وبالتالي تم تعديله وإعادة إصداره بعد حذف الفقرات المتعلقة بالموضوعات التي يغطيها معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، ونطاق معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (٢٦) لمعالجة حالات محاسبة التغطية.

فيما يلي تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة الجديدة وطبيعة التغييرات على السياسات المحاسبية السابقة وتأثيرها:

التصنيف وقياس الأصول والالتزامات المالية:

يحتفظ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) إلى حد كبير بالمتطلبات الحالية في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) لتصنيف وقياس الالتزامات المالية، لكنه يستثنى الفئات المذكورة سابقاً في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) المتعلقة بالأصول المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والقروض والمديونيات والاستثمارات المالية المتاحة للبيع.

وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، عند الاعتراف الأولي، يتم تصنيف وقياس الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن تصنيف الأصول المالية وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧)، عادة ما يستند إلى نموذج الأعمال الذي يتم من خلاله إدارة الأصول المالية وكذلك تدفقاتها النقدية التعاقدية. وعليه، تقوم الشركة بتصنيف السندات وأنون الخزائنة والمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى كأصول مالية بالتكلفة المستهلكة.

ستفي جميع الاستثمارات في أدوات الدين التي تم تصنيفها على أنها محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بشروط التصنيف بالتكلفة المستهلكة بموجب معيار المحاسبة رقم (٤٧) وبالتالي لن يكون هناك أي تغيير في محاسبة هذه الأصول، وقياس تلك الأصول المالية.

لن يكون هناك أي تأثير على محاسبة الشركة للالتزامات المالية، حيث أن المتطلبات الجديدة تؤثر فقط على محاسبة الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وليس لدى الشركة أي من هذه الالتزامات. كما أن الشركة ليس لديها ارتباطات مالية تم إعادة هيكلتها أو تعديلها.

اضمحلال قيمة الأصول المالية

لدى الشركة أربعة أنواع من الأصول المالية التي تخضع لنموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة الجديد:

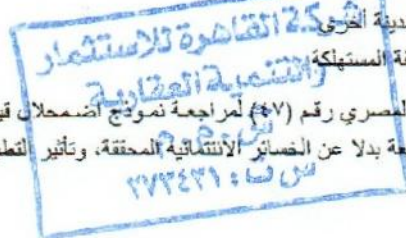
- أرصدة لدى البنوك

- مستحق من أرصدة الأطراف ذات علاقة

- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

- أصول مالية بالتكلفة المستهلكة

يتطلب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) لمراجعة نموذج اضمحلال قيمة تلك الأصول المالية الخاضعة لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة بدلاً عن الخسائر الائتمانية المحققة، وتأثير تطبيق الأولي على الأرباح المرحلة وحقوق الملكية.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

## ٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ب - تفسيرات ومعايير المحاسبة المصرية الجديدة التي اعتمدها الشركة (تابع)

### العلاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتطلب نموذج قياس اضمحلال الأصول المالية بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة عوضاً عن الخسائر الائتمانية المحققة. وينطبق نموذج اضمحلال على الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل وأصول العقود الناتجة من معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ "الإيرادات من العقود مع العملاء" ومديونات الإيجار وارتباطات القروض وبعض عقود الضمان المالي. ولقد طبقت الشركة القواعد الجديدة اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢١، مع تطبيق الوسائل العملية المسموح بها بموجب المعيار. لن يتم تعديل الأرقام المقارنة لسنة ٢٠٢٠.

### التأثير

قامت الإدارة بتقييم أثار تطبيق المعيار الجديد على القوائم المالية، وقد حددت أنه لا يوجد تأثير جوهري على تصنيف الأصول المالية أو مقدار الخسارة المتوقعة.

### (٢) معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيرادات من العقود مع العملاء"

تم إصدار معيار للاعتراف بالإيرادات، ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (١١) الذي يغطي عقود مبيعات البضائع والخدمات ومعيار المحاسبة المصري رقم (٨) الذي يغطي عقود الإنشاءات. ويستند المعيار الجديد على مبدأ الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل.

### التأثير

قامت الإدارة بتقييم أثار تطبيق المعيار الجديد على القوائم المالية، وقد حددت أن الاعتراف وقياس الإيرادات لجميع العقود الحالية بموجب نموذج معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) المكون من خمس خطوات (تحديد العقد - تحديد التزامات الأداء - تحديد سعر المعاملة - تخصيص سعر المعاملة - الاعتراف بالإيرادات) لن يتغير كما هو معترف به بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (١١).

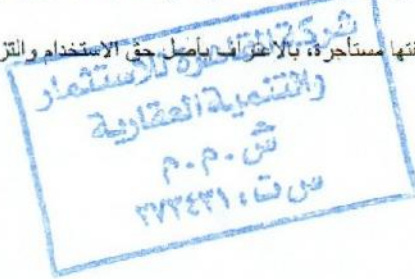
### (٣) معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) - "عقود الإيجار"

قدم معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) نموذجاً واحداً للمحاسبة عن عقود الإيجار. يعترف المستأجر بحقه في استخدام الأصول والالتزام بعقد الإيجار، الذي يمثل التزامه بمسداد مدفوعات الإيجار.

يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي".

تظل محاسبة المؤجر مشابهة للمعيار الحالي - أي يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار على أنها عقود تمويل أو عقود تشغيل.

تقوم الشركة، بصفتها مستأجرة، بالاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار في تاريخ بدء عقد الإيجار.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ب - تفسيرات ومعايير المحاسبة المصرية الجديدة التي اعتمدها الشركة (تابع)

في تاريخ الاعتراف الأولي، يتم الاعتراف بأصل "حق الاستخدام" في قائمة المركز المالي بقيمة دفترية كما لو كان المعيار تم تطبيقه منذ بداية عقد الإيجار ولكن مخصصاً باستخدام معدل الاقراض للمستأجر في تاريخ التطبيق. ويتم إهلاك أصول حق الاستخدام باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي المقدر لتلك الأصول أو مدة عقد الإيجار.

يتم القياس الأولي لالتزامات الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية والتكاليف الثابتة المتعلقة بها مخصصة باستخدام سعر الفائدة الذي تقتضيه الشركة. لاحقاً، يتم قياس التزامات الإيجار بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

لاحقاً، يتم إعادة قياس أصول حق الاستخدام وكذلك التزامات الإيجار في الحالات التالية:

- تغيير سعر الإيجار.
- تعديل عقد الإيجار.
- تعديل فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بعقود إيجار الأصول قصيرة الأجل (أقل من ١٢ شهراً بما في ذلك خيارات التمديد) وعقود إيجار البنود منخفضة القيمة كمصرف في قائمة الدخل عند تكبدها.

يتطلب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) من المجموعة تقييم مدة عقد الإيجار على أنها فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء بما يتماشى مع عقد الإيجار، بالإضافة إلى الفترات المشمولة بخيار تحديد عقد التأجير إذا كان المستأجر متأكدًا بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، والفترات المشمولة بخيار إنهاء عقد التأجير.

يتضمن جزء كبير من عقود إيجار الشركة على عقود الإيجار القابلة للتمديد من خلال اتفاقية متبادلة بين الشركة والمؤجر أو عقود الإيجار التي يمكن إلغاؤها من قبل الشركة فوراً أو في غضون مهلة قصيرة. تعتبر جميع خيارات التمديد والإنهاء حق للشركة وليس للمؤجر. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار الإنهاء. يتم تضمين سنوات بعد خيارات الإنهاء فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل كبير عدم إنهاء عقد الإيجار.

لا يوجد أثر تطبيقي هذا المعيار على التزامات الإيجار في ١ سبتمبر ٢٠٢١:

عند تقييم مدة الإيجار لاعتماد معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩، قررت الشركة أنه يجب الأخذ في الاعتبار فترات الإيجار المستقبلية القابلة للتمديد ضمن مدة الإيجار، والتي تمثل زيادة في مدفوعات الإيجار المستقبلية المستخدمة في تحديد التزامات الإيجار عند الاقراض. كما تم تعديل الفترة المحددة لمدة الإيجار إلى الحقائق والظروف المتعلقة بالأصول المؤجرة وعقود الإيجار.

شركة القاهرة للاستثمار  
والنقل  
م.م.ش  
س.ت.أ: ٣٧٣٤٣١

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

## ٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

### ب - تفسيرات ومعايير المحاسبة المصرية الجديدة التي اعتمدها الشركة (تابع)

#### الوسيلة العملية المطبقة

عند تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ لأول مرة، استخدمت الشركة الوسائل العملية التالية المسموح بها بموجب المعيار:

- استخدام معدل خصم واحد لمحفظة عقود الإيجار ذات خصائص مماثلة إلى حد معقول
- الاعتماد على التقييمات السابقة بشأن ما إذا كانت عقود الإيجار مكافة
- حساب عقود الإيجار التشغيلي مع فترة إيجار متبقية تقل عن ١٢ شهراً في ١ سبتمبر ٢٠١٩ كعقود إيجار قصيرة الأجل.
- استثناء التكاليف المباشرة الأولية لقياس أصل حق الاستخدام في تاريخ التطبيق الأولي.
- استخدام الإدراك المتأخر في تحديد مدة عقد الإيجار حيث يحتوي العقد على خيارات تمديد أو إنهاء عقد الإيجار. اختارت الشركة أيضاً عدم إعادة تقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار في تاريخ التطبيق الأولي. وبدلاً من ذلك، بالنسبة للعقود التي تم إبرامها قبل تاريخ الانتقال، اعتمدت المجموعة على تقييمها في تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠).

#### عملة التعامل والعرض

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

#### استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد القوائم المالية الدورية المختصرة المستقلة يتطلب من الإدارة استخدام الأحكام الشخصية وعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تعتبر الأحكام الهامة التي استخدمتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة هي نفسها تلك الموضحة في القوائم المالية مستقلة وللمنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢١. باستثناء التقديرات والأحكام المتعلقة بالمعايير المحاسبية التي تم تطبيقها ابتداءً من العام الحالي وتمثل فيما يلي :-

#### اضمحلال الأصول المالية:

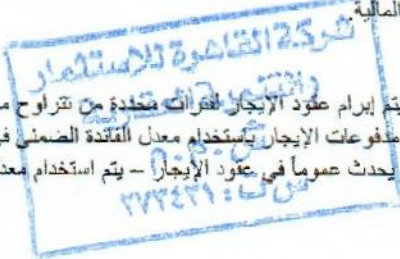
تستند مخصصات الخسائر للأصول المالية على افتراضات حول مخاطر التخلف عن السداد ومعدلات الخسارة المتوقعة. تستخدم الشركة مجموعة من الأحكام الهامة في صم هذه الافتراضات واختيار المدخلات في حساب الانخفاض في القيمة، بناءً على تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية بالإضافة إلى التقديرات المستقبلية في نهاية كل عام. تستند معدلات الخسارة المتوقعة خسائر الائتمان التاريخية ويتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية المستحقات. حددت المجموعة النتائج المحلي الإجمالي، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

#### الحساسية:

التغيرات المعقولة في المدخلات / الافتراضات لن تؤدي إلى تغيير جوهري في انخفاض قيمة خسارة الائتمان المتوقعة المعترف بها في البيانات المالية.

#### التزامات الإيجار

تستأجر الشركة مدرسة، يتم إبرام عقود الإيجار لفترات محددة من تقاروح ما بين سنة واحدة حتى ٥ سنة، وقد يكون لها خيارات تمديد. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان لا يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة - وهو ما يحدث صوماً في عقود الإيجار - يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ج - ترجمة العملات الأجنبية

(١) عملة التعامل والعرض

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

(٢) المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية خلال العام إلى عملة التعامل باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. ويترجم 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.

د - الأصول الثابتة

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

تعترف الشركة بالتكاليف اللاحقة على اقتناء الأصل الثابت، كأصل منفصل عندما يكون من المرجح أن تتدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة ويمكن قياس تكلفة البند بدرجة يعتمد عليها. وتعترف الشركة ضمن القيمة الدفترية لأصل ثابت بالتكلفة التي تتحملها في استبدال جزء من هذا الأصل في تاريخ تحمل تلك التكلفة وتهلك على مدار العمر الانتاجي المتبقي للأصل أو على مدار العمر الانتاجي المتوقع لها أيهما أقل، ويتم استبعاد القيمة الدفترية للأجزاء 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 الانتاجي المقدر فيما عدا الأراضي التي تتميز بأن العمر المقدر للإستفادة منها غير محدود، وفيما يلي الأعمار الانتاجية التقديرية لكل نوع من أنواع مجموعة من مجموعات الأصول:

مباني وإنشاءات ومرافق	٥%
عدد وأدوات	٢٠%
أجهزة وأثاث وتجهيزات	٢٠%
أجهزة حاسب آلي	٢٠%
وسائل نقل وانتقال	٢٠%

تقوم الشركة بمراجعة القيمة التخريدية للأصول الثابتة والأعمار الانتاجية المقدرة للأصول الثابتة في نهاية كل سنة مالية، وتعديلها عندما تختلف التوقعات عن التقديرات السابقة ويتم المحاسبة عنها بأثر مستقبلي.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل الثابت إلى مبلغ قيمة الاسترداد، إذا كانت القيمة الاستردادية لأصل أقل من قيمته الدفترية. ويعتبر ذلك الإخفاض نتيجة عن استهلاك القيمة.

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

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

هـ - 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.

و - أعمال تحت التنفيذ

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

ز - 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 المستغلبة 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 الدورية 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.

ح - 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 الدورية المستقلة.

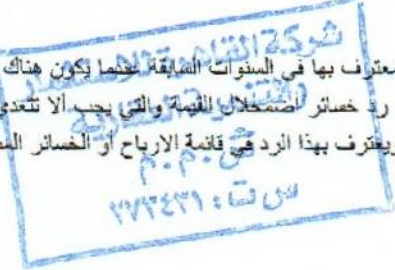
تقوم الشركة بإجراء اختبار اضمحلال القيمة للأصول الغير المالية التي لها عمر إنتاجي محدد ويتم اهلاكها أو استهلاكها عند وجود مؤشرات أو دلالات على إمكانية حدوث خسائر اضمحلال في قيمة الأصل.

يتم إجراء اختبار اضمحلال القيمة للأصل بمقارنة قيمته الدفترية مع قيمته الإستردادية. القيمة الإستردادية للأصل هي قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الإستخدامية 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 تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك). ويعترف بهذا الرد في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.





شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ط - الأصول العالية

السياسة المحاسبية طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) - "الأدوات المالية"

(١) التقييم

تقوم الشركة بتقييم أصولها المالية إلى المجموعات التالية:

- تلك التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال قائمة الدخل الشامل الأخرى، أو من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر)، و
- تلك التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة. تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المستهلكة من المدينون التجاريون والارصدة المدينة وأذن الخزائن الأخرى.

يعتمد التصنيف على نموذج عمل الكيان لإدارة الأصول المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

بالنسبة للأصول التي تم قياسها بالقيمة العادلة، سيتم تسجيل الأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة أو قائمة الدخل الشامل الأخرى المستقلة. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، سيعتمد هذا على ما إذا كانت الشركة قد أجرت انتخابات غير قابلة للإلغاء في وقت الاعتراف الأولي لحساب الاستثمار في الأسهم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخرى.

تقوم الشركة بإعادة تقييم استثمارات الدين فقط عندما يتغير نموذج أعمالها لإدارة تلك الأصول.

(٢) الاعتراف الاستيعاد

يتم الاعتراف بالخدمات المعتادة للأصول المالية في تاريخ المعاملة التجاري، وذلك التاريخ الذي تلتزم به الشركة بتقديم الخدمات. يتم استبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدى في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي أو قامت الشركة بتحويل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية.

(٣) القياس

عند الاعتراف الأولي، تقوم الشركة بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة التي تؤدي مباشرة إلى شراء الأصل المالي، وذلك في حالة الأصول المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم تحميل تكاليف معاملات الأصول المالية المدرجة بالقيمة العادلة من قائمة الأرباح أو الخسائر كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر.

(٤) أدوات الدين

يعتمد القياس اللاحق لأدوات الدين على نموذج أعمال الشركة لإدارة الأصول وخصائص التدفق النقدي للأصل. هناك ثلاث فئات للقياس تبوب فيها الشركة أدوات الدين:

- التكلفة المستهلكة: الأصول المحتفظ بها للحصول على التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل هذه التدفقات النقدية فقط مدفوعات رأس المال والفائدة يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة. يتم تقييم دخل الفوائد من هذه الأصول المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة عن إلغاء الاعتراف مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة ويتم عرضها في أرباح (خسائر) أخرى، بالإضافة إلى أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية. يتم عرض خسائر انخفاض القيمة كبنود منفصل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ط - الأصول المالية (تابع)

(٤) أدوات الدين (تابع)

- القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر المستقلة: يتم قياس الأصول المحفوظ بها للحصول التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية، حيث تمثل التدفقات النقدية للأصول دفعات رأس المال والفائدة فقط، بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر. يتم أخذ الحركات في القيمة الدفترية من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر المستقلة، باستثناء الاعتراف بمكاسب أو خسائر انخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المعترف بها في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة. عند إلغاء تحقق الأصل المالي، يعاد تبويب الأرباح المرحلة أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في قائمة الدخل الشامل الآخر المستقلة من حقوق الملكية إلى قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة ويتم الاعتراف بها في الأرباح (الخسائر) الأخرى. يتم تبويب دخل الفوائد من هذه الأصول المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلى. يتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الأرباح (الخسائر) الأخرى ويتم عرض مصروفات انخفاض القيمة كبد منفصل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

- القيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر: يتم قياس الأصول التي لا تستوفي معايير التكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم إثبات الربح أو الخسارة من استثمار الدين الذي يتم قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة ويتم عرضه بالصافي ضمن الأرباح (الخسائر) الأخرى في الفترة التي ينشأ فيها.

(٥) الاضمحلال

يصبح الاصل المالي (مضمحل ائتمانيا) عند وقوع حدث أو أكثر من حدث الذي له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تتضمن الأصول المالية المضمحلة ائتمانيا على الأدلة الملحوظة التالية:

- مواجهة المدين لصعوبات مالية جوهرية.
- مخالفة العقد مثل التخلف عن السداد لأكثر من ٣٦٥ يوم من تاريخ الاستحقاق.
- إعادة هيكلة قرض أو دفعة مقدمة من قبل الشركة بشروط لن تأخذها الشركة في الاعتبار بخلاف ذلك.
- من المحتمل أن يدخل المدين في مرحلة إفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى.
- اختفاء سوق نشط للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

تحدد الشركة الإخفاق في السداد عندما تتعرض لواحدة أو أكثر من المؤشرات التالية:

- صنفت وكالات التصنيف الدولية المقترض في فئة التصنيف المعرضة للتخلف.
- تأخر المدين عن سداد الإقساط لأكثر من ٩٠ يوماً متتالياً.
- يستوفى المقترض شروط عدم احتمالية الدفع للمدين أدناه:
- عدم التزام المقترض بالتعهدات المالية.
- من المحتمل أن يتعرض المقترض إلى الأقاليم.
- تم شراء القروض أو إنشائها بخصم كبير يعكس خسائر الائتمان المتكبدة.

يتم تطبيق تعريف الإخفاق المذكورة أعلاه على جميع أنواع الأصول المالية للشركة.

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ط - الأصول المالية (تابع)

السياسات المحاسبية التي تم تطبيقها حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢١

١ - التصنيف

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية إلى القروض والمديونيات. يتوقف تصنيف الأصل المالي على الغرض من اقتنائه وتقوم الإدارة بهذا التصنيف عند الاعتراف الأولي للأصول المالية.

القروض والمديونيات:

القروض والمديونيات هي أصول مالية غير مشتقة ذات تاريخ سداد محدد أو قابل للتحديد وغير متداولة في سوق نشط. ويتم عرض الأصول المالية المدرجة بتلك الشركة كأصول متداولة إذا كان من المتوقع استردادها خلال ١٢ شهر علي الأكثر من تاريخ نهاية الفترة المالية. وتتكون القروض والمديونيات بالشركة من "المدينون والأرصدة المدينة الأخرى" و "التقديتة وما في حكمها" والأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة" و"الإيرادات المستحقة" في قائمة المركز المالي المستقلة.

٢ - الاعتراف والقياس الأولي

يتم الاعتراف بالأصل المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأصل المالي.

يتم القياس الأولي لاقتناء أصل مالي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى التكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بتنفيذ المعاملة.

٣ - القياس اللاحق

يتم القياس اللاحق للقروض والمديونيات بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالفوائد المصنوبة في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة ضمن صافي تكاليف التمويل.

٤ - الاستبعاد

- يتم استبعاد الأصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدى في الحصول على تدفقات نقدية من الأصل المالي أو قامت الشركة بتحويل مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية.
- يتم استبعاد الأصل المالي بقيمته الدفترية في تاريخ الاستبعاد، ويتم الاعتراف بأرباح (خسائر) الاستبعاد في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة ضمن الإيرادات الأخرى.
- تتمثل أرباح (خسائر) استبعاد الأصل المالي في الفرق بين القيمة الدفترية في تاريخ الاستبعاد والمتحصلات الناتجة من استبعاد الأصل المالي.

ي - اضمحلال الأصول المالية

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

تقوم الشركة في تاريخ نهاية كل فترة مالية بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال قيمة أحد الأصول المالية أو مجموعة من الأصول المالية. وتضمحل قيمة الأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية ويتم تحميل الخسائر الناتجة عن اضمحلال القيمة فقط في حالة وجود أدلة موضوعية عن اضمحلال القيمة نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي للأصل (حدث خبيره) وكان لهذا الحدث أو لهذه الأحداث أثر يمكن تقييمه بصورة يعتمد عليها على التدفقات المالية المتوقعة من الاصل المالي أو مجموعة الأصول المالية.

تتضمن الأدلة الموضوعية على اضمحلال القيمة، صعوبات مالية كبيرة تواجه المدينون أو مجموعة من المدينون، مخالفة شروط التعاقد مثل عدم سداد للفوائد أو أصل المبلغ، أو توقع إفلاس المدين أو إعادة هيكلة أو عند وجود بيانات واضحة تشير إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة الأصول المالية منذ الاعتراف الأولي أو عند الظروف القومية أو المحلية التي ترتبط بحالات عدم السداد لأصول الشركة.

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ي - اضمحلال الأصول المالية (تابع)

بالنسبة للقروض والمديونيات. تقاس قيمة الخسارة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (مع استبعاد خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتحملها) المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي الخاص بالأصل المالي، ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل مباشرة ويعترف بالخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة. وتلغى الديون الغير متوقع تحصيلها خصماً من المخصص المكون لها ويعترف بأى تحصيلات لاحقة كإيرادات في قائمة الأرباح والخسائر المستقلة. وإذا كان للقرض سعر صرف متغير فإن سعر الخصم لقياس أية خسائر اضمحلال القيمة هو سعر الفائدة الفعلية الحالية المحددة بموجب العقد. وكإجراء عملي فعال قد تقوم الشركة بقياس اضمحلال قيمة الأصل المالي على أساس القيمة العادلة للأصل باستخدام سعر سوق ملحوظ.

إذا أمكن في أية فترة لاحقة ربط الانخفاض في خسارة اضمحلال القيمة بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد إثبات خسارة اضمحلال القيمة عندئذ (على سبيل المثال تحسن الملازمة الائتمانية للمدين) يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها مباشرة في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة.

ك - النقدية وما في حكمها

لأغراض عرض قائمة التدفقات النقدية المستقلة تتضمن النقدية وما في حكمها الحسابات الجارية والودائع لدى البنوك والنقدية بالصندوق ولا يزيد مدة استحقاقها عن ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع.

ل - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون هناك التزام قانوني أو استدلالي حالي كنتيجة لأحداث سابقة ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك استخدام للموارد 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.

م - الدائنون التجاريون

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

ن - رأس المال المصدر والمدفوع

يتم تصنيف الأسهم العادية ضمن حقوق الملكية.

س - الإقتراض

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 الإقتراض.

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

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

## ٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

### ع - ضرائب الدخل الحالية والمؤجلة

#### ضرائب الدخل الحالية

- تحسب 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 الدورية 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.

### ف - الاحتياطي القانوني

- طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي قانوني بعد اعتماد الجمعية العامة للقوائم المالية المستقلة، ويتم التوقف عن تجنيد 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.

### ص - الاحتياطي النظامي

- طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب ٥٪ من صافي الربح لتكوين احتياطي نظامي بعد اعتماد الجمعية العامة للقوائم المالية، ويتم التوقف عن تجنيد 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.
- بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢٠، تم تعديل المادة (٥٦) من النظام الأساسي للشركة بوقف اقتطاع الاحتياطي النظامي من الأرباح.

### ق - 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).
- تتمثل الإيرادات في القيمة العادلة للمقابل المستلم أو القابل للاستلام متضمناً النقدية وأرصدة المدبتون وأوراق القبض الناشئة عن أداء الخدمات التعليمية من خلال النشاط الاعتيادي للشركة بالصافي غير متضمنة الخصومات.
- يتم الاعتراف بالإيراد عندما يمكن قياسه بدقة ويعتمد عليها وعندما يكون المرجح أن تتدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بعملية تأدية الخدمة إلى الشركة، وعند تحقق شروط أخرى خاصة بكل نشاط من أنشطة الشركة لاحقاً على النحو الموضح. لا يعتبر قيمة الإيراد قابلة للقياس بدقة إلا إذا كانت كافية للالتزامات التعاقدية قد تم أدائها. وتبنى الشركة تقديراتها على أساس النتائج التاريخية أخذة في الاعتبار نوعية العملاء ونوعية المعاملات والرتيبات الخاصة بكل منهما.

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.

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

## ٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

### ق - تحقق الإيراد (تابع)

#### 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 وتثبيت إيرادات الالتحاق في الفترة التي تم تقديم الخدمة فيها.

#### إيرادات مقاولات

يتم تحقق الإيراد بإنتاج طريقة (التكلفة + هامش الربح) وذلك طبقاً للعقد المبرم مع الشركات المتعاقدة. وتتكون التكاليف الفعلية من التكاليف المباشرة من مقاولي الباطن.

#### 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.

#### مزايا العاملين

تقوم الشركة بسداد اشتراكاتها إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية على أساس إلزامي طبقاً للقواعد الواردة بقانون التأمينات الاجتماعية. ولا يوجد على الشركة أي التزامات أخرى بمجرد سدادها للالتزاماتها. ويعترف بالاشتراكات الاعتيادية كتكلفة دورية في سنة استحقاقها وتدرج ضمن تكلفة العاملين.

#### حصة العاملين في الأرباح

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

#### القيمة العادلة للأدوات المالية

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

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

يجب أن تكون الشركة قادرة على الوصول إلى السوق الأساسي أو السوق الأكثر نفعاً.

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

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

## ٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

### ش - القيمة العادلة للأدوات المالية (تابع)

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ بالاعتبار قدرة المشارك في السوق علي توليد منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأقصى وأفضل حالاته أو البيع إلي مشارك آخر 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 الدورية 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.

### ت - تقارير القطاعات

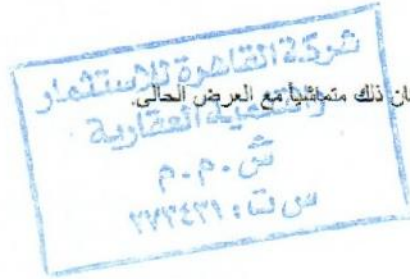
تعتبر الشركة ان قطاع أنشطة المدارس هو قطاع واحد وبالتالي فلا يوجد اختلاف بين البيانات المالية لهذا القطاع والبيانات المالية للشركة فيما عدا قطاع المقاولات الذي ظهر خلال هذه الفترة المالية وهو غير مستمر بالنسبة للشركة.

### ث - توزيعات الأرباح

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

### خ - أرقام المقابلة

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



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٣ - إدارة المخاطر المالية

١.٣ عناصر المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة لأنشطتها المعتادة التي تزاولها 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 لخطر محددة.

(أ) مخاطر السوق

١ - مخاطر التغير في أسعار العملات الأجنبية

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

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار العملات الأجنبية عن مراكز العملات الأجنبية وبصفة رئيسية الدولار الأمريكي وترى الإدارة أن طبيعة نشاط الشركة لا يعرضها لخطر أسعار العملات الأجنبية بشكل كبير. وفي نهاية الفترة / العام بلغ صافي الأصول (الالتزامات) للعملات الأجنبية الرئيسية مقومة بالجنيه المصري كما يلي.

العملة	
٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣١ أغسطس ٢٠٢١
١٧,٧٨٥	١٩,٤٤٩
دولار أمريكي - أصل	

في نهاية الفترة / العام إذا ارتفع أو انخفض الدولار الأمريكي بنسبة ١٠٪ فإن تأثير ذلك على القوائم المالية الدورية المستقلة بعد خصم الضرائب المتعلقة بها كما يلي:

العملة	
٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣١ أغسطس ٢٠٢١
١,٧٧٩	١,٩٤٥
دولار أمريكي	

وبين الإيضاح (٢٨) المبالغ التي تم الاعتراف بها بقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة فيما يتعلق بالتغير في أسعار العملات الأجنبية.

٢ - 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 (الدائع 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. وبيّن الإيضاح (١٤) القروض والتسهيلات الائتمانية للشركة.

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



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٣ - إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

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

التأثير على الأرباح أو الخسائر المستقلة	الزيادة / النقص	
جنيه مصرى		
٣٢,٥٩١,٢٢٧	٣٠٠ نقطة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١
٢٤,٨٨٨,٦٨٥	٣٠٠ نقطة	٣١ أغسطس ٢٠٢١

(ب) مخاطر الائتمان

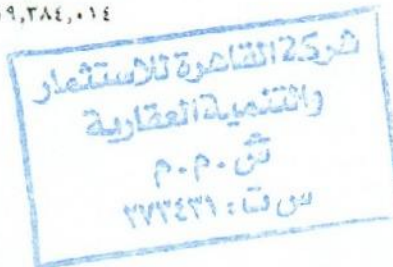
ينشأ خطر الائتمان نتيجة وجود حسابات جارية وودائع لدى البنوك وكذلك مخاطر الائتمان المرتبطة بعملاء الشركة المعتمدة في الإيرادات المستحقة والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، ويتم إدارة مخاطر الائتمان للشركة ككل.

بالنسبة للبنوك فإنه يتم التعامل مع البنوك ذات التصنيف الائتماني العالي والبنوك ذات الملاءة الائتمانية العالية والتي تخضع لرقابة البنك المركزى المصرى. بالنسبة للعملاء تقوم الإدارة باتخاذ كافة الترتيبات القانونية والمستندات عند تنفيذ المعاملة مما يقلل خطر الائتمان إلى الحد الأدنى 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 عمل اضمحلال بالكامل لأرصدة الإيرادات المستحقة التي فات أكثر من عام دراسى على تواريخ استحقاقها.

وفيما يلى الأرصدة المعرضة لمخاطر الائتمان:

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
٢٥٨,٨٨٤,١٧٨	٣٠٩,٢٠١,٦٨٥	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٤,١٨٨,١٠٩	٢٩,٤٢٧,٣١٤	التقنية في البنوك
١٥,٣٥٩,٦٧٩	١٩,٣٨٤,٠١٤	إيرادات مستحقة



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٣ - إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عناصر المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر تعرض الشركة لصعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية نتيجة لنقص التمويل. إن تعرض الشركة لمخاطر السيولة ينتج في الأساس من عدم المقابلة بين استحقاقات الأصول والالتزامات المالية. تتطلب الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بمستوى كافي من النقدية وإتاحة مرونة في التمويل من خلال مبالغ كافية من التسهيلات الائتمانية المتاحة والاعتماد على أطراف ذات علاقة.

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

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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢١			
أقل من ثلاثة أشهر	من ثلاثة أشهر حتى سنة	من سنة حتى خمس سنوات	
٤٥,٢٨١,٤٣٧	٤١٣,٤٥٧,٠٧٠	٦٢٧,٦٣٥,٧٣٠	القروض
٧٧٣,١١٩,٦٤٥	-	-	مستحق لأطراف ذات علاقة
٩٧,٨٤١,٨٥٧	٦٠,٨١٠,٣٢٩	٧٠٣,٨٣٢,٠٣٧	موردون ومقاولون
٣,١٨٨,٦٥٧	-	-	مصرفات مستحقة
٢٥,٥٦٧,١٨٠	-	-	مصرفات تمويلية مستحقة
١١,٩٦٣,١٠٣	-	-	مستحقات لجهات حكومية
٥,٦٤٠,٠٨٩	-	-	داننو توزيعات
٣١ أغسطس ٢٠٢١			
أقل من ثلاثة أشهر	من ثلاثة أشهر حتى سنة	من سنة حتى خمس سنوات	
٤٥,٢٨١,٤٣٨	١١٢,٣٨٨,٣٤٠	٦٧١,٩٥٣,٠٤٠	القروض
٥٣٥,٧٧٩,٦٢٩	-	-	مستحق لأطراف ذات علاقة
٤٠٣,١٢٥,٧٠٧	٥٢,٢٦٢,٣٤٥	٣٩١,١٠١,٥٣٣	موردون ومقاولون
٤,١٢٢,٣٥١	-	-	مصرفات مستحقة
٤١,٨٧١,٥٠٧	-	-	مصرفات تمويلية مستحقة
١٣٢,٠١٩	-	-	مستحقات لجهات حكومية
-	-	-	داننو توزيعات

شركة القاهرة للاستثمار  
والنمو والتنمية العقارية  
ش.م.م  
س.ت: ٢٧٢٤٣٩

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٣ - إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢.٣ إدارة مخاطر رأس المال

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

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

تقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال باستخدام نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال ويتمثل صافي الديون في إجمالي القروض والتسهيلات الائتمانية مخصوماً منها النقدية بالخبزينة وأرصدة لدى البنوك. ويتمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق المساهمين بالشركة كما هو موضح في قائمة المركز المالي المستقلة بالإضافة إلى صافي الديون.

وفيما يلي نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ و ٣١ أغسطس ٢٠٢١:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣١ أغسطس ٢٠٢١	
١,٠٨٦,٣٧٤,٢٣٧	١,٤٢٩,٦٢٢,٨١٧	القروض
٥٨٨,١٤٤,١٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجازة
١,٦٧٤,٥١٨,٢٣٧	١,٤٢٩,٦٢٢,٨١٧	إجمالي الديون
(٢٥,١٠٠,٢٣٠)	(٢٤,٥٤٨,٦٢٢)	يخصم : النقدية وما في حكمها
١,٦٣٩,٤١٨,١٠٧	١,٤٠٥,٠٧٤,١٩٥	صافي الديون
٦٤٨,١٣٠,٩٤٠	٧٤٩,٢٩٥,٨٠٦	حقوق الملكية
٢,٢٨٧,٥٤٩,٠٤٧	٢,١٥٤,٣٦٤,٩٥٤	إجمالي رأس المال
%٦٢	%٦٥,٢٢	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 على ثلاثة قروض طويلة الأجل من البنوك المصرية والأجنبية وتري الإدارة أن قيمة القرض العادلة مقاربة لقيمتها الدفترية حيث أنه يعاقد بتغيره مرتبطاً بالكووريدور المعلن من البنك المركزي المصري.

شركة القاهرة للاستثمار  
والتنمية العقارية  
ش.م.م  
من ق.ت. ٢٧٣٤٣١

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٤ - التقديرات المحاسبية الهامة والأحكام الشخصية

#### (١) التقديرات والفروض المحاسبية الهامة

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

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

#### (أ) مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون هناك التزام قانوني أو استدلالي حالي نتيجة لأحداث سابقة ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك استخدام الموارد لتسوية هذه الالتزامات، مع إمكانية تقدير قابل للاعتماد عليه لقيمة هذا الالتزام. وتقوم الشركة بمراجعة المخصص في تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي وذلك بالاستعانة بالخبرة الاستشارية الملائمة لأحد الخبراء.

#### (ب) الإضمحلال في قيمة الإيرادات المستحقة

يتم تقدير قيمة الإضمحلال في قيمة الإيرادات المستحقة عن طريق مراقبة أسعار الديون والخسائر الائتمانية المتوقعة والنسب المستخدمة أعدت بناء على أفضل تقدير للإدارة من خلال خبرة الإدارة.

يتم عمل اضمحلال بالكامل لأرصدة الإيرادات المستحقة التي فات أكثر من عام دراسي على تواريخ استحقاقها.

#### تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة

الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والآلات والمعدات. إن تقدير الأعمار الإنتاجية لنبود 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، غالباً ما تؤدي إلى تناقص المنافع الاقتصادية المتمثلة في الأصول. تقوم الإدارة بتقييم الأعمار الإنتاجية المتبقية وفقاً للظروف الفنية الحالية للأصول والفترة المقدرة التي من المتوقع خلالها أن تحقق الأصول منافع للمجموعة. تؤخذ العوامل الأساسية التالية في الاعتبار: (أ) الاستخدام المتوقع للأصول. (ب) الاستهلاك المادي المتوقع، والذي يعتمد على عوامل التشغيل وبرنامج الصيانة؛ و(ج) التقادم الفني أو التجاري الناشئ عن التغييرات في ظروف السوق.

في حالة اختلاف الأعمار الإنتاجية المقدرة بنسبة ١٠٪ عن تقديرات الإدارة، فإن التأثير على الإهلاك للفترة المنتهية ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ لن يكون جوهرياً في القوائم المالية (٣١ أغسطس ٢٠٢١). لن يكون جوهرياً في القوائم المالية (المالية)

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية

#### (٢) 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 التقييم المعترف بها في القوائم المالية الدورية المستقلة.

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٥ - الأصول الثابتة

الإجمالي	مشروعات تحت التنفيذ	مشتريات نقل والتكاليف	وسائط نقل والتكاليف	مسابح حاسب آلي	أجهزة وأثاث	معدات وأدوات	مباني والشايات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢١
٢,٠٨٧,٣٢٢,٦٢٣	٤٨٠,٦٤٠,٢٧٨	٣٩,٤٤٨,٨٩٦	١٢,٧٤١,١٨٩	٣٤,٣٥١,١٤٣	١٦,٣١٩,٣٦٠	٢٣٢,٦٥٠,٩٢٨	١,٢٦٥,٦٧٠,٨٧٩	٢,٠٢١	
٢٦٨,٠٤٣,٩١٥	٢٣٢,٨٧٥,٩٦٨	١٦,١٤٧,٠٠٠	٢,٢٢٨,٤٩٣	٤,١٣٨,٧٢٩	١٠,٢٠٠,٩٠٦	٢,٤٥٢,٨١٩	-	اضافات العام	
٢,٣٥٠,٣٨١,٥٣٨	٧١٣,٥١٦,١٩٦	٥٥,٦١٠,٨٩٦	١٤,٩٦٩,٦٨٢	٣٨,٤٨٩,٨٧٢	٢٦,٥٢٠,٢٦٦	٢٣٥,١٠٣,٧٤٧	١,٢٦٥,٦٧٠,٨٧٩	التكلفة في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
١٣٢,٥٧٤,٢٤١	-	٢٣,٤٧٨,٧٩٨	٨,٠٦٦,٦٣١	٢٥,٧٧٨,٥٢٨	١٠,٢٩٢,٦٠٩	٦٥,٩٥٧,٦٦٥	-	مجموع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢١	
٦,٣٦٢,١٣٦	-	١,٥٦٦,٤٨٧	٣٨٧,٦١٨	٤٤٧,٧١٥	٢,٥٩٠,٥٧٧	٢,٩٠٠,٥٧٧	-	إهلاك الفترة	
١٣٩,٩٣٦,٣٧٧	-	٢٥,٠١٥,٧٨٥	٨,٤٥٣,٨١٩	٢٦,٦٦٦,٧٥٢	١٠,٥٢١,٧٤٩	٦٨,٨٥٨,٢٤٢	-	مجموع الإهلاك في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
٢,٢١٠,٤٣٠,١٦١	٧١٣,٥١٦,١٩٦	٣٠,٥٥٠,٦١١	٦,٥١٥,٨٦٣	١١,٨٢٦,٦٢٠	١٥,٤٦٧,٥١٧	١٦٦,٨٤٥,٥٠٥	١,٢٦٥,٦٧٠,٨٧٩	صافي القيمة النظرية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	

تتمثل المشروعات تحت التنفيذ المتمثلة بجامعة بدر في تكاليف استكمال باقى إنشاءات ومباني الجامعة كما تم اعتمادها من وزارة التعليم والمالى ويتم إصافتها إلى استثمارات الشركة بجامعة بدر بمجرد اكتمال كل مرحلة وتتمثل باقى الأعمال في أعمال الإنشاءات والمباني الخاصة بالمعارض المطلوبة للجامعة.

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)  
 الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١  
 (جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٥ - الأصول الثابتة (تابع)

الإجمالي	مشتريات تحت التنفيذ	مشروعات نقل وانتقال	ومقابل نقل وانتقال	ومقابل إلى	أجهزة حاسب آلي	أجهزة وثالث وتجهيزات	معدات وأدوات	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي
٨٨٣,٦٣٩,٩١٩	١٣٨,٣١١,٧٦٣	٢٤,١٤٧,٣٤٩	١٠,٤٢٧,٣٥٢	٢٨,٨٩٧,٦١٥	١٣,٤٠٤,٤٩٠	١٥٤,٦٧٩,٥٢٦	٥١٣,٧٧١,٧٨٠	٢٠٢٠	التقله في ١ سبتمبر ٢٠٢٠
١,٥٢٣,٤٤٧,٨٢٩	٦٠٩,٨٢٦,٣٠٢	١٥,٣٠١,٥٤٧	٢,١٧٢,٧٢٤	٤,١٦٢,٩٥٨	٢,٨١٤,٨٧٠	٤,٤٤٨,٠٦١	٨٨٤,٧١١,٣٦٧		إضافات العام
-	(٧٥,٥٥٤,٩٨٠)	-	١٤١,١٠٩	١,٢٩٠,٥٧٠	-	٧٤,١٢٣,٣٠١	-		المحول من مشروعات تحت التنفيذ
(١٩١,٩٥٢,٨٥٧)	(١٩١,٩٥٢,٨٥٧)	-	-	-	-	-	-		المحول إلى جامعه بدر
(١٣٢,٨١٢,٢٦٨)	-	-	-	-	-	-	(١٣٢,٨١٢,٢٦٨)		إستبعادات
٢,٠٨٢,٣٢٢,٦٢٣	٤٨٠,٦٤٠,٢٢٨	٤٠,٠٠٨,٨٩٦	١٢,٧٤١,١٨٩	٣٤,٣٥١,١٢٣	١٦,٢١٩,٣٦٠	٢٣٣,٢٥٠,٩٢٨	١,٢٦٥,٦٧٠,٨٧٩		التقله في ٣١ أغسطس ٢٠٢١
١١٣,٥٨٧,٦٥١	-	٢٠,٢٦٤,٦٧٤	٦,٢٦٤,٤٤٤	٢٢,٥٦٨,٦٤٤	٨,٤١٦,٩٢٩	٥٥,٦٧٢,٩٦٠	-		مجمع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢٠
١٩,٩٨٦,٥٩٠	-	٣,٢١٤,١٢٤	١,٤٠٢,١٨٧	٣,٢٠٩,٨٩٤	١,٨٧٥,٦٨٠	١٠,٢٨٤,٧٠٥	-		إهلاك القرة
١٣٣,٥٧٤,٢٤١	-	٢٣,٤٧٨,٧٩٨	٨,٠٦٦,٦٣١	٢٥,٧٧٨,٥٣٨	١٠,٢٩٢,٦٠٩	٦٥,٩٥٧,٦٦٥	-		مجمع الإهلاك في ٣١ أغسطس ٢٠٢١
١,٩٤٨,٧٤٨,٣٨٢	٤٨٠,٦٤٠,٢٢٨	١٥,٩٧٠,٠٩٨	٤,٦٧٤,٥٥٨	٣٨,٥٧٢,٠٠٥	٥,٩٤٦,٧٥١	١٦٧,٢٩٢,٢١٣	١,٢٦٥,٦٧٠,٨٧٩		صافي القيمة الدفترية في ٣١ أغسطس ٢٠٢١

شركة التنمية العقارية  
 بنى ٢٠٢٠

تمثل المشروعات تحت التنفيذ المتمثلة بجامعة بدر في تكاليف استكمال مباني وإنشاءات ومباني الجامعة كما تم اعتمادها من وزارة التعليم العالي ويتم إسالتها إلى استثمارات الشركة بجامعة بدر بمجرد اكتمال كل مرحلة وتمثل باقي الأرصا في أصال الإنشاءات والمباني الخاصة بالمدارس الملوكه لشركة.

كما هو موضح في إيضاح (١٤)، تشمل بند الأصول الثابتة كما في ٣١ أغسطس ٢٠٢١ أصول كم اصدار صكوكك بضمانها وتمثل أرض ومباني مدرسة فيوتشرز الفرنسية الدولية/الألمانية لذات بمدينة الرحاب وأرض ومباني مدرسة طلائع المستقبل لغات - الرحاب وأرض ومباني مدرسة طلائع المستقبل بذات الإثنائية (١) و(٢) وأرض ومباني مدرسة عثمان بن عفان - الرحاب. تبلغ صافي القيمة الدفترية لتلك الأصول كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٥,٦٢٤,٦٢٦ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١ مبلغ ٢٨,٥٩١,٥٧٤ جنيه مصري).

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٦ - إستثمارات في منشآت تابعة وشقيقة		نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	
		في ٣١ أغسطس	في ٣٠ نوفمبر	
		٢٠٢١	٢٠٢١	
٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١			
<b>إستثمارات في منشآت تابعة</b>				
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٣,٧٥٥,٧٢٤	%٦٠	%٨٠	شركة ستار لايت
٥٢,٠٨٧,٦٧٥	٥٢,٠٨٧,٦٧٥	%٦١	%٦١	شركة المدارس المصرية للخدمات التعليمية
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	%٩٩	%٩٩	شركة الصعيد للخدمات التعليمية
٣٠,٠٢٤,٤٣٦	٦٠,٠٢٤,٤٣٦	%٦٠	%٦٠	شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية ***
١٦,٨١٥,٣٩٩	١٦,٨١٥,٣٩٩	%٧٠	%٧٠	شركة القاهرة للخدمات التعليمية
١٤,٦٥٠,٠٤٠	١٤,٦٥٠,٠٤٠	%٩٢	%٩٢	الشركة المصرية لنظم التعليم *
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 للنظم التعليمية
<b>٢٧٨,٣١٨,٢٨٠</b>	<b>٣٥٢,٠٧٤,٠٠٤</b>			
<b>إستثمارات في منشآت شقيقة</b>				
٣١,٨٦٣,٥٨٣	٤٢,٩٥٠,٣٠٦	%١٠	%١٠	شركة المصريين للرعاية الصحية
٥,٦٠٠,٠٠٠	٥,٦٠٠,٠٠٠	%٥١	%٥١	شركة اينوفيت ****
٢٣٠,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠	%٢٣	%٢٣	شركة نيوسوفت
<b>٣٧,٦٩٣,٥٨٣</b>	<b>٤٨,٧٨١,٣٠٦</b>			
<b>(٥,٣٦٣,٠٦١)</b>	<b>(٥,٣٦٣,٠٦١)</b>			
<b>٣١٠,٦٤٨,٨٠٢</b>	<b>٣٩٥,٤٩١,٢٤٩</b>			

(بخصم): الاضمحلال في الاستثمار

\* في ٢١ أبريل ٢٠١٩، قرر اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المصرية لنظم التعليم الموافقة على وضع الشركة تحت التصفية على ان تكون مدة التصفية سنة واحدة تبدأ من تاريخ التأسيس بقرار وضع الشركة تحت التصفية في السجل التجارى وتمت الموافقة بتعيين الأستاذ / محمد نجيب صلاح الدين مصفى للشركة. وحيث أن شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية تمتلك الشركة المصرية لنظم التعليم بنسبة ١٠٠٪، فإن شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية سوف تستحوذ على كامل تلك الأصول. ونتج عن ذلك اضمحلال في الإستثمار الخاصة بها بمبلغ ٥,١٣٣,٠٦١ جنيه مصري في ٣١ أغسطس ٢٠١٩.

\*\* قامت إدارة الشركة بتقدير مستوى النفوذ على شركة الأمم والمستقبل وتوصلت لاستنتاج بأن للشركة القدرة على التحكم في السياسات التشغيلية والتمويلية لشركة الأمم والمستقبل وبالتالي تم اعتبار الاستثمار كاستثمار في منشآت تابعة وتم إدراج الشركة في القوائم المالية الدورية المجمع.

\*\*\* في ١٢ يناير ٢٠٢١، قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة القاهرة مصر للخدمات التعليمية بمبلغ ١٤,٩٨٥,٠٠٠ جنيه مصري مع عدم تغير نسبة مساهمتها بالشركة.

كما قامت الشركة ببيع ٤٠٪ من حصتها في شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية إلى شركة السويدى للخدمات التعليمية القابضة المحدودة مع احتفاظها بقدرتها على التحكم في السياسات التشغيلية والتمويلية وأنشطة الشركة الرئيسية. وبالتالي، تم الاحتفاظ بالاستثمار كاستثمار في منشآت تابعة.

وخلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ قامت شركة مصر للمنشآت التعليمية بزيادة رأسمالها من ٥٠ مليون جنيه مصري إلى ١٠٠ مليون جنيه مصري وبالتالي قامت الشركة بزيادة استثمارها في رأس مال شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية بنسبة ٦٠٪ وذلك بمبلغ ٣٠ مليون جنيه مصري مع عدم تغير نسبة مساهمتها بالشركة.

\*\*\*\* خلال العام المنتهى في ٣١ أغسطس ٢٠٢١، قامت الشركة بشراء ٥١٪ من شركة اينوفيت وللتعليم وقامت الشركة بتقييم مستوى النفوذ على الشركة وتوصلت لاستنتاج بأن الشركة ليس لها القدرة على التحكم في السياسات التشغيلية والتمويلية وتمتويب الاستثمار كاستثمار في منشآت شقيقة.

بالإضافة إلى ما سبق تمتلك الشركة حصة مهيمنة على الشركة الدولية للرعاية الصحية وشركة اليكس 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.

\*\*\*\*\* قامت الشركة بزيادة نسبة مساهمتها في شركة شركة ستار لايت من ٦٠٪ إلى ٨٠٪ من رأس مال الشركة، وذلك بالاستحواذ على نسبة ٢٠٪ من الحقوق غير المسيطرة بمبلغ ٤٣,٧٥٥,٧٢٤ جنيه مصري خلال المركز المالي المنتهى في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١.

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٧ - 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 ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ مبلغ ٩٢٨,٧٦١,٢٥١ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١: ٩٢٨,٧٦١,٢٥١ 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 جمهوري رقم ٥٤٥ لسنة ٢٠١٩ الذي يقضى بإضافة ٧ كليات إلى جامعة بدر بالقاهرة.

ويلى ذلك بدأ تشغيل كلا من كلية تكنولوجيا العلوم الصحية التطبيقية وكلية حقوق وكلية علوم السياسة والعلاقات الدولية بداية من العام الجامعي ٢٠٢٠.

٨ - أعمال تحت التنفيذ

٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣١ أغسطس ٢٠٢١	
٢١,٥٨١,٩٠٧	٢١,٥٨١,٩٠٧	مشروع كايرو هاييتس - عمارات سكنية
٢٥,٦١٤,٠٤٦	-	المدينة الطبية *
٤٧,١٩٥,٩٥٣	٢١,٥٨١,٩٠٧	

\* يتمثل مشروع المدينة الطبية في إنشاء مدينة كابينتال ميد الطبية بمدينة بدر وتم توقيع عقد إنشاءات مبنى الأطباء مع شركة المصريين لخدمات الرعاية الصحية والمتوقع الإنتهاء من الأعمال الإنشائية خلال عامين من تاريخ التوقيع ويتم تمويل المشروع بقرض من البنك الأهلي المتحد بمبلغ ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري كما هو موضح بإيضاح رقم (١٤)، وتتمثل الأعمال تحت التنفيذ في تكاليف بدء أعمال المشروع خلال الفترة ولم يتم بعد إصدار أي مستخلصات عن الأعمال المنفذة حتى نهاية الفترة.

٩ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣١ أغسطس ٢٠٢١	
١٠,٥٢٦,٧٤٤	١٧,٠١٨,٥١١	مسدد تحت حساب شراء أراضي*
٣٠٩,٢٠١,٦٨٥	٢٥٨,٨٨٤,١٧٨	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٩)
٤٣,١٠٦,٢١٦	٩٦,٩٩٦,١٦٢	مسدد تحت حساب شراء استثمارات في شركات تابعة
١٤٦,٤٥٨,٩٣٦	١٢٠,٣٦٤,٩٤١	موردين دفعات مقدمة
١٩,٣٨٤,٠١٤	١٥,٣٥٩,٦٧٩	إيرادات مستحقة
٢١,٣٠٦,٦٤٤	٧,٩١٨,٧٤١	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢٨٢,٣٨٨	٣٨٣,٣٨٩	ضرائب خصم من المنع
٨,٩٢٣,٩١١	٧,٧٩٨,٩٣٦	أرصدة مدينة متنوعة
٥٥٩,٢٩١,٥٨٨	٥٢٤,٧٢٤,٥٣٧	(بخصم): الأضمحلال في مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(١٣,٨١٠,٥٠٨)	(١٣,٨١٠,٥٠٨)	
٥٤٥,٤٨١,٠٨٠	٥١٠,٩١٤,٠٢٩	
(١٠,٥٢٦,٧٤٤)	(١٧,٠١٨,٥١١)	(بخصم): الجزء غير المتداول
٥٣٤,٩٥٤,٣٣٦	٤٩٣,٨٩٥,٥١٨	الجزء المتداول



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٩ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

\* يتمثل بند المسدد تحت حساب شراء أراضي في دفعات مقدمة لشراء أراضي بمدينة العلمين، مدينة سوهاج الجديدة وقنا ومدينة بدر.

وتتمثل حركة الاضمحلال في المدينون والأرصدة المدينة الأخرى خلال الفترة / العام فيما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
٤,٠٩٢,٩٠٤	١٣,٨١٠,٥٠٨	الرصيد في أول الفترة / العام
١١,٢٧٣,٥٩٢	-	المكون خلال الفترة / العام
(١,٥٥٥,٩٨٨)	-	مخصصات معدومة خلال الفترة / العام
١٣,٨١٠,٥٠٨	١٣,٨١٠,٥٠٨	الرصيد في آخر الفترة / العام

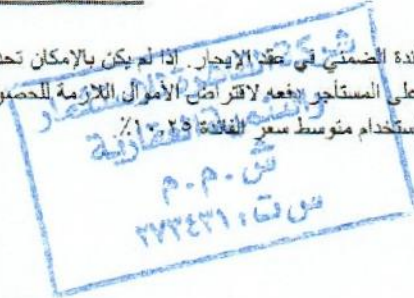
- يتمثل بند إيرادات مستحقة في الإيرادات التعليمية الخاصة التي لم يتم تحصيلها حتى تاريخ المركز المالي.
  - يتمثل بند مسدد تحت حساب شراء استثمارات المبالغ المدفوعة تحت حساب شراء استثمارات في شركات تابعة أو شقيقة.
  - في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١، بلغت أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة والإيرادات المستحقة التي لا يوجد عليها مؤشرات اضمحلال مبلغ ٣١٩,٩٩١,٣٥٣ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١: ٢٧٤,٢٤٣,٨٥٧ جنيه مصري).
  - في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١، بلغت أرصدة المدينون والأرصدة المدينة المتنوعة محل الاضمحلال مبلغ ٨,٥٩٤,٣٤٦ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١: ١٣,٨١٠,٥٠٨ جنيه مصري).
- وقد تم تكوين مخصص اضمحلال بكامل القيمة في ٣١ أغسطس ٢٠٢١.

١٠ - حق انتفاع اصول

يمثل أصل حق الانتفاع عقد الإيجار المتعلق بمدرسة طلائع المستقبل للغات بنين، وقد تم قياسه بالقيمة الدفترية منذ التطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) "عقود الإيجار" في ١ سبتمبر ٢٠٢١، وتم خصمه باستخدام سعر الاقتراض للمستأجر في تاريخ التطبيق، وتم استهلاكه لاحقاً على مدى عمر عقد الإيجار باستخدام القسط الثابت.

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
-	-	الرصيد في أول الفترة / العام
-	٢٧,٤٢٣,٢٢٣	أثر التطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصرية رقم ٤٩ "عقود الإيجار"
-	(٣,٤٢٧,٩١٥)	استهلاك حق انتفاع اصول خلال الفترة / العام
-	٢٣,٩٩٥,٤٠٨	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 ١٠.٢٥٪.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

١١ - النقدية وما في حكمها

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
٣,٤٠٥,٧٣٤	٨,٦٤٤,٩٣٩	حسابات جارية لدى البنوك
٢٠,٧٨٢,٣٧٥	٢٠,٧٨٢,٣٧٥	ودائع
٣٦٠,٥١٣	٥,٦٧٢,٩١٦	نقدية بالخبزينة
<u>٢٤,٥٤٨,٦٢٢</u>	<u>٣٥,١٠٠,٢٣٠</u>	

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

الودائع تستحق خلال فترات حتى ٩٠ يوم من تاريخ الإيداع ويستحق عنها فوائد بنسبة ٨,٢٥٪ (٣١ أغسطس ٢٠٢١)؛ ٩,٧٥٪ سنوياً. كما بلغت معدلات الفوائد على الحسابات الجارية ٨,٢٥٪ سنوياً (٣١ أغسطس ٢٠٢١)؛ ٨,٢٥٪ سنوياً.

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

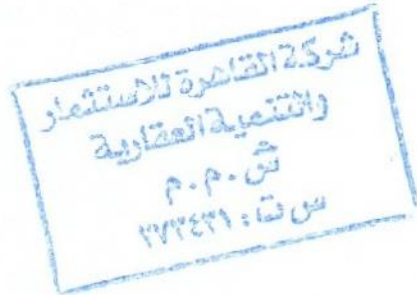
٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
١٩٧,٨٣٢,٠٥٧	٣٥,١٠٠,٢٣٠	نقدية بالخبزينة وأرصدة لدى البنوك
(٧,٤٠٢)	(٧,٤٠٢)	نقدية محتجزة لدى البنوك
<u>١٩٧,٨٢٤,٦٥٥</u>	<u>٣٥,٠٩٢,٨٢٨</u>	

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 ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ و في ٣١ أغسطس ٢٠٢١ 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>		



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

١٣ - الاحتياطات

الجدول التالي يوضح الحركة على الاحتياطات خلال الفترة / العام:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢١		
الرصيد في ٣٠ نوفمبر	الحركة خلال العام	الرصيد في ١ سبتمبر
١١٦,٦٤٠,٥٠٢	-	١١٦,٦٤٠,٥٠٢
١٩,٧٥٢,٠٠٧	-	١٩,٧٥٢,٠٠٧
٩٩,٢٧٢,٤٣٢	-	٩٩,٢٧٢,٤٣٢
٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	-	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١
		الاحتياطي القانوني
		الاحتياطي النظامي
		الاحتياطي الخاص والآخر
		الإجمالي
٣١ أغسطس ٢٠٢١		
الرصيد في ٣١ أغسطس	الحركة خلال العام	الرصيد في ١ سبتمبر
١١٦,٥٥٨,٠٦٥	-	١١٦,٥٥٨,٠٦٥
١٩,٨٣٤,٤٤٤	-	١٩,٨٣٤,٤٤٤
٩٩,٢٧٢,٤٣٢	-	٩٩,٢٧٢,٤٣٢
٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	-	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١
		الاحتياطي القانوني
		الاحتياطي النظامي
		الاحتياطي الخاص والآخر
		الإجمالي

أ - الاحتياطي القانوني والنظامي

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.

كما يتم اقتطاع مبلغ يوازي ٥٪ على الأقل من الأرباح لتكوين احتياطي نظامي ويقت هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرًا يوازي ٢٥٪ من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع. بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠٢٠، تم تعديل المادة (٥٦) من النظام الأساسي للشركة بوقف اقتطاع الاحتياطي النظامي من الأرباح.

ب - الاحتياطي القانوني والنظامي

بتاريخ ٢ فبراير ٢٠١٨ و ٣٠ أغسطس ٢٠١٨، اعتمدت الجمعية العامة العادية للشركة القوائم المالية الدورية الممتدة عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وكذا عن الثمانية أشهر المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٦. بناءً على قرار الجمعية العامة العادية للشركة باعتماد القوائم المالية الدورية للشركة عن تلك الفترات وخلال العام المالي المنتهي في ٣١ أغسطس ٢٠١٨، تم اقتطاع مبلغ يوازي ٥٪ من أرباح الفترة المالية من ١ يناير ٢٠١٦ حتى ٣١ أغسطس ٢٠١٦ و العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ لتدعيم الاحتياطي القانوني و ٥٪ لتدعيم الاحتياطي النظامي كما ينص النظام الأساسي للشركة.

ج - الاحتياطي الخاص والآخر

يمثل الاحتياطي الخاص في مديونية مستحقة من جهة ذات علاقة بمساهم رئيسي لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (سوسيل امباكت كابيتال) بمبلغ ٧,٨٥٢,٤١٦ جنيه مصري تم إسقاطها، ومن ثم، تم الاعتراف بها مباشرة كاحتياطي خاص بقائمة حقوق الملكية بعد خصم الأثر الضريبي المتعلق بها والمبالغ 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.

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

١٤ - القروض والتسهيلات الائتمانية

البيان	الجزء المتداول		الجزء غير المتداول	
	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣١ أغسطس ٢٠٢١
قرض بنك قطر الوطني	١٩٦,٨٢١,٩٢٣	٣٣,٧٧٥,٥٦٩	٤٤,٤٤٤,٤٤٥	٤٤,٤٤٤,٤٤٥
قرض البنك الأهلي المتحد	١٧١,٣٥٥,٧٠٩	٣٣,٣٣٣,٣٣٣	٢٦٥,٢٥٥,٠٩٥	٢٦٥,٢٥٥,٠٩٥
قرض البنك الأوروبي	٩٠,٥٦٠,٨٧٥	٩٠,٥٦٠,٨٧٥	٣١٦,٩٧٢,٠٦٢	٣١٦,٩٧٢,٠٦٢
	٤٥٨,٧٣٨,٥٠٧	١٥٧,٦٦٩,٧٧٧	٦٧١,٩٥٣,٠٤٠	٦٢٧,٦٧٢,٥٠٢

قرض بنك قطر الوطني

- بتاريخ ٣٠ مايو ٢٠١٩، قامت الشركة بتوقيع عقد قرض متوسط الأجل بقيمة ١٠٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض 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 تم تحديدها لتكون ١,٥٪ فوق سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي.
- بتاريخ ١٢ 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 إنشاء كليات جديدة بجامعة بدر بمحافظة أسبوط ومدارس بمدينة المنيا والمنصورة الجديدة وإنشاءات بجامعة بدر بمدينة القاهرة. تمتد مدة هذا العقد ٧ سنوات ويتم سداد هذا القرض على عدد عشر أقساط نصف سنوي متساوية القيمة في شهري فبراير و أغسطس بالإضافة إلى العوائد المتعلقة به والتي تم تحديدها لتكون ١٪ فوق سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي.
- التسهيلات الائتمانية من بنك قطر الوطني يستحق عنها فائدة ١,٥٪ فوق سعر الكوربدور المعلن من البنك المركزي.
- وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٤١,٢٦٦,٣٦٨ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١: ٧٨,٢٢٠,٠١٤ جنيه مصري).

الشروط والضمانات الرئيسية للقروض أعلاه تتمثل في:

- تحويل كافة الايرادات الناتجة عن تشغيل المدارس وجامعة بدر بحساب خاص لدى البنك المقرض ويستخدم كوسيلة سداد إضافية لأصل القرض والفائدة.
- عدم اجراء 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 يقل معدل خدمة الدين (الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك / إجمالي الالتزامات المالية) عن ١,٢ طوال مدة التسهيل الائتماني وحتى تمام سداده بالكامل من أصل وعوائد وعمولات ونسب وفات طبقاً للقوائم المالية السنوية المجمعة.
- عدم الحصول على اية قروض أو تسهيلات ائتمانية إلا بعد الحصول على الموافقة الكتابية من البنك.

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

١٤ - القروض والتسهيلات الائتمانية (تابع)

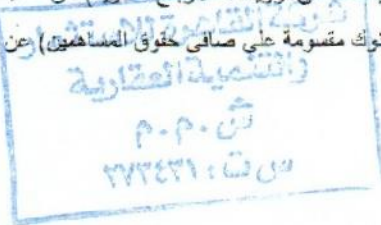
قرض البنك الأهلي المتحد

- بتاريخ ١٤ يناير ٢٠٢٠، 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. 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 تم تحديدها لتكون ١.٢٥٪ فوق سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي مع فترة سماح تقدر بسنة واحدة بدون اية مصروفات إدارية.
- بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١، قامت الشركة بتوقيع عقد تسهيلات ائتمانية بقيمة ١٥٠ مليون جنيه مصري وذلك بغرض الأعمال الإنشائية الخاصة بالمدينة الطبية بمدينة بدر. تمتد مدة هذا العقد الى سنتين ويتم سدادها بالإضافة الى العوائد المتعلقة به والتي تم تحديدها لتكون ١٪ فوق سعر الاقراض المعلن من البنك المركزي.
- التسهيلات الائتمانية من بنك الأهلي المتحد يستحق عنها فائدة ٠,٥٪ فوق سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي.
- وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤٣٧,٥٧٤,٩٣٢ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١: ٢٩٨,٥٨٨,٤٢٨ 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 لتحصيل كافة الإيرادات الخاصة بالمدارس الممولة والإيرادات الناتجة عن توسعات جامعة بدر والتي تم تمويلها من قبل البنك.
- موافاة البنك بتعهد كتابي موقع من الممثل القانوني لجامعة بدر بتحويل صافي الفائض الناتج عن نشاطها الى الشركة لتغطية اى التزامات مالية مستحقة على الشركة طوال مدة سريان التمويل الممنوح من البنك وذلك وفقا للموازنة الخاصة بالجامعة .
- موافاة البنك بتقرير مالي ربع سنوى خلال ٩٠ يوم من نهاية كل ربع سنة مالية للشركة المقترضة والكفلاء المتضامنين كما تلتزم الشركة بتحقيق الشروط المالية في جميع المراكز المالية والميزانيات المجمعة المقدمة منها للبنك طوال مدة سريان التمويل على النحو التالى :

- (١) الا يقل معدل خدمة الدين (إجمالى التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل بالإضافة الى الإهلاك والإستهلاك مطروحا منها الضرائب مقسومة على المدفوعات المالية السنوية بالإضافة الى توزيعات الأرباح السنوية) عن ١,١٥.
- (٢) الا تزيد الرافعة الماليه (إجمالى قروض البنوك مقسومة على صافي حقوق المساهمين) عن ١,٥.



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

(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 أرض جديدة بسيوط لإنشاء كليات متعلقة بجامعة بدر - بسيوط 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 تم تحديدها لتكون ٢٪ فوق متوسط سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي مع فترة سماح تقدر بستين. وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤٠٧,٥٣٢,٩٣٨ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١: ٤٥٢,٨١٤,٣٧٥ جنيه مصري).

الشروط والضمانات الرئيسية

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

١٥ - صكوك اجارة

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	صكوك اجارة
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك اجارة
(١٢,٣٤٣,١٢٩)	(١١,٨٥٥,٩٠٠)	مصرفات مدفوعة مقدماً - صكوك
٥٨٧,٦٥٦,٨٧١	٥٨٨,١٤٤,١٠٠	

بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٠، أصدرت الشركة صكوك اجارة 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 ٢٠٢١. تسدد القيمة الاجارية للصكوك على عدد ١٠ أقساط نصف سنوية متساوية بداية من ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ وحتى نهاية مدة الإصدار في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٧.

تم إصدار الصكوك بضمانة أرض ومباني أربع مدارس مملوكة 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 ١:١,٤٦ من إجمالي قيمة الصكوك المصدر 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.

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

١٥ - صكوك إجارة (تابع)

تنفيذاً لعملية اصدار الصكوك، تم ابرام العقود الآتية:

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

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

(ج) تم ابرام عقود وعد بالشراء والبيع يتم بموجبها عند انتهاء مدة الإيجار إعادة بيع الأصول محل التصكيك إلى المجموعة.

(د) تم ابرام 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 واستمرارية الشركة في إدارة هذه الأصول.

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

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
-	١٢,٣٤٣,١٢٩	الرصيد في أول الفترة / العام
١٣,٦٤٢,٤٠٦	-	تكلفة إصدار الصكوك
(١,٢٩٩,٢٧٧)	(٤٨٧,٢٢٩)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك (إيضاح ٢٨)
١٢,٣٤٣,١٢٩	١١,٨٥٥,٩٠٠	الرصيد في آخر الفترة / العام

١٦ - مخصصات

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
٢٦,٨٨٤,٩٢٣	٢٧,٠٨٧,٤٠٧	مخصص ضرائب
٢٠٢,٤٨٤	-	مخصص قضايا
٢٧,٠٨٧,٤٠٧	٢٧,٠٨٧,٤٠٧	

وتتمثل حركة المخصصات خلال الفترة / العام فيما يلي:

الرصيد أول الفترة	المكون خلال الفترة	المستخدم خلال الفترة	الرصيد آخر الفترة	
٢٦,٨٨٤,٩٢٣	-	-	٢٦,٨٨٤,٩٢٣	مخصص ضرائب
٢٠٢,٤٨٤	-	-	٢٠٢,٤٨٤	مخصص قضايا
٢٧,٠٨٧,٤٠٧	-	-	٢٧,٠٨٧,٤٠٧	

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

١٦ - مخصصات (تابع)

٣١ أغسطس ٢٠٢١				
الرصيد أول العام	المكون خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد آخر العام	
١٢,٧٤٢,١٩٩	١٤,٢٥٥,٣٤٩	(١١٢,٦٢٥)	٢٦,٨٨٤,٩٢٣	مخصص ضرائب
٢٠٢,٤٨٤	-	-	٢٠٢,٤٨٤	مخصص قضايا
١٢,٩٤٤,٦٨٣	١٤,٢٥٥,٣٤٩	(١١٢,٦٢٥)	٢٧,٠٨٧,٤٠٧	

مخصص ضرائب

تم تكوين مخصصات ضرائب عن الفترة الحالية والسنوات السابقة من مطالبات ضريبية مستلمة فعلياً، كما تم تكوين مخصصات ضرائب متوقعة عن سنوات سابقة لم يتم فحصها بعد.

بالنسبة لمخصص ضرائب عن المطالبات الضريبية المستلمة فعلياً فقد بلغ رصيد المكون لتلك المخصصات في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٦,٨٨٤,٩٢٣ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١: ٢٦,٨٨٤,٩٢٣ جنيه مصري) بناءً على تقديرات الإدارة والمستشار الضريبي الخارجي المستقل للشركة.

في حالة تغير التقديرات الخاصة بتكوين المخصصات بنسبة ١٠٪ بالزيادة أو النقصان فإن تأثير ذلك على قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة سوف يكون مبلغ ٢,٦٨٨,٤٩٢ جنيه مصري بالزيادة أو النقصان (٣١ أغسطس ٢٠٢١: ٢,٦٨٨,٤٩٢ جنيه مصري).

مخصص قضايا

بلغت قيمة مخصص القضايا في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ مبلغ ٢٠٢,٤٨٤ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١: ٢٠٢,٤٨٤ جنيه مصري) وذلك بناءً على تقديرات المستشار القانوني للمجموعة ويتم تعديل المخصص بالمستجدات بالنسبة لكل قضية على حدة.

في حالة تغير التقديرات الخاصة بتكوين المخصصات بنسبة ١٠٪ بالزيادة أو النقصان فإن تأثير ذلك على قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة سوف يكون ٢٠,٢٤٨ جنيه مصري بالزيادة أو النقصان (٣١ أغسطس ٢٠٢١: ٢٠,٢٤٨ جنيه مصري).

١٧ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
٥٣٥,٧٧٩,٦٢٩	٧٧٤,١١٩,٩٤١	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٩)
٨٦٧,٢٧١,٩٥٩	٨٦٢,٤٨٤,٢٢٣	موردون ومقاولون
٤١,٨٧١,٥٠٧	٢٥,٥٦٧,١٨٠	مصرفات تمويلية مستحقة
١٤,٣٩٥,٥٨٩	٥,٦٤٠,٠٨٩	دائنو توزيعات
١١,١٣٢,٠١٩	١١,٩٦٢,١٠٣	مستحقات لجهات حكومية
٤,١٢٢,٣٥١	٣,١٨٨,٦٥٧	مصرفات مستحقة
٢,٨٧٢,٣٦١	١٠,٩٧١,٣٢٤	أرصدة دائنة أخرى
١,٤٧٧,٤٤٦,٤١٥	١,٦٩٣,٩٣٤,٤١٧	
٧٤,٢٢٨,٤٩٢	٧٤,٣٦٦,٣٣٧	يخصم: الجزء غير المتداول
١,٤٠٣,٢١٧,٩٢٣	١,٦١٩,٥٦٨,٠٨٠	مستحق لموردون ومقاولون - الجزء غير المتداول*

\* تم شراء ٥ أراضٍ جديدة في إطار توسعة أنشطة الشركة وإنشاء مدارس جديدة. تم شراء أرض بمدينة المنصورة الجديدة بقيمة ٢٥ مليون جنيه مصري وتم سداد ٧٥٪ من قيمتها والباقي على قسطين سنوياً تنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. تم شراء أرض بمدينة بدر بقيمة ٨٧٣ مليون جنيه مصري وتم سداد ١٥٪ من قيمتها والباقي على ٢٠ قسط نصف سنوي تنتهي في ١٢ يناير ٢٠٢١. كما تم شراء أرض بمدينة العنبر الجديدة بمبلغ ٣١ مليون جنيه مصري وتم سداد ٢٠٪ من قيمتها والباقي على ٨ أقساط نصف سنوية تنتهي في ٢ يونيو ٢٠٢٤. كما تم شراء أرض جديدة بمدينة بدر بغرض توسعة أرض الجامعة بقيمة ١٤٧ مليون جنيه مصري، وتم سداد ٢٥٪ من قيمتها والباقي على ١٠ أقساط نصف سنوية تنتهي في يناير ٢٠٢٦.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

١٨ - إيرادات مقدمة

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

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١
٧١,٧٢٣,٨١٧	١١٥,٧٥١,٣٢٨
٧١,٧٢٣,٨١٧	١١٥,٧٥١,٣٢٨

إيرادات مقدمة

١٩ - التزامات عقود الإيجار

يمثل الالتزام القيمة الحالية لالتزامات الإيجار المتعلق بالمقر الإداري للشركة الذي تم الحصول عليه مقابل عقد إيجار، وقد تم تقييمه بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التعاقدية القابلة للخصم بمعدل الاقتراض الإضافي للمستأجر ١٠,٧٥٪.

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١
-	١٤,٧٠٧,٥٠٠
-	٩,٧٤٤,٩٢٦
-	٢٤,٤٥٢,٤٢٦

خلال عام  
أكثر من عام

٢٠ - ضرائب الدخل

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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١
-	-
(٦,٠٩٩)	٢٠٥,٥٧٠
(٦,٠٩٩)	٢٠٥,٥٧٠

ضريبة الدخل الحالية  
الضريبة الموجبة (إيضاح ٢١)  
الإجمالي

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

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١
(٧,٧٦٩,٦٣٦)	(٩٥٤,٢٤٩)
(١,٧٤٨,١٦٨)	(٢١٤,٧٠٦)
٦٩,٥٥٩	١١٤,١٤٧
(٧٤٩,٦٣٣)	(٢,٦٣١,٥٠١)
٢,٤٢٢,١٤٣	٢,٩٣٧,٦٣٠
(٦,٠٩٩)	٢٠٥,٥٧٠

الربح المحاسبي قبل الضريبة  
ضرائب الدخل على أساس معدل الضريبة الساري  
يضاف (يخصم) :  
مصروفات غير قابلة للخصم  
إيرادات غير خاضعة للضريبة  
أصول ضريبية موجلة لم يتم الاعتراف بها  
الضريبة

شركة القاهرة للاستثمار  
والتنمية العقارية  
ش.م.م  
س.ن. ٢٧٣٤٣٦١

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٢١ - التزامات ضريبية موجلة

الرصيد في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ (التزام)	حركة العام (مصرف)	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢١ (التزام)	
(٢,٥٨٠,٤٧٧)	(٢٠٥,٥٧٠)	(٢,٣٧٤,٩٠٧)	الأصول الثابتة
(٢,٥٨٠,٤٧٧)	(٢٠٥,٥٧٠)	(٢,٣٧٤,٩٠٧)	
الرصيد في ٣١ أغسطس ٢٠٢١ (التزام)	حركة العام (مصرف)	الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٠ (التزام)	
(٢,٣٧٤,٩٠٧)	(٤٥٣,٨١٣)	(١,٩٢١,٠٩٤)	الأصول الثابتة
(٢,٣٧٤,٩٠٧)	(٤٥٣,٨١٣)	(١,٩٢١,٠٩٤)	

٢٢ - إيرادات النشاط

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
٦٨,٩١٤,٤١٠	٨١,٨٠٧,٥٨٧	إيرادات تعليم
٢,١٩٥,٤٠٠	٣,١٧١,٢٥٠	إيرادات الالتحاق
١,٣٣٥,٣٦٦	١,٨٨٧,٤٩٥	إيرادات الاتوبيسات
١٤,٤٠٠	٣٨٤,١٦٧	إيرادات الأنشطة
٥٣,٨٤٩	٨٧٠,٥٦٣	إيرادات النشاط الأخرى
٧٢,٥١٣,٤٢٥	٨٨,١٢١,٠٦٢	

٢٣ - تكلفة النشاط

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
٢٠,٨٠٩,٦٩٤	٢٦,١٩٥,٨٦٤	أجور ومرتبوات ومزايا عاملين
٤,٢٤٨,٥١٦	٦,٣٦٢,١٣٦	مصروفات إهلاك
٣,٩٤٧,١٨١	٣,٦٣٥,١٨٠	مصروفات وسائل وأدوات وكتب تعليمية
٣,٧٦٩,٢٢٦	٤,٠٥٩,٥٣٦	مصروفات نقل
-	٦١٦,٦٠٣	مصروف فوائد التزامات عقود إيجار
-	٣,٤٢٧,٩١٥	استهلاك حق انتفاع أصول
٧,٤٥٣,٠١٥	٣,١٨٣,٣٣٣	مصروفات صيانة وطاعة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
١,٣١٥,٥٩٧	١,٥٩٦,١٩٨	مصروفات مقابل الإدارة
٣,٤٣٠,٨١٠	٥٤٤,٧٧٨	إيجارات
-	٥٣٩,٨٧٥	رسوم واستشارات
٦,٢٤٥	٦,٩٥٠	مصروفات الأنشطة
٢,٦٧٧,٧٦٤	٢,٨٩٢,٤٣٠	مصروفات أخرى
٤٧,٦٥٨,٠٤٨	٥٣,٠٦٠,٧٩٨	

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية  
ش.م.م  
س.ت: ٢٧٢٤٣١

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٢٤ - المصروفات العمومية والإدارية		
الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
٣,١٨١,٦٥٣	٢,٣٢٠,١٣٥	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات وغرامات
٢,٢٩٢,٢٢٦	٣,١٧٣,١٢١	أجور ومرتبات ومزايا عاملين
٣٣٣,٦٤٢	٥٧٩,٨٠٢	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
١٢٦,٠٠٠	٢٥٩,٨٠٠	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانه
١٩٠,٠٠٧	٢٥٤,٥٨٣	المساهمة التكاليفية
١٤٠,٢٤١	٢١٨,١١٥	إيجارات
١,٥٦٤,٩٠٩	١,٤٥٢,١٣٩	مصروفات أخرى
<u>٧,٨٢٨,٦٧٨</u>	<u>٨,٢٥٧,٦٩٥</u>	

٢٥ - المصروفات حسب طبيعتها		
الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
٢٣,١٠١,٩٢٠	٢٩,٣٦٨,٩٨٥	أجور ومرتبات ومزايا العاملين
٤,٢٤٨,٥١٦	٦,٣٦٢,١٣٦	مصروفات إهلاك
٣,٧٦٩,٢٢٦	٤,٠٥٩,٥٣٦	مصروفات نقل
٣,٩٤٧,١٨١	٣,٦٣٥,١٨٠	مصروفات وسائل وأدوات وكتب تعليمية
٧,٧٨٦,٦٥٧	٣,٧٦٣,١٣٥	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
-	٣,٤٢٧,٩١٥	استهلاك حق انتفاع اصول
٣,١٨١,٦٥٣	٢,٨٦٠,٠١٠	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات
١,٣١٥,٥٩٧	١,٥٩٦,١٩٨	مصروفات مقابل الإدارة
٣,٥٧١,٠٥١	٧٦٢,٨٩٣	إيجارات
-	٦١٦,٦٠٣	مصروف فوائد التزامات عقود ايجار
١٢٦,٠٠٠	٢٥٩,٨٠٠	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانه
١٩٠,٠٠٧	٢٥٤,٥٨٣	المساهمة التكاليفية
٦,٢٤٥	٦,٩٥٠	مصروفات الأنشطة
٤,٢٤٢,٦٧٣	٤,٣٤٤,٥٦٩	مصروفات أخرى
<u>٥٥,٤٨٦,٧٢٦</u>	<u>٦١,٣١٨,٤٩٣</u>	

٢٦ - إيرادات أخرى		
الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
٣,٧٠١,٨٩٣	١٢,٩٩٥,٠٦٥	إيرادات استثمار
١,١٢٥,٣٠٠	-	التغير في القيمة العادلة لصناديق الاستثمار
٣٧٥,٥٩١	٣٩٤,٣٦٨	إيجار محطة الوقود
٣,٣٠٠	٥٠٠	أخرى
<u>٥,٢٠٦,٠٨٤</u>	<u>١٣,٣٨٩,٩٣٣</u>	

شركة القاهرة للإستثمار  
والتنمية العقارية  
ش.م.م  
س.ت: ٣٧٣٤٣٦

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٢٧ - 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.

٢٨ - صافي تكاليف التمويل

الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
(٣١,٩٩٤,٣٠٩)	(٤٠,٩٦٤,٩٦١)	مصروفات التمويل وقوائد التسييط
-	(٤٨٧,٢٢٩)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك
(٣١,٩٩٤,٣٠٩)	(٤١,٤٥٢,١٩٠)	
٦,٨٥٦	(١٦,٩٢٧)	(خسائر) أرباح فروق عملة
١,٩٨٥,٠٣٤	٣٢٢,٣٧٦	إيرادات الفوائد
(٣٠,٠٠٢,٤١٩)	(٤١,١٤٦,٧٥١)	

٢٩ - 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	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣١ أغسطس ٢٠٢١	طبيعة العلاقة	الشركة
٢٢٤,٣٠٤,٦٦٣	٢٦٤,٠٦٠,٢٠٩		شركة تابعة	القاهرة مصر للمنشآت التعليمية
١٩,٦٦٠,٠٠٦	٢٠,٠٨٧,٢٩٧		شركة تابعة	شركة المدارس المصرية
٩,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠		الشركة الأم	Social Impact Capital
٣,٤٤٧,٨٢٢	٥,٥٧٠,١٨٣		شركة تابعة	الصعيد للخدمات التنموية
١,٤٤١,٧٠٠	١,٤٤١,٧٠٠		نائب رئيس مجلس إدارة شركة تابعة	كريم مصطفى توفيق
١,٠١٤,١٦٤	١,٧٠٢,٩٦٤		شركة شقيقة	Innovette for Education
١٥,٨٢٣	١٥,٨٢٣		شركة شقيقة	المصرية لتشغيل وتجهيز المكاتب
-	٦٤٧,٥١٣		شركة تابعة	القاهرة للخدمات التعليمية
-	٤,٢٢٦,٣٦١		شركة تابعة	العالمية لتكنولوجيا التعليم
-	٢,١٩٩,٦٣٥		شركة تابعة	الأمم والمستقبل
-	٢٥٠,٠٠٠		تحت سيطرة مشتركة	AI-Ahly CIRA
٢٥٨,٨٨٤,١٧٨	٣٠٩,٢٠١,٦٨٥			

أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة

الرصيد	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣١ أغسطس ٢٠٢١	طبيعة العلاقة	الشركة
٣٤١,٨٦٥,٥٣٧	٤٩٧,٣٧٥,٣٠٥		منشأة تابعة	جامعة بدر
١٥٤,٠٨٩,٨٤٨	٢٤٤,٠٥٢,٤٩٣		شركة تابعة	الدولية للنظم التعليمية
٣٢,١٤٥,٣٥٤	٢٤,٥٧٣,٢١٥		شركة تابعة	ستار لايت
٧,٦٧٨,٨٩٠	٧,١١٨,٦٣٢		شركة تابعة	المصرية لنظم التعليم
-	١,٠٠٠,٢٩٦		شركة تابعة	Edu-Hive For Educational Services
٥٣٥,٧٧٩,٦٢٩	٧٧٤,١١٩,٩٤١			

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٢٩ - المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة

الشركة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠
<u>القاهرة للخدمات التعليمية</u>		
إيجار أتوبيسات	٥٠٥,٢٣٨	١٢٩,٣٩٠
تحويلات بنكية	١٤٢,٢٧٥	٨٥٠,٨٣٦
<u>المصرية لنظم التعليم</u>		
مصروفات عمومية ورسوم وصيانة واجراءات وسدادات ضرائب	٥٦٠,٢٥٩	-
تحويلات لشركة القاهرة للاستثمار	-	٣٥٣,٨٧٣
مقاصة حسابات جارية	-	-
<u>العالمية لتكنولوجيا التعليم</u>		
إيجار أتوبيسات	٩٠,٩٤٧	٦٠,١٧٥
توزيعات أرباح	٣,٧٦٦,٨٢٨	٣,٧٠١,٨٩٣
ضرائب كسب العمل والخصم والإضافة وضرائب الميزانية	٣٦٨,٥٧٦	٢,١٩٣,٧١٤
<u>الصعيد للخدمات التعليمية</u>		
مداد ومصروفات ورسوم وبدلات	٢,١٢٢,٣٦١	١٣٨,٣٠٢
<u>شركة الأمم والمستقبل</u>		
تحويلات نقدية	١٧٠,٥٨٢	٢,٧٧١,٥٢٢
توزيعات أرباح	١,٦٩٣,٨٩٨	-
مصروفات مدفوعة بالنيابة عن القاهرة للاستثمار	٣٣٥,١٥٥	-
<u>الدولية لنظم التعليمية</u>		
تحصيلات إيرادات مدارس	١٣٦,١٤٩,٧٨١	١٥١,٧٥٠,٩٧٩
مصروفات المدارس	(٤٨,٠٨٦,٤٤٩)	(٥٠,١٨٩,٩٨٠)
تحويلات بنكية	(١٦٠,٥٧٩,٣٢٢)	(١١٢,٢١٤,٩٤١)
إيجار سيارات	(١٢,٣٥١,٠٤٣)	-
مصروفات مدفوعة بالنيابة عن القاهرة للاستثمار	(٣,٥٦٤,٠٥١)	(٢,٣٥٢,٣٧١)
مصروفات مقابل الإدارة	(١,٦٩٨,٢٢٣)	(١,٣١٥,٥٩٧)
<u>القاهرة للمنشآت التعليمية</u>		
تحويلات بنكية	٣٩,٧٥٥,٥٤٧	١٦,٥٠٠

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية  
ش.م.م  
س.ت: ٣٧٣٤٣١

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٢٩ - المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

الشركة	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠
<u>جامعة بنر</u>		
تحويلات نقدية	(١٥٥,٥٠٩,٧٦٨)	(٨٥,٦٨٠,٧٤٩)
مصرفات مدفوعة بالنيابة عن القاهرة للاستثمار	-	(٢٤٨,٨٤٧)
<u>بنك لايت</u>		
تحويلات بنكية	٣٧,٨١١	-
توزيعات أرباح	٧,٥٣٤,٣٢٩	-
<u>شركة المدارس المصرية</u>		
مدادات مصرفات	٤٢٧,٢٩٢	-
<u>Innovette for Education</u>		
سداد مقاولين وموردين للمشروع	٦٨٨,٧٩٩	-

ما تتقاضاه الإدارة العليا:

بلغ ما تتقاضاه الإدارة العليا للشركة خلال العام والمحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر مبلغ ١,٢٦٥,٠٠٩ جنيه مصري في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ (٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ : ١,٠٨٠,٠٠٠ جنيه مصري).

٣٠ - الموقف الضريبي

أولاً: ضريبة شركات الأموال

١ - السنوات من ١٩٩٢ حتى ١٩٩٣  
تم فحص الشركة عن ضريبة أرباح شركات أموال وتم الربط النهائي على الشركة من واقع قرار لجنة الطعن بمبلغ ١٤٩,٩٥٢ جنيه مصري، وتم إحالة الخلاف بين الشركة والمأمورية المختصة إلى المحكمة وما زال الخلاف قائم والشركة قامت بسداد الضريبة من واقع قرار لجنة الطعن.

٢ - السنوات من ١٩٩٤ حتى ١٩٩٥  
تم فحص الشركة عن ضريبة أرباح شركات أموال وتم الربط على الشركة بمبلغ ٤٤,١٨٨ جنيه مصري وذلك بإخطار نموذج ١٨ وتم الاعتراض عليه وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ وتم الطعن عليه، وأحيل الملف إلى لجنة الطعن ثم أحالته إلى المحكمة المختصة والشركة قامت بسداد الضريبة من واقع ربط قرار لجنة الطعن.

٣ - 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 بمبلغ ٣,٠٩٦,٣٦٠ جنيه مصري 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 بإجمالي مبلغ ٣,٤٦٦,٦٤٥ جنيه مصري عن ضرائب أرباح تجارية عن سنوات من ١٩٩٦ حتى ٢٠٠١.

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

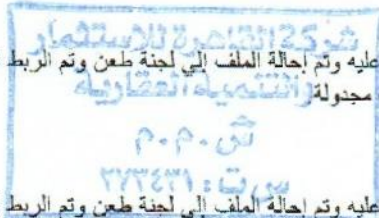
٣٠ - الموقف الضريبي (تابع)

أولاً: ضريبة شركات الأموال (تابع)

- ٤ - السنوات من ٢٠٠٢ حتى ٢٠٠٤  
قامت الأمورية 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 بالأمورية وقامت الشركة بتقديم طلب إعادة فحص هذه السنوات ثم أحال الخلاف إلى لجان الطعن وتم تقديم مذكرة دفاع وتم صدور قرار لجنة طعن بإعادة الملف للأمورية تمهيداً لإتمام الفحص الدفكري بالأمورية.
- ٥ - السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٨  
تم تقديم الإقرارات الضريبية في مواعيدها وتم سداد الضريبة من واقع الإقرارات الضريبية ولم يتم فحص الشركة حيث أنها لم ترد ضمن عينة الفحص.
- ٦ - السنوات من ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٠  
تم محاسبة الشركة تقديرياً عن ضريبة أرباح شركات الأموال وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ بمبلغ ٧,٥١٣,٦٩٥ جنيه مصري وتم الطعن عليه وتم إحالة الملف إلى اللجنة الداخلية بالأمورية.
- ٧ - السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٢  
تم محاسبة الشركة تقديرياً عن ضريبة أرباح شركات الأموال وتم إخطار الشركة بنموذج ١٩ بمبلغ ٨,٧٨٤,٥٦٦ جنيه مصري وتم الطعن عليه وتم إحالة الملف إلى اللجنة الداخلية بالأمورية لإصدار قرار بإعادة الفحص.
- ٨ - 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 بالأمورية لإصدار قرار بإعادة الفحص الدفكري.
- ٩ - السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠  
لم يتم فحص الشركة عن تلك الأعوام وتقوم بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد الضريبية المحددة ويتم سداد الضريبة من واقع الإقرار.

ثانياً: ضريبة الدمغة

- ١ - السنوات من ١ سبتمبر ١٩٩٢ حتى ٣١ أكتوبر ١٩٩٧  
تم فحص الشركة حتى ٣١ أكتوبر ١٩٩٧ وتم الإخطار بنماذج ٣ ضريبة دمغة وتم عمل لجنة داخلية وسداد الضريبة المستحقة على الشركة.
- ٢ - السنوات من ١ نوفمبر ١٩٩٧ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٢  
تم فحص الشركة وإخطار الشركة بنموذج ٤ دمغة وتم الاعتراض عليه وتم إحالة الملف إلى لجنة طعن وتم الربط النهائي بقرار لجنة طعن بمبلغ ٢٣,٥٨٥ جنيه مصري وتم سداد الضريبة بشيكات مجدولة بالتنمية العقارية
- ٣ - السنوات من ١ أكتوبر ٢٠٠٢ حتى ٣١ أكتوبر ٢٠٠٥  
تم فحص الشركة وتم الإخطار بنماذج ٣ و ٤ دمغة وتم الاعتراض عليه وتم إحالة الملف إلى لجنة طعن وتم الربط النهائي بقرار لجنة طعن بمبلغ ٢٢,٩٤٦ جنيه مصري.
- ٤ - السنوات من ١ نوفمبر ٢٠٠٥ حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١  
لم يتم فحص الشركة عن تلك الأعوام.



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

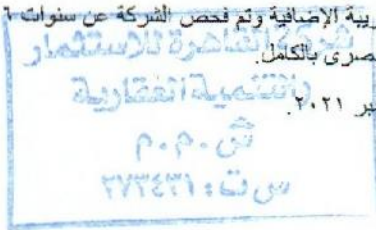
٣٠ - الموقف الضريبي (تابع)

ثالثاً: ضريبة كسب العمل

- ١ - السنوات من ١٩٩٢ حتى ١٩٩٤  
تم محاسبية الشركة وتم الربط عليها وتم سداد الضريبة المستحقة عن تلك السنوات.
- ٢ - السنوات من ١٩٩٥ حتى ١٩٩٩  
تم ربط ضريبة كسب العمل بمبلغ ٢٦٥,٢٤٥ جنيه مصري أساس الربط عدم الطعن وتم إحالة النزاع إلى المحكمة المختصة والنزاع مازال قائم وتم سداد الضريبة بشيكات مجدولة.
- ٣ - السنوات من ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠١  
تم الاخطار بضرورية كسب العمل وتم الاعتراض على النموذج بالميعاد القانوني وتم إحالة الخلاف إلى لجنة داخلية ثم إلى لجنة طعن وتم تقديم مذكرة الدفاع وتم سداد الضريبة المستحقة على الشركة من واقع قرار لجنة الطعن.
- ٤ - السنوات من ١ يناير ٢٠٠٥ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٠٥  
تم فحص الشركة مع ربط ضريبة على الشركة بمبلغ ٤٩٦,٣٢٩ جنيه مصري وتم الطعن على ما جاء بالنموذج حملة وتفصيلاً وتم إحالة الملف للجنة الداخلية ومنها إلى لجان الطعن وتم تقديم مذكرة الدفاع وتم حجزها للقرار بتاريخ ٢٠ يناير ٢٠١٩.
- ٥ - السنوات من ١ يوليو ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٠  
تم ربط ضريبة كسب العمل بمبلغ ٩,٠٣٠,٢٩٤ جنيه مصري وتم اخطار الشركة بنموذج ٣٨ وتم الاعتراض عليه وتم إحالة الملف للجنة الداخلية ومنها إلى لجان الطعن وجارى حضور الجلسات لحل النزاع.
- ٦ - السنوات من ٢٠١١ حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١  
لم يتم فحص الشركة عن تلك الأعوام.

رابعاً: الضريبة العامة على المبيعات

تقوم الشركة بتقديم إقرارات ضريبية على المبيعات 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 ٦٨٧,٣٤١ جنيه مصري بالكامل. ولم يتم فحص الشركة عن الأعوام من ٢٠١٤ حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١.





شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٣١ - نصيب السهم فى الأرباح

(أ) النصيب الأساسى

من أجل حساب "النصيب الأساسى للسهم فى الأرباح" يكون عدد الأسهم العادية هو المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

يحتسب نصيب السهم الأساسى فى أرباح الفترة بقسمة صافى الربح بعد خصم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة العاملين من الأرباح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. ويعكس المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة احتمالية أن يتغير مبلغ رأس مال المساهمين خلال الفترة نتيجة وجود عدد أكبر أو أقل من الأسهم القائمة فى أى وقت. ويمثل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة عدد الأسهم العادية القائمة أول العام على أن تعدل بعدد الأسهم العادية التى أعيد شرائها (أسهم الخزينة) أو أصدرت بمعرفة المنشأة خلال العام ومضروبة فى عامل الوقت المرجح. ويمثل عامل الوقت المرجح عدد الأيام التى يظل فيها عدد الأسهم قائماً متنسوبة إلى إجمالى عدد أيام العام.

وقد يلى نصيب السهم فى الأرباح:

٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	
(٧,٧٦٣,٥٣٧)	(١,١٥٩,٨١٩)	صافى أرباح الفترة
-	-	بخصم:
-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مقترحة
-	-	حصة العاملين فى الأرباح مقترحة
(٧,٧٦٣,٥٣٧)	(١,٠٤٣,٨٣٧)	صافى الأرباح القابلة للتوزيع
٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(١,٠١١)	(١,٠١١)	نصيب السهم فى أرباح الفترة

(ب) النصيب المخفض

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

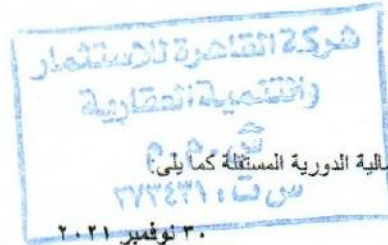
فى خلال الفترات المالية المنتهية فى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١ و ٣١ أغسطس ٢٠٢١ لم تصدر الشركة أى من الأسهم العادية المحتملة المؤدية لتخفيض نصيب السهم فى أرباح الفترة، لذا لا يوجد داعى بأن تقوم الإدارة باحتساب نصيب السهم المخفض فى الأرباح عن تلك الفترات.

٣٢ - الارتباطات

أ - الارتباطات الرأسمالية

الارتباطات الرأسمالية التى تم التعاقد عليها فى تاريخ القوائم المالية الدورية المستقلة كما يلى:

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٣٠ نوفمبر ٢٠٢١	أصول ثابتة
٨٩٣,٢٥١,٠٢٦	٨٨٨,٠٧٤,١٢١,٨٥	



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة - عن فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١

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

٣٣ - أحداث هامة

أدى وباء كورونا "COVID-19" العالمي إلي وضع أكثر من ثلث سكان العالم في شكل من أشكال الإغلاق مما أدى إلي تعطيل الحياة اليومية وأنماط لإختبار الضغوطات طويلة الأمد. وإنما نشيد بالعاملين في الخطوط الإمامية الذين يخاطرون بحياتهم وحياة عائلاتهم من أجل الصالح العام ، والعاملين الذين بقوا في منازلهم في إظهار مشجع للتضامن العالمي . لقد أظهرت العائلات مرونتها وقدرتها علي التكيف والتدره علي التحمل في التعامل مع التغيرات التي طرأت عليها بسبب فيروس كورونا "COVID-19" وتفخر المجموعة بأنها لعبت دوراً في استعدادها لمواجهة تلك التحديات . بينما يستمر العالم في التصدي لعواقب فيروس كورونا "COVID-19" نحن ملتزمون بإبقاء المساهمين لدينا علي دراية نحو استجابتنا للوباء، في المجالات الرئيسية بما في ذلك استمرارية الخدمات التعليمية والصحة والسلامة وخدمات النقل والبناء والموارد البشرية وإعداد التقارير المالية .

قامت المجموعة باتخاذ جميع الاجراءات لبدء العام الدراسي الثاني ٢٠٢١/٢٠٢٠ منذ الطرح بالبورصة المصرية في أكتوبر ٢٠١٨ . خلال العام الماضي، عمل فريق الادارة لدينا بلا كلل للوفاء بوعوده للمستثمرين من خلال:

- ١ - تحقيق نتائج قوية علي الرغم من ظروف التشغيل الصعبة لجائحة كوفيد-١٩ .
- ٢ - توفير العديد من الفرص لزيادة تطوير مناصتنا التعليمية التي تخدم الطبقة المتوسطة والعليا في السوق المصري بأعلي معايير الجودة والتعليم.
- ٣ - تحسين ملف أدائنا الاقتصادي.

بالنظر إلي الأرقام الأكاديمية لعام ٢٠٢١/٢٠٢٠، حققت الشركة معلماً مهماً للغاية من خلال الوصول إلي أكثر من ١٦.٧٠٠ طالب في التعليم الأساسي، وهذا يمثل تحقيق هدف رئيسي مما يضمن استمرار الشركة في تحقيق هدفها المتمثل في النمو عاماً بعد عام.

وعلي الرغم من الظروف الصعبة التي ألقت بظلالها علي أنظمة التعليم في جميع أنحاء العالم ، فقد زاد عدد طلاب شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية في قطاع التعليم الأساسي. تواصل شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية في إرساء الأساس الذي يعزز من مكانة الشركة كمزود رئيسي للجودة التعليمية في مصر . ومع تزايد تسجيل الطلاب بشكل أسرع في قطاع التعليم الأساسي لدينا، فلننا نقوم بإضافة المدارس الجديدة لتلبية الطلب الزائد لشريحة الطبقة المتوسطة في مصر علي التعليم ذي الجودة وبأسعار مناسبة.

فيما يتعلق بمدرسة ريجنت البريطانية في المنصورة ، قد قامت المجموعة باستكمال جميع أعمال البناء والحصول علي جميع التراخيص اللازمة وقد تم بالفعل افتتاح المدرسة وقبول الطلبة وذلك ابتداء من ١٧ أكتوبر ٢٠٢٠.

شركة القاهرة للإستثمار  
والتنمية العقارية  
ش.م.م  
س.ت.، ٣٧٣٤٣٩