

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية  
"شركة مساهمة مصرية"

تقرير الفحص المحدود  
والقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة عن فترة السنة أشهر المنتهية  
في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

صفحة

الفهرس

١	تقرير الفحص المحدود
٢	قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة المختصرة
٤	قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة المختصرة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة المختصرة
٦	قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة المختصرة
٢٩-٧	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة

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

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة المرفقة لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة مساهمة مصرية" في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ وكذا القوائم الدورية المستقلة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المختصرة المتعلقة بها عن فترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية الدورية"، وتتخصص مسؤوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

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

### الاستنتاج

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



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 ١٤ أبريل ٢٠٢٢

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية المستقلة المختصرة - في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

٢٠٢١ أغسطس ٣١	٢٠٢٢ فبراير ٢٨	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
			الأصول غير المتداولة
١,٤٦٨,١٠٨,١٥٤	١,٥٤٣,٩٨٣,١٨٤	٥	الأصول الثابتة
٤٨٠,٦٤٠,٢٢٨	٩٣١,٠٢٦,٣١٣	٦	مشروعات تحت التنفيذ
٣١٠,٦٤٨,٨٠٢	٤٠٩,٩٤٤,٣١٨	٧	استثمارات في منشآت تابعة وشقيقة
٩٢٨,٧٦١,٢٥١	٩٢٨,٧٦١,٢٥١	٨	استثمارات في جامعة بدر
١٧,٠١٨,٥١١	٤,٢٥٦,٥١١	١٠	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى - الجزء غير المتداول
٢١,٥٨١,٩٠٧	١٠٤,٢٢٥,٨٢٤	٩	أعمال تحت التنفيذ
-	٢٠,٥٦٧,٤٩٣	١١	حق انتفاع أصول
<u>٣,٢٢٦,٧٥٨,٨٥٣</u>	<u>٣,٩٤٢,٧٦٤,٨٩٤</u>		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٤٩٣,٨٩٥,٥١٨	٤٣٣,٨٥٥,٢١٢	١٠	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
٢٤,٥٤٨,٦٢٢	٢٤,٤٢٠,٠٥٥		النقدية وما في حكمها
<u>٥١٨,٤٤٤,١٤٠</u>	<u>٤٥٨,٢٧٥,٢٦٧</u>		إجمالي الأصول المتداولة
<u>٣,٧٤٥,٢٠٢,٩٩٣</u>	<u>٤,٤٠١,٠٤٠,١٦١</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية
٢٣٣,١١٦,١٣٠	٢٣٣,١١٦,١٣٠		رأس المال المدفوع
٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١		الاحتياطيات
٢٨٠,٥٠٩,٦٨٨	١٤٩,٦٧٩,٣٧٠		الأرباح المرحلة
<u>٧٤٩,٢٩٠,٧٥٩</u>	<u>٦١٨,٤٦٠,٤٤١</u>		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
٦٧١,٩٥٣,٠٤٠	١,١٢٧,٤٨٢,٤٢٧	١٢	الجزء غير المتداول من القروض والتسهيلات الائتمانية
٥٨٧,٦٥٦,٨٧١	٥٨٨,٦٣١,٣٢٩	١٣	صكوك إجازة
٢,٣٧٤,٩٠٧	٢,٧٨٦,٠٤٧		التزامات ضريبية مؤجلة
٧٤,٢٢٨,٤٩٢	٧٤,٥٧٣,١٠٢	١٤	دائنون وأرصدة دائنة أخرى - الجزء غير المتداول
-	٦,٦٩٥,٧٨٩	١٦	التزامات عقود الإيجار
<u>١,٣٣٦,٢١٣,٣١٠</u>	<u>١,٨٠٠,١٦٨,٦٩٤</u>		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
٢٧,٠٨٧,٤٠٧	١٨,٣٢٥,٣٢٢		مخصصات
١,٤٠٣,٢١٧,٩٢٣	١,٦٥١,٥٨٥,٢٦٤	١٤	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٧١,٧٢٣,٨١٧	٨٢,٦٧٢,٩٣٣	١٥	إيرادات مقدمة
١٥٧,٦٦٩,٧٧٧	٢١٥,١١٩,٩٩٧	١٢	الجزء المتداول من القروض والتسهيلات الائتمانية
-	١٤,٧٠٧,٥٠٠	١٦	التزامات عقود الإيجار
<u>١,٦٥٩,٦٩٨,٩٢٤</u>	<u>١,٩٨٢,٤١١,٠٢٦</u>		إجمالي الإلتزامات المتداولة
<u>٢,٩٩٥,٩١٢,٢٣٤</u>	<u>٣,٧٨٢,٥٧٩,٧٢٠</u>		إجمالي الإلتزامات
<u>٣,٧٤٥,٢٠٢,٩٩٣</u>	<u>٤,٤٠١,٠٤٠,١٦١</u>		إجمالي الإلتزامات وحقوق الملكية

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

- تقرير الفحص المحدود مرفق

دكتور / حسن / حسن القلا  
رئيس مجلس الإدارة



الأستاذ / محمد الخولي  
رئيس القطاع المالي

القاهرة في ١٤ أبريل ٢٠٢٢

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

الثلاثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٨ فبراير ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٢٨ فبراير ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢		
٨٦,٤٩٤,٦٤٦	١٠٤,١٩٤,٢٧٣	١٥٩,٠٠٨,٠٧١	١٩٢,٣١٥,٣٣٥	١٧	إيرادات النشاط
(٤٧,٠٤٢,٣٦٥)	(٥٧,١٣٩,٧٠٤)	(٩٤,٧٠٠,٤١٣)	(١١٠,٢٠٠,٥٠٢)	١٨	تكاليف النشاط
٣٩,٤٥٢,٢٨١	٤٧,٠٥٤,٥٦٩	٦٤,٣٠٧,٦٥٨	٨٢,١١٤,٨٣٣		مجمّل الربح
(٨,١١٠,٤٥٥)	(١٠,٤٣٦,٧٦٣)	(١٥,٩٣٩,١٣٣)	(١٨,٦٩٤,٤٥٨)	١٩	المصروفات العمومية والإدارية
١٣,٥٢٥,٢٠٩	٨,٣١٩,٨٩١	١٨,٧٣١,٢٩٣	٢١,٧٠٩,٨٢٤		إيرادات أخرى
٤٤,٨٦٧,٠٣٥	٤٤,٩٣٧,٦٩٧	٦٧,٠٩٩,٨١٨	٨٥,١٣٠,١٩٩		الأرباح قبل الضرائب وتكاليف التمويل
(٣٠,٧٥٦,١٩٧)	(٤٨,٢٩١,٦٢٢)	(٦٠,٧٥٨,٦١٦)	(٨٩,٤٣٨,٣٧٣)	٢١	صافي تكاليف التمويل
١٤,١١٠,٨٣٨	(٣,٣٥٣,٩٢٥)	٦,٣٤١,٢٠٢	(٤,٣٠٨,١٧٤)		(الخسارة) الربح قبل الضرائب
(٢٠١,٦٥٤)	(٢٠٥,٥٧٠)	(١٩٥,٥٥٥)	(٤١١,١٤٠)		الضريبة المؤجلة
١٣,٩٠٩,١٨٤	(٣,٥٥٩,٤٩٥)	٦,١٤٥,٦٤٧	(٤,٧١٩,٣١٤)		(خسارة) ربح الفترة
٠,٠٢	(٠,٠١)	٠,٠١	(٠,٠١)	٢٣	نصيب السهم في (خسارة) ربح الفترة

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



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

الثلاثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في		(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٢٨ فبراير ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٢٨ فبراير ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	
١٣,٩٠٩,١٨٤	(٣,٥٥٩,٤٩٥)	٦,١٤٥,٦٤٧	(٤,٧١٩,٣١٤)	ربح الفترة
-	-	-	-	بنود الدخل الشامل
١٣,٩٠٩,١٨٤	(٣,٥٥٩,٤٩٥)	٦,١٤٥,٦٤٧	(٤,٧١٩,٣١٤)	اجمالي (الخسارة) الدخل الشامل للفترة

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



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

الإجمالي	الأرباح المرحلة	الاحتياطيات	رأس المال		جميع المبالغ بالجنيه المصرى)
			المصدر والمدفوع	ايضاح	
٢٩٧,٣١٨,٣٢٩	٢٢٨,٥٣٧,٢٥٨	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠		الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٠
(٩٦,٢٤٧,٣٩٠)	(٩٦,٢٤٧,٣٩٠)	-	-		توزيعات أرباح
٦,١٤٥,٦٤٧	٦,١٤٥,٦٤٧	-	-		اجمالي الدخل الشامل للفترة
٦٠٧,٢١٦,٥٨٦	١٣٨,٤٣٥,٥١٥	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠		الرصيد في ٢٨ فبراير ٢٠٢١
٧٤٩,٢٩٠,٧٥٩	٢٨٠,٥٠٩,٦٨٨	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠		الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢١
(١٢٦,١١١,٠١٢)	(١٢٦,١١١,٠١٢)	-	-		توزيعات أرباح
(٤,٧١٩,٣١٤)	(٤,٧١٩,٣١٤)	-	-		اجمالي الخسارة الشاملة للفترة
٦١٨,٤٦٠,٤٤١	١٤٩,٦٧٩,٣٧٠	٢٣٥,٦٦٤,٩٤١	٢٣٣,١١٦,١٣٠		الرصيد في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

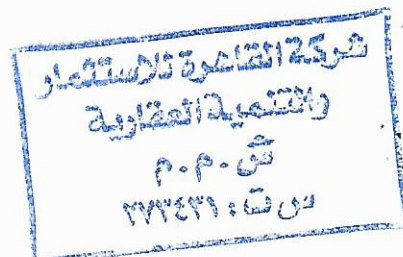
الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٢٩ تمثل جزء منتم للقوائم المالية المستقلة المختصرة

شركة القاهرة للاستثمار  
والتنمية العقارية  
في ٢٠٢٠  
٢٣٤٣٩٠٤٣٠

قائمة التدفقات النقدية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢١	الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢	إيضاح	(جميع المبالغ بالجنيه المصري)
٦,٣٤١,٢٠٢	(٤,٣٠٨,١٧٤)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية (خسارة) ربح الفترة قبل الضرائب تعديلات:
٩,١٣٩,٧٩٥	١٣,٧٢٦,٥٧١	٥	اهلاك
٦٦,٣٢٦,٥٢٢	٩٠,٠٥٨,٧٨٩	٢٠	مصرفات التمويل وفوائد التسييط
(٥,٥٥٨,٢٠٣)	(١,٦٢٠,٣٧٩)		إيرادات الفوائد
-	٩٧٤,٤٥٨	٢٠	استهلاك تكلفة إصدار السكوك
-	٦,٨٥٥,٨٣٠	١١	استهلاك حق انتفاع أصول المستخدم من المخصصات
-	(٨,٧٦٢,٠٧٥)		أرباح التشغيل قبل التغيير في الأصول والالتزامات التغيير في الأصول والالتزامات
٧٦,٢٤٩,٣١٦	٩٦,٩٢٥,٠٢٠		التغيير في الأرصدة المدينة الأخرى
(١٨١,٩٣٦,٧٩٢)	٧٢,٨٠٢,٣٠٦		التغيير في الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى والائرادات المقدمة
٢٣٨,٦٦١,٩١٥	٢٥١,٤٣٧,٨٦٦		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
١٣٢,٩٧٤,٤٣٩	٤٢١,١٦٥,١٩٢		
(٦٩,٩٢٦,٨٧٤)	(٨٩,٦٠١,٦٠٤)	٥	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٤,٩٨٥,٠٠٠)	(٩٩,٢٩٥,٥١٦)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٢٨,٨٤٨,٥٦١)	-		مدفوعات استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
(١٥٦,٢٠٧,٨٣٣)	(٤٥٠,٣٨٦,٠٨٥)	٦	مسدد لاستثمارات جامعة بدر
(١,٦٧٦)	(٨٢,٦٣٨,٨٧٠)		مدفوعات لمشروعات تحت التنفيذ
-	(٦,٠١٧,٦٧١)		مدفوعات لأعمال تحت التنفيذ
(٢٦٩,٩٦٩,٩٤٤)	(٧٢٧,٩٣٩,٧٤٦)		مدفوعات التزامات عقود اجار صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٢٠٧,٧٧٩,٦٤٧)	(٩٤,٨٧١,٩٦٥)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٥٤,٨٥٩,٥٠٤	٦٠٧,٨٥١,٥٧٥		المسدد من القروض والتسهيلات البنكية
٥,٥٥٨,٢٠٣	١,٦٢٠,٣٧٩	٢١	المحصل من القروض والتسهيلات البنكية
٥٨٦,٦٨٢,٤١٣	-		فوائد التمويل المحصلة
(٦٦,٣٢٦,٥٢٢)	(٩٠,٠٥٨,٧٨٩)	٢١	سكوك اجارة مصدرة
(٩٥,٦٨٧,٧٣٥)	(١١٧,٨٨٧,٨١١)		مصرفات التمويل وفوائد التسييط المدفوعة
٤٧٧,٣٠٦,٢١٦	٣٠٦,٦٥٣,٣٨٩		توزيعات أرباح مدفوعة صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
٣٤٠,٣١٠,٧١١	(١٢١,١٦٥)		(النقص) الزيادة في النقدية وما في حكمها
١٤,٥٨٩,٠١٠	٢٤,٥٤١,٢٢٠		النقدية وما في حكمها أول الفترة
٣٥٤,٨٩٩,٧٢١	٢٤,٤٢٠,٠٥٥		النقدية وما في حكمها آخر الفترة

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





الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

(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 بمحضر 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 ٣٦ شارع الشيخ أحمد الصاوي - مدينة نصر - القاهرة.

تأسست الشركة بغرض: انشاء وتأسيس وإدارة منشآت تعليمية في حدود القوانين والقرارات السارية في هذا الشأن واسكان إدارى واسكان دون المتوسط ومنشآت علاجية - تجارة الأدوات الطبية وأجهزة المستشفيات - الخدمات البترولية - وبيع وشراء وتقسيم الأراضي مع مراعاة أحكام القوانين رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ - الاستيراد والتصدير - بيع وشراء الشقق السكنية والوحدات الادارية والعقارات وكل ذلك بما لا يخالف قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ٢٠٤ لسنة ١٩٩١، ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات التى تزاول اعمالا شبيهه 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 طبقا 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 كابيتال "ال تي دي" بنسبة ٥١,٢٢٪.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المستقلة من قبل مجلس إدارة الشركة في ١٤ أبريل 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 المختصرة

تم إعداد هذه المعلومات المالية الدورية المستقلة المختصرة عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ طبقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٠) "القوائم المالية النورية".

لا تتضمن هذه المعلومات المالية الدورية المستقلة المختصرة جميع الإيضاحات التي تكون مطلوبة عادة عند إعداد القوائم المالية السنوية الكاملة. لذلك يجب قراءة هذه المعلومات المالية الدورية المستقلة المختصرة مع القوائم المالية السنوية المستقلة للشركة في ٣١ أغسطس ٢٠٢١.

لقد طبقت الشركة المعايير الجديدة المذكورة ادناه بدنا من ١ سبتمبر ٢٠٢١.

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية الدورية المستقلة المختصرة متناسية مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية المستقلة السنوية للسنة المالية السابقة والفترات المالية المقارنة، وذلك فيما عدا تأثير تطبيق المعايير الجديدة المبينة أدناه:

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:

٢٨٠,٥٠٩,٦٨٨	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 التغيير في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ "عقود الإيجار"
-	الإجمالي
٢٨٠,٥٠٩,٦٨٨	الأرباح المرحلة في ١ سبتمبر ٢٠٢١



الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

(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 يستثني 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 الآخر، 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 وأذون الخزانة 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.

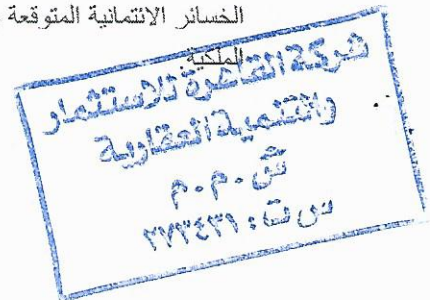
لن يكون هناك أي تأثير على محاسبة الشركة للالتزامات المالية، حيث أن المتطلبات الجديدة تؤثر فقط على محاسبة الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وليس لدى الشركة أي من هذه الالتزامات. كما أن الشركة ليس لديها ارتباطات مالية تم إعادة هيكلتها أو تعديلها.

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 بدلا عن الخسائر الائتمانية المحققة، وتأثير التطبيق الأولي على الأرباح المرحلة وحقوق



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

(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)

العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتطلب نموذج قياس اضمحلال الأصول المالية بناء 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" ومدىونات 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 آثار 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 آثار 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).

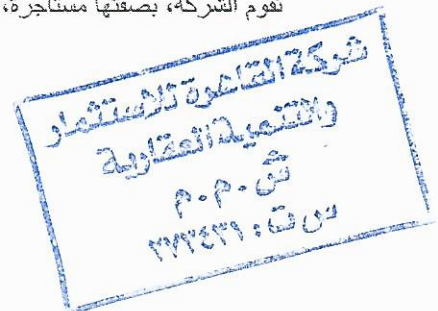
(٣) معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) - "عقود الإيجار":

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



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 مخصصا باستخدام معدل الإقراض 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 للالتزامات 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 كمصروف في قائمة الدخل عند تكبدها.

يتطلب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) من الشركة 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 متأكداً 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 وإنهاء حق للشركة وليس المؤجر. 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 الاعتراف الأولي. تستند الفترة المحددة لمدة الإيجار إلى الحقائق والظروف المتعلقة بالأصول المؤجرة وعقود الإيجار.



الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

(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 مكلفة
- حساب عقود الإيجار التشغيلي مع فترة إيجار متبقية تقل عن ١٢ شهرا 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 أيضا عدم إعادة تقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار في تاريخ التطبيق الأولي. وبدلا من ذلك، بالنسبة للعقود التي تم إبرامها قبل تاريخ الانتقال، اعتمدت الشركة 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 وللسنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢١. باستثناء التقديرات والأحكام المتعلقة بالمعايير المحاسبية التي تم تطبيقها ابتداء من العام الحالي وتمثل فيما يلي :-

#### إضمحلال الأصول المالية:

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

#### التزامات الإيجار

يتم قياس الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار مبدئيا على أساس القيمة الحالية. تشمل التزامات الإيجار صافي القيمة الحالية مدفوعات الإيجار التالية:

- مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة ضمنية)، ناقصا أي حوافز إيجارية مبدئية.
- تكاسي مدفوعات الإيجار المتغيرة بناء على المؤشر أو المعدل مبدئيا باستخدام المؤشر أو المعدل كما في تاريخ البدء.
- المبالغ التي يتوقع أن تدفعها الشركة بموجب ضمانات القيمة التخريدية.
- تسعير ممارسة خيار الشراء إذا كانت الشركة متأكدة بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار.
- مدفوعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس أن الشركة تمارس هذا الخيار.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

(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)

التزامات الإيجار (تابع)

يتم إدارج خيارات التمديد والإنهاء في عدد من عقود إيجار العقارات والمعدات في الشركة. تستخدم هذه الشروط لزيادة المرونة التشغيلية من حيث إدارة الأصول المستخدمة في عمليات الشركة. يمكن ممارسة غالبية خيارات التمديد والإنهاء المحتفظ بها فقط من قبل الشركة وليس من قبل المؤجر المعني. يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترة ما بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سيتم تمديد عقد الإيجار (أو لم يتم إنهاؤه). يتم أيضا تضمين مدفوعات الإيجار التي يتم إجراؤها بموجب خيارات تمديد مؤكدة بشكل معقول في قياس الالتزام.

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. إذا لم يكن بالإمكان تحديد هذا المعدل بسهولة، وهو ما ينطبق عموما على عقود إيجار الشركة، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة، وهو المعدل الذي يتعين على الشركة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لأصل حق الانتفاع في بيئة اقتصادية مماثلة مع شروط وضمن وأحكام مماثلة.

لتحديد معدل الاقتراض الإضافي تقوم الشركة بما يلي:

- حيثما أمكن، تستخدم تمويلا حديثا من طرف آخر حصلت عليه الشركة كنقطة بداية، تم تعديله ليعكس التغييرات في شروط التمويل منذ استلام تمويل الطرف الآخر.

تتعرض الشركة لزيادات مستقبلية محتملة في مدفوعات الإيجار المتغيرة بناء على مؤشر أو معدل، غير مدرج في التزام الإيجار حتى تصبح سارية المفعول. حين تصبح التغييرات على مدفوعات الإيجار بناء على مؤشر أو معدل سارية المفعول، يتم إعادة تقييم التزام الإيجار وتعديله مقابل أصل حق الانتفاع.

يتم تخصيص مدفوعات الإيجار بين تكاليف أصل المبلغ والتمويل. ويتم تحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بتكاليف تمويل على مدار فترة عقد الإيجار بحيث ينتج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل للمعدات والسيارات وجميع عقود إيجار الأصول منخفضة القيمة بطريقة القسط الثابت كمصروف في الربح أو الخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهرا أو أقل. تشمل الأصول ذات القيمة المنخفضة المعدات الطبية الصغيرة والبنود الصغيرة من المعدات المكتبية

تقدم الشركة أحيانا ضمانات القيمة التخريدية فيما يتعلق بعقود إيجار المعدات. تقوم الشركة مبديا بتقدير المبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة التخريدية والاعتراف بها كجزء من التزام عقد الإيجار. عادة ما تكون القيمة التخريدية المتوقعة عند بدء عقد الإيجار مساوية أو أعلى من المبلغ المضمون، وبالتالي لا تتوقع الشركة دفع أي شيء بموجب الضمانات. في نهاية كل فترة تقرير، تتم مراجعة القيم التخريدية المتوقعة، وتعديلها إذا كان ذلك مناسبا، لتعكس القيم التخريدية الفعلية المحققة على الأصول القابلة للمقارنة والتوقعات حول الأسعار المستقبلية.

ج - المنشآت التابعة

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

ويتم المحاسبة عن المنشآت التابعة والشقيقة في القوائم المالية الدورية المستقلة للشركة الأم بطريقة التكلفة. وفقا 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 وثبت حق للشركة الأم في

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية  
توزيعات الأرباح في قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة عند اعتماد توزيع هذه الأرباح وثبت حق للشركة الأم في  
٢٠٢٠ م  
٣٣٣٣٣٣

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

د - الأصول المالية

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

(١) التبويب

تقوم الشركة بتبويب أصولها المالية إلى المجموعات التالية:

- تلك التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر، أو من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر)، و

- تلك التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة. تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المستهلكة من المدينون التجاريون والأرصدة المدينة وأنون الخزانة 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 الآخر 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 الآخر.

تقوم الشركة بإعادة تبويب استثمارات الديون فقط عندما يتغير نموذج أعمالها لإدارة تلك الأصول.

(٢) الاعتراف الاستبعاد

يتم الاعتراف بالخدمات المعتمدة 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.

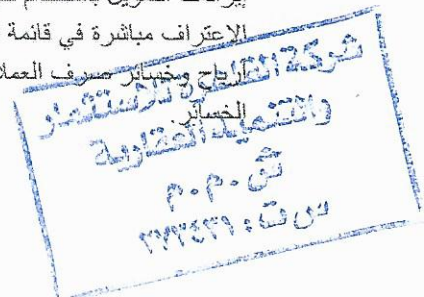
(٣) القياس

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 تبويب فيها الشركة أدوات الدين:

- التكلفة المستهلكة: الأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل هذه التدفقات النقدية فقط مدفوعات رأس المال والفائدة يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة. يتم تبويب 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 عرض خسائر انخفاض القيمة كبند منفصل في قائمة الأرباح أو الخسائر.



الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

د - الأصول المالية (تابع)

(٤) أدوات الدين (تابع)

- القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر المستقلة: يتم قياس الأصول المحتفظ بها لتحصيل 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 سابقا 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 الفعلي. يتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الأرباح (الخسائر) الأخرى ويتم عرض مصروفات انخفاض القيمة كبنء 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 لاحقا 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 الذى له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تتضمن الأصول المالية المضمحلة ائتمانيا على الادلة 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 الإففاق في السداد عندما تتعرض لواحدة أو أكثر من المؤشرات التالية:

- صنفت وكالات التصنيف الدولية المقرض في فئة التصنيف المعرضة للتخلف.

- تأخر المدين عن سداد الاقساط لأكثر من ٣٦٥ يوم.

- يشوبه المقترض شروط عدم احتمالية الدفع المدرجة أدناه:

- عدم القبول المقرض بالتعهدات المالية.

- من المحتمل أن يتعرض المقرض الى الإفلاس.

- تم شراء القروض أو إنشائها بخصم كبير يعكس خسائر الائتمان المتكبدة.

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



الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

٣ - إدارة المخاطر المالية

١-٣ إدارة مخاطر رأس المال

تهدف إدارة الشركة من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار بما يحقق عائد للمساهمين وتقديم المنافع لأصحاب المصالح الأخرى التي تستخدم القوائم المالية الدورية المستقلة. 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.

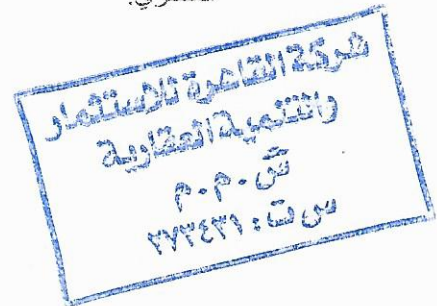
تقوم إدارة الشركة بمراقبة هيكل رأس المال باستخدام نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال ويتمثل صافي الديون في إجمالي القروض والتسهيلات الائتمانية مخصوما منها النقدية بالخبزينة وأرصدة لدى البنوك. ويتمثل إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق المساهمين بالشركة كما هو موضح في قائمة المركز المالي المستقلة بالإضافة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

وفيما يلي نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ و ٣١ أغسطس ٢٠٢١:

٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢١	
١,٣٤٢,٦٠٢,٤٢٤	١,٤٢٩,٦٢٢,٨١٧	القروض
٥٨٨,٦٣١,٣٢٩	٥٨٧,٦٥٦,٨٧١	صكوك إجارة
١,٩٣١,٢٣٣,٧٥٣	٢,٠١٧,٢٧٩,٦٨٨	إجمالي الديون
(٢٤,٤٢٠,٠٥٥)	(٢٤,٥٤٨,٦٢٢)	يخصم : النقدية وما في حكمها
١,٩٠٦,٨١٣,٦٩٨	١,٩٩٢,٧٣١,٠٦٦	صافي الديون
٦١٨,٤٦٠,٤٤١	٧٤٩,٢٩٥,٨٠٦	حقوق الملكية
٢,٥٢٥,٢٧٤,١٣٩	٢,٧٤٢,٠٢٦,٨٧٢	إجمالي رأس المال
%٧٥,٥٠	%٧٢,٦٧	نسبة صافي الديون إلى إجمالي رأس المال

٢-٣ تقديرات القيمة العادلة

القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية المتداولة تقارب قيمتها الدفترية بعد الأخذ في الاعتبار الاضمحلال بالقيمة. وقد حصلت الشركة علي ثلاثة قروض طويلة الأجل من البنوك المصرية والاجنبية وتري الإدارة أن قيمة القرض العادلة مقاربة لقيمتة الدفترية حيث أنه بفائدة متغيرة مرتبطة بالكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري.



الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصرى 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، ونادرا 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 قانونى أو استدلالى حالى نتيجة لأحداث سابقة ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك استخدام للموارد لتسوية هذه الالتزامات، مع إمكانية تقدير قابل للاعتماد عليه لقيمة هذا الالتزام. وتقوم الشركة بمراجعة المخصص فى تاريخ كل ميزانية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالى وذلك بالاستعانة بالخبرة الاستشارية الملائمة لأحد الخبراء.

##### (ب) الاضمحلال فى قيمة الإيرادات المستحقة

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

يتم عمل اضمحلال بالكامل لأرصدة الإيرادات المستحقة التي فاتت أكثر من عام دراسى على تواريخ استحقاقها.

##### تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة

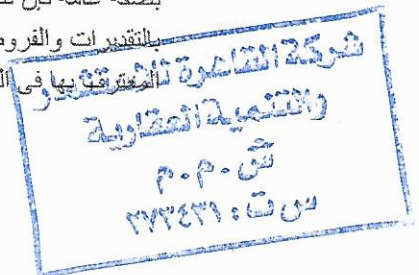
الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة والآلات والمعدات. إن تقدير الأعمار الإنتاجية لبند الممتلكات والآلات والمعدات هي مسألة حكم بناء على الخبرة مع أصول مماثلة. يتم اهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المضمطة في الأصول بشكل أساسى من خلال الاستخدام. ومع ذلك ، فإن العوامل الأخرى ، مثل التقادم الفنى أو التجاري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

في حالة اختلاف الأعمار الإنتاجية المقدرة بنسبة ١٠٪ عن تقديرات الإدارة ، فإن التأثير على الإهلاك للفترة المنتهية ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ لن يكون جوهريا في القوائم المالية المستقلة المختصرة (٣١ اغسطس ٢٠٢١: لن يكون جوهريا في القوائم المالية المستقلة).

##### (٢) الأحكام الشخصية الهامة فى تطبيق السياسات المحاسبية للشركة

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

القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة.



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

٥ - الأصول الثابتة

الإجمالي	مباني وإنشاءات ومرافق					الأرضي
	وسائل نقل وانتقال	وسائل نقل	أجهزة حاسب آلي	أجهزة وأثاث وتجهيزات	معدات وأدوات	
١,٦٠٢,٢٤٢,٣٩٥	٤٠,٠٠٨,٨٩٦	١٢,٧٤١,١٨٩	٣٤,٣٥١,١٤٣	١٦,٢١٩,٣٦٠	٢٣٣,٢٥٠,٩٢٨	١,٢٦٥,٢٧٠,٨٧٩
٨٩,٦٠١,٦٠٤	١٦,١٤٧,٠٠٠	٢,٤١٨,٢٣٤	٤,٥٣٦,٤٣٢	١٥,٤٨٢,٣٧٨	٢,٤٥٢,٨٢٢	٤٨,٥٦٤,٧٣٨
١,٦٩١,٢٩٨,٩٨٤	٥٥,٦١٠,٨٩٣	١٥,١٥٩,٤٢٣	٣٨,٨٨٧,٥٧٢	٣١,٧٠١,٧٣٨	٢٣٥,٧٠٣,٧٥١	١,٣١٤,٢٣٥,٦١٧
١٣٣,٥٨٩,٢٤١	٢٣,٤٩٣,٨٠١	٨,٠٦٦,٦٢٣	٢٥,٧٧٨,٥٢٨	١٠,٢٩٢,٦١٣	٦٥,٩٥٧,٦٦٦	-
١٣,٧٢٦,٥٧١	٣,٣٥٤,٢٠٠	٨٧١,١٤١	١,٨٠٢,٤٠٧	١,٨٨٢,٣٨٣	٥,٨١٦,٤٤٠	-
١٤٧,٣١٥,٨١٢	٢٦,٨٤٨,٠٠١	٨,٩٣٧,٧٦٤	٢٧,٥٨٠,٩٤٥	١٢,١٧٤,٩٩٦	٧١,٧٧٤,١٠٦	-
١,٥٤٣,٩٨٣,١٨٤	٢٨,٧٢٢,٨٩٢	٦,٢٢١,٦٥٩	١١,٣٠٦,٦٣٠	١٩,٥٢٦,٧٤٢	١٦٣,٩٢٩,٦٤٤	١,٣١٤,٢٣٥,٦١٧

التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢١

إضافات الفترة

التكلفة في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

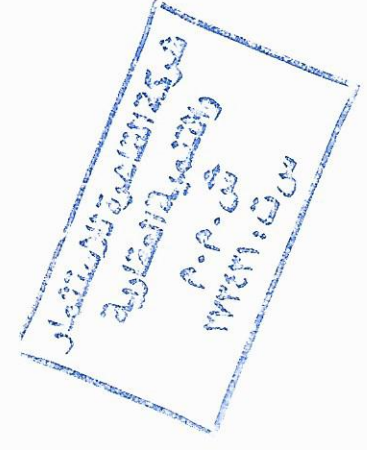
مجموع الإهلاك في ١ سبتمبر ٢٠٢١

إهلاك الفترة

مجموع الإهلاك في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

صافي القيمة الدفترية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

كما هو موضح في إيضاح (١٢)، يشمل بند الأصول الثابتة كما في ٣١ أغسطس ٢٠٢١ أصول تم إصدار صكوك بضمائنها وتنتمى 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. تبلغ صافي القيمة الدفترية لتلك الأصول كما في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ مبلغ ٢,١٣٦,٦٣٦,١٣٦ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١ مبلغ ٣٨,٥٩١,٥٧٤ جنيه مصري).



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة السنة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

- ٥ - الأصول الثابتة (تابع)

الإجمالي	وسائل نقل وانتقال	وسائط نقل	وسائط نقل	أجهزة حاسب آلي	أجهزة وأثاث تجهيزات	أجهزة وأثاث تجهيزات	معدات وأدوات	مباني وإنشاءات ومرافق	أراضي	التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠٢٠
٧٤٥,٣٢٨,١٥٦	٢٤,١٤٧,٣٤٩	١٠,٤٢٧,٣٥٦	٢٨,٨٩٧,٦١٥	١٣,٤٠٤,٤٩٠	١٥٤,٦٧٩,٥٦٦	٥١٣,٧٧١,٧٨٠				
٩١٣,٦١١,٥٢٧	١٥,٣٠١,٥٤٧	٢,١٧٢,٧٢٤	٤,١٦٢,٩٥٨	٢,٨١٤,٨٧٠	٤,٤٤٨,٠٦١	٨٨٤,٧١١,٣٦٧				
٧٥,٥٥٤,٩٨٠	-	١٤١,١٠٩	١,٢٩٠,٥٧٠	-	٧٤,١٢٣,٣٠١	-				
(١٣٢,٨١٢,٢٦٨)	-	-	-	-	-	(١٣٢,٨١٢,٢٦٨)				
١,٦٠٧,٢٤٢,٣٩٥	٤٠,٠٠٨,٨٩٦	١٢,٧٤١,١٨٩	٣٤,٣٥١,١٤٣	١٦,٢١٩,٣٦٠	٢٣٣,٢٥٠,٩٢٨	١,٢٦٥,٦٧٠,٨٧٩				
١١٣,٥٨٧,٦٥١	٢٠,٢٦٤,٦٧٤	٦,٦٦٤,٤٤٤	٢٢,٥٦٨,٦٤٤	٨,٤١٦,٩٢٩	٥٥,٢٧٢,٩٦٠	-				
١٩,٩٨٦,٥٩٠	٣,٧١٤,١٢٤	١,٤٠٢,١٨٧	٣,٢٠٩,٨٩٤	١,٨٧٥,٦٨٠	١٠,٢٨٤,٧٠٥	-				
١٣٣,٥٧٤,٢٤١	٢٣,٤٧٨,٧٩٨	٨,٠٦٦,٦٣١	٢٥,٧٧٨,٥٣٨	١٠,٢٩٢,٦٠٩	٦٥,٩٥٧,٦٦٥	-				
١,٤٦٨,١٠٨,١٥٤	١٥,٩٧٠,٠٩٨	٤,٦٧٤,٥٥٨	٨,٥٧٢,٦٠٥	٥,٩٢٦,٧٥١	١٦٧,٢٩٣,٢٦٣	١,٢٦٥,٦٧٠,٨٧٩				

كما هو موضح في إيضاح (١٢)، يشمل بند الأصول الثابتة كما في ٣١ أغسطس ٢٠٢١ أصول تم إصدار صكوك بضمانتها وتشتمل 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. تبلغ صافي القيمة الدفترية لتلك الأصول كما في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ مبلغ ٣٥,٦٢٤,٦٣٦ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١ مبلغ ٢٨,٥٩١,٥٧٤ جنيه مصري).

شركة التنمية العقارية  
والتنمية الحضرية  
٢٠٠٠  
٢٠٢٢

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

٦ - مشروعات تحت التنفيذ

الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢١	الإضافات	المحول إلى جامعة بدر	المحول إلى الاصول الثابتة	الرصيد في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢	
٤٢,٥٤٤,٧٦٨	٣١,٤٦٢,٥٧٦	-	-	٧٤,٠٠٧,٣٤٤	جامعة بدر بالقاهرة
٤٢١,٦١٣,٦٨٨	٤٠١,٧٠٧,٠٢٠	-	-	٨٢٣,٣٢٠,٧٠٨	جامعة بدر بأسيوط
١٦,٤٨١,٧٧٢	١٧,٢١٦,٤٨٩	-	-	٣٣,٦٩٨,٢٦١	أخرى
٤٨٠,٦٤٠,٢٢٨	٤٥٠,٣٨٦,٠٨٥	-	-	٩٣١,٠٢٦,٣١٣	التكلفة خلال الفترة

الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠٢٠	الإضافات	المحول إلى جامعة بدر	المحول إلى الاصول الثابتة	الرصيد في ٣١ أغسطس ٢٠٢١	
٩٤,٠٢٣,٤٠٨	١٤٥,١٧٣,٧٦٣	(١٩٦,٦٥٢,٤٠٣)	-	٤٢,٥٤٤,٧٦٨	جامعة بدر بالقاهرة
-	٤٢١,٦١٣,٦٨٨	-	-	٤٢١,٦١٣,٦٨٨	جامعة بدر بأسيوط
٤٤,٢٨٨,٣٥٥	٤٣,٠٤٨,٨٥١	-	(٧٠,٨٥٥,٤٣٤)	١٦,٤٨١,٧٧٢	أخرى
١٣٨,٣١١,٧٦٣	٦٠٩,٨٣٦,٣٠٢	(١٩٦,٦٥٢,٤٠٣)	(٧٠,٨٥٥,٤٣٤)	٤٨٠,٦٤٠,٢٢٨	التكلفة خلال العام

تمثل المشروعات تحت التنفيذ المتعلقة بجامعة بدر في تكاليف استكمال باقي الإنشاءات ومباني الجامعة كما تم اعتمادها من وزارة التعليم العالي ويتم إضافتها إلى استثمارات الشركة بجامعة بدر بمجرد اكتمال كل مرحلة وتتمثل باقي الأعمال في أعمال الإنشاءات والمباني الخاصة بالمدارس المملوكة للشركة.

٧ - استثمارات في منشآت تابعة وشقيقة

نسبة المساهمة في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢	نسبة المساهمة في ٣١ أغسطس ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢١	استثمارات في منشآت تابعة
٪٨٠	٪٦٠	١٤٣,٧٥٥,٧٢٤	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة ستار لايت****
٪٦١	٪٦١	٦٥,٧١٥,٧٤٤	٥٢,٠٨٧,٦٧٥	شركة المدارس المصرية للخدمات التعليمية
٪٩٩	٪٩٩	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة الصعيد للخدمات التعليمية
٪١٠٠	٪٦٠	٦٠,٠٢٤,٤٣٦	٣٠,٠٢٤,٤٣٦	شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية***
٪٧٠	٪٧٠	١٦,٨١٥,٣٩٩	١٦,٨١٥,٣٩٩	شركة القاهرة للخدمات التعليمية
٪٩٢	٪٩٢	١٤,٦٥٠,٠٤٠	١٤,٦٥٠,٠٤٠	الشركة المصرية لنظم التعليم*
٪٧٨	٪٧٨	١٤,٤٧٠,٨٣٠	١٤,٤٧٠,٨٣٠	الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم
٪٥٠	٪٥٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	شركة الأمم والمعنقل**
٪٨٢	٪٨٢	٤,١١٤,١٠٠	٤,١١٤,١٠٠	شركة إمكو للحاسبات والأنظمة
٪٨٠	٪٨٠	١,١٥٥,٨٠٠	١,١٥٥,٨٠٠	الشركة الدولية للنظم التعليمية
٪٢٣	٪٢٣	٨٢٥,٠٠٠	-	شركة سيرا تالنت للخدمات الرياضية وتنمية المواهب
		٣٦٦,٥٢٧,٠٧٣	٢٧٨,٣١٨,٢٨٠	
٪١٠	٪١٠	٤٢,٩٥٠,٣٠٦	٣١,٨٦٣,٥٨٣	شركة المصريين للرعاية الصحية
٪٥١	٪٥١	٥,٦٠٠,٠٠٠	٥,٦٠٠,٠٠٠	شركة ابوقويت****
٪٢٣	٪٢٣	٢٣٠,٠٠٠	٢٣٠,٠٠٠	شركة نيوسوت
		٤٨,٧٨٠,٣٠٦	٣٧,٦٩٣,٥٨٣	
		(٥,٣٦٣,٠٦١)	(٥,٣٦٣,٠٦١)	
		٤٠٩,٩٤٤,٣١٨	٣١٠,٦٤٨,٨٠٢	

شركة القاهرة للإستثمار  
والتنمية العقارية  
ش.م.م  
رقم ق.ت. ٣٧٣٤٣٩

(بخصم): الإضاحات في الاستثمارات  
شركة المصريين للرعاية الصحية  
شركة ابوقويت\*\*\*\*  
شركة نيوسوت

٧ - استثمارات في منشآت تابعة وشقيقة (تابع)

\* في ٢١ أبريل ٢٠١٩، قرر اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المصرية لنظم التعليم الموافقة على وضع الشركة تحت التصفية على ان تكون مدة التصفية سنة واحدة تبدأ من تاريخ التأشير بقرار وضع الشركة تحت التصفية في السجل 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 فى الإستثمار الخاصة بها بمبلغ ٥,١٣٣,٠٦١ جنيه مصرى فى ٣١ أغسطس ٢٠١٩.

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

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

كما قامت الشركة ببيع ٤٠٪ من حصتها فى شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية إلى شركة السويدي للخدمات التعليمية القابضة المحدودة مع احتفاظها بقدرتها على التحكم فى السياسات التشغيلية والتمويلية وانشطة الشركة الرئيسية. وبالتالي، تم الاحتفاظ بالإستثمار كإستثمار فى منشآت تابعة.

وخلال الفترة المالية المنتهية فى ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ قامت شركة مصر للمنشآت التعليمية بزيادة رأسمالها من ٥٠ مليون جنيه مصري إلى ١٠٠ مليون جنيه مصري وبالتالي قامت الشركة بزيادة استثمارها فى رأس مال شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية بنسبة ٦٠٪ وذلك بمبلغ ٣٠ مليون جنيه مصري مع عدم تغيير نسبة مساهمتها بالشركة.

\*\*\*\* خلال العام المنتهى فى ٣١ أغسطس ٢٠٢١، قامت الشركة بشراء ٥١٪ من شركة اينوفيت للتعليم وقامت الشركة بتقييم مستوى النفوذ على الشركة وتوصلت لاستنتاج بأن الشركة ليس لها القدرة على التحكم فى السياسات التشغيلية والتمويلية وتم تبويب الإستثمار كإستثمار فى منشآت شقيقة.

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

\*\*\*\*\* قامت الشركة بزيادة نسبة مساهمتها فى 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 فى ٢٨ فبراير ٢٠٢٢.



الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

٨ - استثمارات في جامعة بدر

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

وطبقا 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 ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ مبلغ ٩٢٨,٧٦١,٢٥١ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١: ٩٢٨,٧٦١,٢٥١ جنيه مصري).

وقد تم إثبات تلك المساهمات كاستثمار في شركة تابعة طبقا لمعيار المحاسبة المصري رقم ٢٥ "الأدوات المالية - الإفصاح والعرض" وذلك نظرا لأن الشركة لن تتقاضى مقابل تلك 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 طبقا للمعيار المصري السابق الإشارة إليه.

صدر قرار جمهوري رقم ٥٤٥ لسنة ٢٠١٩ الذي يقضى بإضافة ٧ كليات إلى جامعة بدر بالقاهرة وبلى ذلك بدأ تشغيل كلا من كلية تكنولوجيا العلوم الصحية التطبيقية وكلية حقوق وكلية علوم السياسة والعلاقات الدولية بداية من العام الجامعي ٢٠٢٢.

٩ - أعمال تحت التنفيذ

٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢١	
٢١,٥٨١,٩٠٧	٢١,٥٨١,٩٠٧	مشروع كايرو هايتس - عمارات سكنية المدينة الطبية *
٨٢,٦٤٣,٩١٧	-	
١٠٤,٢٢٥,٨٢٤	٢١,٥٨١,٩٠٧	

\* يتمثل مشروع المدينة الطبية في إنشاء مدينة كابينال 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، وتمثل الأعمال تحت التنفيذ في تكاليف بدء أعمال المشروع خلال الفترة ولم يتم بعد إصدار أي مستخلصات عن الأعمال المنفذة حتى نهاية الفترة.



شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

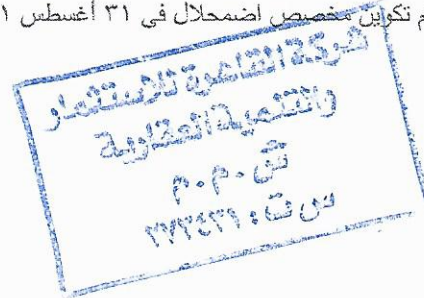
١٠ - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١ أغسطس ٣١	٢٠٢٢ فبراير ٢٨	
١٧,٠١٨,٥١١	٤,٢٥٦,٥١١	مسدد تحت حساب شراء أراضي
٢٥٨,٨٨٤,١٧٨	٢٩١,٨١٦,٦٣١	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٢)
٩٦,٩٩٦,١٦٢	٤٩,٤٩٥,٠٦٠	مسدد تحت حساب شراء استثمارات في شركات تابعة
١٢٠,٣٦٤,٩٤١	٥٧,٨٤٥,٢١٣	موردين دفعات مقدمة
١٥,٣٥٩,٦٧٩	٢٤,١٦٢,٣٧٦	إيرادات مستحقة
٧,٩١٨,٧٤١	١٥,٦٠٥,٦٧٤	مصروفات مدفوعة مقدما
٣٨٣,٣٨٩	٤٣٣,٠٧٩	ضرائب خصم من المنبع
٧,٧٩٨,٩٣٦	٨,٣٠٧,٦٨٧	أرصدة مدينة متنوعة
٥٢٤,٧٢٤,٥٣٧	٤٥١,٩٢٢,٢٣١	
(١٣,٨١٠,٥٠٨)	(١٣,٨١٠,٥٠٨)	(يخصم): الاضمحلال في مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٥١٠,٩١٤,٠٢٩	٤٣٨,١١١,٧٢٣	
(١٧,٠١٨,٥١١)	(٤,٢٥٦,٥١١)	(يخصم): الجزء غير المتداول
٤٩٣,٨٩٥,٥١٨	٤٣٣,٨٥٥,٢١٢	الجزء المتداول

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

٢٠٢١ فبراير ٢٨	٢٠٢١ أغسطس ٣١	٢٠٢٢ فبراير ٢٨	
٤,٠٩٢,٩٠٤	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
٤,٠٩٢,٩٠٤	١٣,٨١٠,٥٠٨	١٣,٨١٠,٥٠٨	الرصيد في آخر الفترة / العام

- يمثل بند إيرادات مستحقة في الإيرادات التعليمية الخاصة التي لم يتم تحصيلها حتى تاريخ المركز المالي.
  - يمثل بند مسدد تحت حساب شراء استثمارات المبالغ المدفوعة تحت حساب شراء استثمارات في شركات تابعة أو شقيقة.
  - في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢، بلغت أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة والإيرادات المستحقة التي لا يوجد عليها مؤشرات اضمحلال مبلغ ٣١٥,٩٧٩,٠٠٧ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١: ٢٧٤,٢٤٣,٨٥٧ جنيه مصري).
  - في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢، بلغت أرصدة المدينون والأرصدة المدينة المتنوعة محل الاضمحلال مبلغ ١٣,٨١٠,٥٠٨ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠٢١: ١٣,٨١٠,٥٠٨ جنيه مصري).
- وقد تم تكوين مخصص اضمحلال في ٣١ أغسطس ٢٠٢١.





الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

١١ - 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 إهلاكه لاحقاً على مدى عمر عقد الإيجار باستخدام القسط الثابت.

٢٠٢١ أغسطس ٣١	٢٠٢٢ فبراير ٢٨	
-	-	الرصيد في أول الفترة / العام
-	٢٧,٤٢٣,٣٢٣	أثر التطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصرية رقم ٤٩ "عقود الإيجار"
-	(٦,٨٥٥,٨٣٠)	إهلاك حق انتفاع اصول خلال الفترة / العام
-	٢٠,٥٦٧,٤٩٣	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٪.

١٢ - القروض والتسهيلات الائتمانية

الجزء غير المتداول		الجزء المتداول		البيان
٢٠٢١ أغسطس ٣١	٢٠٢٢ فبراير ٢٨	٢٠٢١ أغسطس ٣١	٢٠٢٢ فبراير ٢٨	
٤٤,٤٤٤,٤٤٥	٢٨٥,١٩٦,٣٦١	٣٣,٧٧٥,٥٦٩	٤٤,٣٧٢,٩٩٥	قرض بنك قطر الوطني
٢٦٥,٢٥٥,٠٩٥	٥٢٥,٣١٦,٠٠٤	٣٣,٣٣٣,٣٣٣	٨٠,١٨٤,١٢٧	قرض البنك الأهلي المتحد
- ٣٦٢,٢٥٣,٥٠٠	٣١٦,٩٧٠,٠٦٢	٩٠,٥٦٠,٨٧٥	٩٠,٥٦٢,٨٧٥	قرض البنك الأوروبي
٦٧١,٩٥٣,٠٤٠	١,١٢٧,٤٨٢,٤٢٧	١٥٧,٦٦٩,٧٧٧	٢١٥,١١٩,٩٩٧	

١٣ - صكوك إجارة

٢٠٢١ أغسطس ٣١	٢٠٢٢ فبراير ٢٨	
٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	صكوك إجارة
(١٢,٣٤٣,١٢٩)	(١١,٣٦٨,٦٧١)	مصرفات مدفوعة مقدما - صكوك
٥٨٧,٦٥٦,٨٧١	٥٨٨,٦٣١,٣٢٩	

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:

٢٠٢١ أغسطس ٣١	٢٠٢٢ فبراير ٢٨	
-	١٢,٣٤٣,١٢٩	الرصيد في أول الفترة / العام
١٣,٦٤٢,٤٠٦	-	تكلفة إصدار الصكوك
(١,٢٩٩,٢٧٧)	(٩٧٤,٤٥٨)	استهلاك تكلفة إصدار الصكوك
١٢,٣٤٣,١٢٩	١١,٣٦٨,٦٧١	الرصيد في آخر الفترة / العام



الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

١٤ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	
٥٣٥,٧٧٩,٦٢٩	٧٨٤,٨٣٠,٠٤٢	مستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٢)
٨٦٧,٢٧١,٩٥٩	٨٤٧,٩١٨,٦٢٦	موردون ومقاولون
٤١,٨٧١,٥٠٧	٣٩,٦٦٢,١٨٠	مصرفات تمويلية مستحقة
١٤,٣٩٥,٥٨٩	٢٢,٦١٨,٧٩٠	دائنو توزيعات
١١,١٣٢,٠١٩	١٣,٨٠٢,٥٥٢	مستحقات لجهات حكومية
٤,١٢٢,٣٥١	٢,٣٠١,٧٧٩	مصرفات مستحقة
٢,٨٧٣,٣٦١	١٥,٠٢٤,٣٩٧	أرصدة دائنة أخرى
١,٤٧٧,٤٤٦,٤١٥	١,٧٢٦,١٥٨,٣٦٦	
(٧٤,٢٢٨,٤٩٢)	(٧٤,٥٧٣,١٠٢)	<u>يخصم: الجزء غير المتداول</u>
١,٤٠٣,٢١٧,٩٢٣	١,٦٥١,٥٨٥,٢٦٤	مستحق لموردون ومقاولون - الجزء غير المتداول *

١٥ - إيرادات مقدمة

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

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	
٧١,٧٢٣,٨١٧	٨٢,٦٧٢,٩٣٣	إيرادات مقدمة
٧١,٧٢٣,٨١٧	٨٢,٦٧٢,٩٣٣	

١٦ - 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 لمنفوعات الإيجار التعاقدية القابلة للخصم بمعدل الاقتراض الإضافي للمستأجر ١٠,٧٥٪.

٣١ أغسطس ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	
-	١٤,٧٠٧,٥٠٠	خلال عام
-	٦,٦٩٥,٧٨٩	أكثر من عام
-	٢١,٤٠٣,٢٨٩	

١٧ - إيرادات النشاط

الثلاثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٢٨ فبراير ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	
٨٣,٢٩٦,٨٨٧	٩٩,٤٥١,٦٠٥	١٥٢,٢١١,٢٩٧	١٨١,٢٥٩,١٩٢	إيرادات تعليم
١,٦٧٢,٢١٦	٢,٣٢٤,٥٠٣	٣,٠٠٧,٥٨٢	٤,٢١١,٩٩٨	إيرادات الاتوبيسات
٢,٦٠٠	٧,٨٠٠	٢,١٩٨,٠٠٠	٣,١٧٩,٠٥٠	إيرادات الالتحاق
٥٣,٣٠٠	١,٨٦٦,٤٠٤	٦٧,٧٠٠	٢,٢٥٠,٥٧١	إيرادات الأنشطة
١,٤٦٩,٦٤٣	٥٤٣,٩٦١	١,٥٢٣,٤٩٢	١,٤٤٤,٥٢٤	إيرادات النشاط الأخرى
٨٦,٤٩٤,٦٤٦	١٠٤,١٩٤,٢٧٣	١٥٩,٠٠٨,٠٧١	١٩٢,٣١٥,٣٣٥	

شركة القاهرة للإستثمار  
والنتمية العقارية  
ش.م.م  
رقم ق.م.ع: ٢٧٢٤٣٩

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

١٨ - تكلفة النشاط

الثلاثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٢٨ فبراير ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	
٢٣,٤٢٩,٠٨٨	٢٧,٨٢٨,٣٩٠	٤٤,٢٣٨,٧٨٢	٥٤,٠٢٤,٢٥٤	أجور ومرتببات ومزايا عاملين
٤,٨٩١,٢٧٩	٧,٣٦٤,٤٣٥	٩,١٣٩,٧٩٥	١٣,٧٢٦,٥٧١	مصروفات إهلاك
٣,٨٨٤,٤٢٥	٤,٧٣٨,٧٣٢	٧,٨٣١,٦٠٦	٨,٣٧٣,٩١٢	مصروفات وسائل وأدوات وكتب تعليمية
٣,٤٤١,١٤٦	٣,٣٩٤,٧٩٣	٧,٢١٠,٣٧٢	٧,٤٥٤,٣٢٩	مصروفات نقل
-	٣,٤٨٠,٠١٥	-	٦,٩٠٧,٩٣٠	اهلاك حق انتفاع أصول خلال الفترة
٢,٧٥٧,٧٨٨	٢,٢٦٨,٩٦٨	١٠,٢١٠,٨٠٣	٥,٤٥٢,٣٠١	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
١,٦٠٥,٦٠٠	١,٩٤١,٢٧١	٢,٩٢١,١٩٧	٣,٥٣٧,٤٦٩	مصروفات مقابل الإدارة
-	٥٢٨,٣٦٣	-	١,١٥٤,٩٦٦	مصروفات فوائد التزامات عقود ايجار
٤,٥٣٣	٩٣١,٩٨٢	١٠,٧٧٨	٩٣٨,٩٣٢	مصروفات الأنشطة
٣,٣٣٤,٦٦٨	٥٤٤,٧٧٨	٦,٧٦٥,٤٧٨	٩٣٤,٣٥٥	إيجارات
٥٣٩,٣٧٣	٥,٠٨٥	٥٣٩,٣٧٣	٥٤٤,٩٦٠	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات وخدمات
٣,١٥٤,٤٦٥	٤,٢٥٨,٠٩٣	٥,٨٣٢,٢٢٩	٧,١٥٠,٥٢٣	مصروفات أخرى
٤٧,٠٤٢,٣٦٥	٥٧,١٣٩,٧٠٤	٩٤,٧٠٠,٤١٣	١١٠,٢٠٠,٥٠٢	

١٩ - المصروفات العمومية والإدارية

الثلاثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٢٨ فبراير ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	
٢,٧٣٢,٣٦١	٣,٤٤٣,٤٠٨	٥,٠٢٤,٥٨٧	٦,٥١٦,٥٢٩	أجور ومرتببات ومزايا عاملين
٢,٧٣٠,٨٠٢	٣,٤١٠,٩٠٦	٥,٩١٢,٤٥٥	٥,٧٣١,٠٤١	رسوم وأتعاب مهنية واستشارات وخدمات
٤١٤,٠٢١	٤٣٣,١١٦	٧٤٧,٦٦٣	١,٠١٢,٩١٨	مصروفات صيانة وطاقة ومرافق واتصالات وأدوات كتابية
١٨٦,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	٣١٢,٠٠٠	٣٦٩,٨٠٠	بدلات أعضاء مجلس الإدارة ولجانه
٢٢٧,٥٠٩	١٩٢,٠٩٤	٣٦٧,٧٥٠	٤١٠,٢٠٩	ايجارات
٢٣٧,٢٢١	٥٣٩,١١٤	٤٢٧,٢٢٨	٧٩٣,٦٩٧	المساهمة التكافلية
١,٥٨٢,٥٤١	٢,٤٠٨,١٢٥	٣,١٤٧,٤٥٠	٣,٨٦٠,٢٦٤	مصروفات أخرى
٨,١١٠,٤٥٥	١٠,٤٣٦,٧٦٣	١٥,٩٣٩,١٣٣	١٨,٦٩٤,٤٥٨	

شركة القاهرة للإستثمار  
والتنمية العقارية  
ش.م.م  
رقم ق.م.ع. ٣٣٤٤٣٩

شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

٢٠ - صافي تكاليف التمويل

الثلاثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في		
٢٨ فبراير ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٢٨ فبراير ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	
(٣٤,٣٣٢,٢١٣)	(٤٩,٠٩٣,٨٢٨)	(٦٦,٠٠١,٧٠٣)	(٩٠,٠٥٨,٧٨٩)	مصروفات فوائد
-	(٤٨٧,٢٢٩)	(٣٢٤,٨١٩)	(٩٧٤,٤٥٨)	استهلاك تكلفة إصدار السكوك
٢,٨٤٧	(٨,٥٦٨)	٩,٧٠٣	(٢٥,٥٠٥)	(خسائر) أرباح فروق عملة
٣,٥٧٣,١٦٩	١,٢٩٨,٠٠٣	٥,٥٥٨,٢٠٣	١,٦٢٠,٣٧٩	إيرادات الفوائد
(٣٠,٧٥٦,١٩٧)	(٤٨,٢٩١,٦٢٢)	(٦٠,٧٥٨,٦١٦)	(٨٩,٤٣٨,٣٧٣)	صافي التكاليف التمويلية

٢١ - 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		طبيعة العلاقة	الشركة
٣١ أغسطس ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢		
٢٢٤,٣٠٤,٦٦٣	٢٢٦,٢٥١,٤٧٧	شركة تابعة	القاهرة مصر للمنشآت التعليمية
١٩,٦٦٠,٠٠٦	٢٠,٢٧٨,٧٦٣	شركة تابعة	شركة المدارس المصرية
٩,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	الشركة الأم	Social Impact Capital
٣,٤٤٧,٨٢٢	٥,٧١٢,٨٦٨	شركة تابعة	الصعيد للخدمات التعليمية
١,٤٤١,٧٠٠	١,٤٤١,٧٠٠	نائب رئيس مجلس إدارة شركة تابعة	كريم مصطفى توفيق
١,٠١٤,١٦٤	١,٠٠٠,٠٠٠	شركة شقيقة	Innovette for Education
١٥,٨٢٣	١٥,٨٢٣	شركة شقيقة	المصرية لتشغيل وتجهيز المكاتب
-	١٠,٥٢٢,١٧٧	شركة تابعة	القاهرة للخدمات التعليمية
-	٩,٠٣٥,٧٦٧	شركة تابعة	العالمية لتكنولوجيا التعليم
-	٤,٩٤١,٤٧٠	شركة تابعة	الأمم والمستقبل
-	٣,٠٠٢,٠٠٠	شركة شقيقة	جامعة بدر في أسيوط
-	٦١٤,٥٨٦	تحت سيطرة مشتركة	Al-Ahly CIRA
٢٥٨,٨٨٤,١٧٨	٢٩١,٨١٦,٦٣١		

أرصدة مستحقة لأطراف ذات علاقة

الرصيد		طبيعة العلاقة	الشركة
٣١ أغسطس ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢		
٣٤١,٨٦٥,٥٣٧	٥٧٦,٢٥٨,٠٦٥	منشأة تابعة	جامعة بدر
١٥٤,٠٨٩,٨٤٨	١٧٧,٠٢٦,٠٧٠	شركة تابعة	القاهرة للنظم الطبيعية
٣٢,١٤٥,٣٥٤	٢٤,٥٧٣,٢١٥	شركة تابعة	سنار لايت
٧,٦٧٨,٨٩٠	٥,٨٣٩,٠٣٥	شركة تابعة	المصرية للنظم التعليمية
-	١,١٢٣,٦٥٧	شركة تابعة	
٥٣٥,٧٧٩,٦٢٩	٧٨٤,٨٣٠,٠٤٢		

Edu-Hive For Educational Services



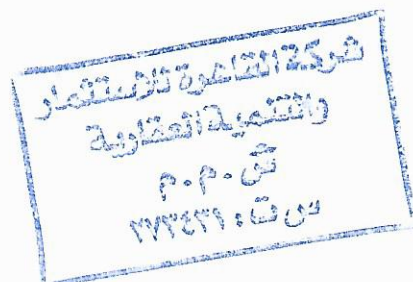
شركة القاهرة للإستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

٢١ - المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة		
٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٢٨ فبراير ٢٠٢١	الشركة
		<u>القاهرة للخدمات التعليمية</u>
		إيجار أتوبيسات
١٨,٥٢٠,١٩٦	١٠,١٣٥,٤١٩	تحويلات بنكية
٢١٨,٨٢٤	٣٨٦,٧٥٨	مقاصة حسابات جارية
-	-	
		<u>المصرية لنظم التعليم</u>
		إيجار أتوبيسات
٢٤٨,١٦٠	-	مصروفات عمومية ورسوم وصيانة واجراءات وسدادات ضرائب
١,٢٦٣,٠٣٠	١,٨٣٩,٨٥٦	تحويلات لشركة القاهرة للإستثمار
-	-	مقاصة حسابات جارية
		<u>العالمية لتكنولوجيا التعليم</u>
		إيجار أتوبيسات
١٠٩,٧٢٥	٩٠,٩٤٧	توزيعات أرباح
٣,٧٠١,٨٩٣	٣,٧٦٦,٨٣٨	ضرائب كسب العمل والخصم والإضافة وضرائب الميزانية
٥,٨٦٧,٦٨٨	٥,١٧٧,٩٨٣	مقاصة حسابات جارية
-	-	
		<u>الصعيد للخدمات التعليمية</u>
		سداد مصروفات ورسوم وبدلات
٣٤٢,٥٨٦	٢,٢٦٥,٠٤٧	إغلاق رصيد شركة المستقبل في شركة الصعيد
-	-	إغلاق رصيد الشركة الدولية للنظم في شركة الصعيد
		<u>Social Impact Capital</u>
		تحويلات بنكية
٩,٠٠٠,٠٠٠	-	
		<u>امكو للحاسبات</u>
		تحويلات بنكية
٥,٨١٩	-	
		<u>شركة الأمم والمستقبل</u>
		تحويلات نقدية
٤,٠٣٨,٩٤٢	٣,٤٨٥,٢٦٠	مقاصة حسابات جارية
١,٥٨٣,١٤٢	١,٤٥٦,٢١٠	
		<u>الدولية للنظم التعليمية</u>
		تحصيلات إيرادات مدارس
٢٠٢,١٠٥,٢٠٨	٢٩٣,٧٧١,٦١٦	مصروفات المدارس
(٦٨,٥٤٠,٧٠٦)	(٨٩,٠٩٤,٨١٣)	تحويلات بنكية
(١٧٥,٦٤٤,٧٧٣)	(٢٠٧,٨٣٧,٨٠٩)	إيجار سيارات
(٩,٢٨٥,٠٥٩)	(١٢,٥٣٧,٠٠٦)	مصروفات مدفوعة بالنيابة عن القاهرة للإستثمار
(٢,٦٠٥,٠٧٠)	(٣,٦٨٨,٠٢٨)	مصروفات مقابل الإدارة
(٢,٩٢١,١٩٦)	(٣,٥٥٠,١٨٤)	مقاصة حسابات جارية
-	-	



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

٢١ - المعاملات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

الشركة	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢١
القاهرة مصر للمنشآت التعليمية		
تحويلات نقدية	١,٩٤٦,٨١٤	٢٩,١٤٧,٣٥٨
ضرائب كسب العمل والخصم والاضافة	-	١٦,٥٠٠
جامعة بدر		
فائض تشغيل الجامعة	(٢٣٤,٣٩٢,٥٢٩)	(١٤٥,١٦٦,٧٢٦)
تحويلات نقدية	-	(٩٠٢,٠٥٧)
مصروفات مدفوعة بالنيابة عن القاهرة للاستثمار	-	-
مدرسة بريتش كولومبيا		
تحويلات نقدية	-	(٢,٠٠٠,٠٠٠)
شركة المدارس المصرية		
مصروفات مدفوعة بالنيابة عن شركة المدارس المصرية	٦١٨,٧٥٦	٩٥٥,٥٠١
إيجار أتوبيسات	-	٢٤٨,١٦٠

ما نتقاضاه الإدارة العليا:

بلغ ما نتقاضاه الإدارة العليا للشركة خلال الفترة والمحمل على قائمة الأرباح أو الخسائر مبلغ ٢,٠١٩,٦٠٥ جنيه مصري في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ (٢٨ فبراير ٢٠٢١: ٢,٦٧١,٦٣١ جنيه مصري).

٢٢ - نصيب السهم في الأرباح

(أ) النصيب الأساسي

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

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

وقد يلى نصيب السهم في الأرباح:

الستة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في	
٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٢٨ فبراير ٢٠٢١	٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٢٨ فبراير ٢٠٢١
٤,٧١٩,٣١٤	٦,١٤٥,٦٤٧	١٣,٩٠٩,١٨٤	(٣,٥٥٩,٤٩٤)
-	-	(٢٢٥,٢٣٨)	-
-	(٦١٤,٥٦٥)	(١,٣٦٨,٤٨٥)	-
٤,٧١٩,٣١٤	٥,٥٣١,٠٨٢	١٢,٣١٥,٤٦١	(٣,٥٥٩,٤٩٤)
٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥	٥٨٢,٧٩٠,٣٢٥
(٠,٠١)	٠,٠١	٠,٠٢	(٠,٠١)

صافي أرباح الفترة  
يخصم:  
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة  
وحصة العاملين في الأرباح  
صافي الأرباح  
المتوسط المرجح للأسهم  
نصيب السهم في أرباح الفترة

٢٠٢٠  
١٧٧٤٢

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة المختصرة - عن فترة الستة أشهر المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢

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

٢٢ - نصيب السهم في الأرباح (تابع)

(ب) النصيب المخفض

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

في خلال الفترات المالية المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢ و ٣١ أغسطس ٢٠٢١ لم تصدر الشركة أى من الأسهم العادية المحتملة المؤدية لتخفيض نصيب السهم في أرباح الفترة، لذا لا يوجد داعى بأن تقوم الإدارة باحتساب نصيب السهم المخفض في الأرباح عن تلك الفترات.

٢٣ - الارتباطات

أ - الارتباطات الرأسمالية

الارتباطات الرأسمالية التي تم التعاقد عليها في تاريخ القوائم المالية الدورية المستقلة المختصرة كما يلي:

٢٨ فبراير ٢٠٢٢	٣١ أغسطس ٢٠٢١
٩٦٥,٥٩٩,٠٥١	٨٩٣,٢٥١,٠٢٦

أصول ثابتة

٢٤ - أحداث هامة

قام الاتحاد الروسي بغزو أوكرانيا خلال فبراير ٢٠٢٢ والذي قد أثر بشكل مباشر على الاقتصاد العالمى حيث تعتبر روسيا وأوكرانيا من أكبر مصدري السلع في العالم بما فيها مصادر الطاقة من الغاز والبتروول. ولا يوجد تأثير جوهري من تلك الأحداث على الشركة وأنشطتها خلال الفترة المالية المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢.

لاحقا للفترة المالية المنتهية في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢، قام البنك المركزي المصري بخفض قيمة الجنيه المصري أمام العملات الاجنبية، وذلك تزامنا مع زيادة سعر الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة وذلك من ٨,٧٥٪ الى ٩,٧٥٪ طبقا للاجتماع الاستثنائي للجنة السياسة النقدية المنعقدة في ٢١ مارس ٢٠٢٢، وقد بلغ سعر صرف الجنيه المصري أمام الدولار الأمريكى متوسط ١٨,٢٢ جنية بدلا من ١٥,٦٩ جنية مصري.

وتدرس إدارة الشركة حاليا مدى تأثير تلك الأحداث على نتائج أعمال وأنشطة الشركة في الفترات اللاحقة.

