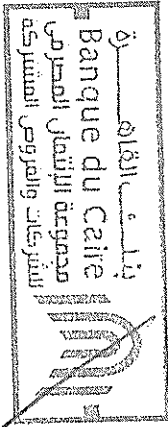


أصل المستكرة  
مستكر

## M-Kh. مذكرة معلومات للطرح الخاص

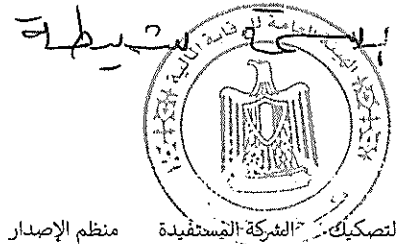
للمؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار وللأفراد ذوي الملاعة المالية  
للاكتتاب في صكوك إجازة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية لشركة المجموعة المالية  
هيرميس للتصكيك شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال  
رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار لجنة تأسيس الشركات بالهيئة  
العامة للرقابة المالية بجلستها رقم (١٥٩٩) بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٩ ومرخص لها  
بمزاولة نشاط التصكيك بموجب الترخيص رقم ٧٨٩ بتاريخ ٥ فبراير ٢٠٢٠  
بإجمالي مبلغ وقدره ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيهاً مصرياً فقط لا  
غير) تصدر على إصدار واحد



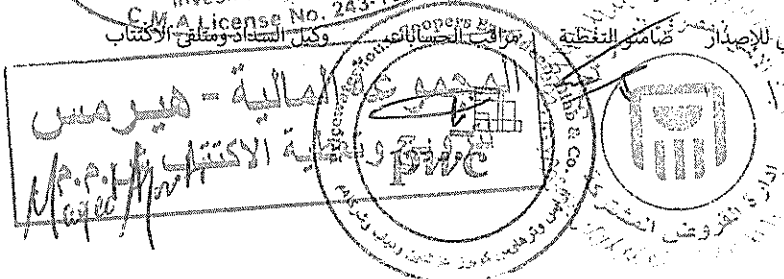
صكوك إجازة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للاستهلاك المبكر  
تطرح طرماً خاصاً للاكتتاب بنسبة ١٠٠% للمؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار وللأفراد ذوي الملاعة  
المالية وتفيد بالبورصة المصرية لمدة اثنين وثمانين (٨٢) شهراً تبدأ اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب  
الاكتتاب، وتصدر بإصدار واحد بقيمة إجمالية قدرها ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيهاً مصرياً  
فقط لا غير)، بقيمة اسمية قدرها ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيهاً مصرياً فقط لا غير) للصك الواحد تستهلك وفقاً  
لجدول السداد/الاستهلاك المشار إليه بهذه المذكرة وذات عائد استرشادي نصف سنوي متغير يحسب بناء على  
سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالإضافة إلى نسبة الهامش قدرها (٧٥,٠%) على أن يتم مراجعة  
سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري كل ستة (٦) أشهر ويصرف كل ستة (٦) أشهر فيما عدا العائد  
الأول يصرف في ٣٠ أبريل ٢٠٢١، ويحتسب العائد للفترة الأولى اعتباراً من اليوم التالي من غلق باب الاكتتاب.  
ويتم تحويل حصيلة الاكتتاب في الصكوك لصالح شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م. (ويشار إليها  
فيما بعد بـ "الشركة المستفيدة") مقابل بيع أصول التصكيك المشار إليها بهذه المذكرة لشركة المجموعة المالية  
هيرميس للتصكيك ش.م.م. (ويشار إليها فيما بعد بـ "شركة التصكيك" و/أو "الشركة المصدرة").

يتم طرح ١٠٠% من الصكوك للطرح الخاص للمؤسسات المالية المؤهلة وللأفراد ذوي الملاعة المالية.

س.م.م.



بواسم كابيتال  
لترويج وتغطية الاكتتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243-1998  
وكيل السداد وملتق الاكتتاب



شركة التصكيك - الشركة المستفيدة  
منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامن التغطية  
مجموعة المالية هيرميس للتصكيك  
من ٢٢٥٢٧ أكتوبر

M-kh.

## أسماء الأطراف المشاركة في عملية الطرح

 المجموعة المالية هيرميس	الشركة المصدرة و/أو "شركة التصكيك": شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م.
 C I R A Cairo Investment Real Estate S.A.S.E. S.E.E.	الشركة المستفيدة: شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م.
 المجموعة المالية هيرميس	المستشار المالي والمرتب والمنسق العام ومدير الإصدار ومروج الاكتتاب ومنظم الإصدار: شركة المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م. المرخص لها بمزاولة نشاط الترويج وضمان التغطية من الهيئة بموجب الترخيص رقم ٢٥٨ الصادر بتاريخ ١٥ مارس ١٩٩٩.
 البنك الأهلي المصري NATIONAL BANK OF EGYPT	ضامنو تغطية الاكتتاب (حسب الترتيب الأبجدي) البنك الأهلي المصري
 البنك الأهلي المتحد ahli united bank	البنك الأهلي المتحد
 بنك القاهرة Banque du Caire	بنك القاهرة
 بنك قناة السويس SUEZ CANAL BANK	بنك قناة السويس

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الزئمان المحترم  
للشركات والمؤسسات المصرفية

AMT  
AZ

م.ت ٢٢٥٢٧ أكتوبر  
المجموعة المالية هيرميس للتصكيك

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية مراقب الحسابات  
براهيم كابتال  
PRIME CA  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243-1998  
PwC  
المجموعة المالية هيرميس للتصكيك  
لترويج وتغطية الإصدار

M-Kh-

	المستشار المالي المستقل: شركة برايم كابيتال
	البنك متلقي الاكتاب: البنك الأهلي المتحد
	المستشار القانوني للإصدار: مكتب ذو الفقار وشركاها للاستشارات القانونية والمحاماة
الشركة المستفيدة بموجب عقد وكالة الخدمات المؤرخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠ والذي بموجبه ستقوم الشركة المستفيدة بنفسها أو من خلال مقاولين من الباطن بإدارة الأصول محل التصكيك والقيام بما يرتبط به من خدمات نيابة عن الشركة المصدرة طوال مدة الإصدار	مدير المشروع (الأصول محل التصكيك):
	وكيل السداد: البنك الأهلي المتحد
	شركة التصنيف الائتماني: شركة ميريس الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين ش.م.م
اللجنة المشكلة بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية لشركة المصدرة بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ برئاسة فضيلة الأستاذ الدكتور/ سعد الدين الهاللي وعضوية كلا فضيلة الشيخ/ خالد عبد المحسن الجندي وفضيلة الأستاذ الدكتور/ إيهاب محمد محمد علي شحاتة	لجنة الرقابة الشرعية الفرعية لعملية التصكيك:
	مراقب حسابات الإصدار: السيد: تامر عبد التواب المقيد بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم ٣٨٨. مكتب: إبراهيم واتر هاوس كوبرز عزالدين ودياب وشركاهم

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المحرمين  
للشركات والعروض المشتركة



AMT

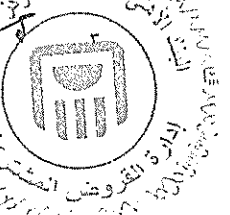
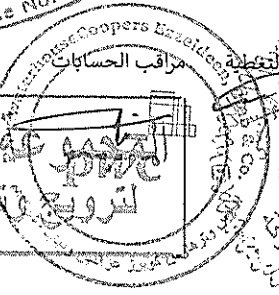
AC

براهيم كابيتال  
ترويج ونقضية الاكتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243.1998

بسمه تبارك



وكيل السداد ومتلقي الاكتاب



مكتب

مكتب  
م.م  
٢٢٥٢٧ أكتوبر  
مكتب التوكيل

المجموعة المالية - هيرمس  
لنقضية الاكتابات



مسئول الاتصال:

الأستاذة: ليلي مصطفى

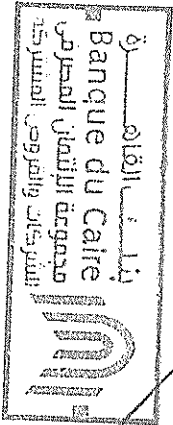
بريد الكتروني: laila.kamel@cairoinvest.com.eg

رقم التليفون: ٢٢٧٤٧٣٨٠ - ٢٢٧٤١٦٦٧ (٢٠٢+)

تاريخ اعتماد مذكرة المعلومات من الهيئة العامة الرقابة المالية: [٠]

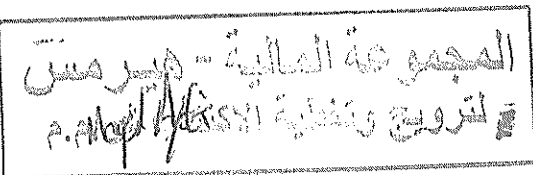
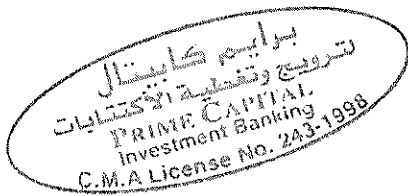
بسمه سريرة

AMT  
AZ

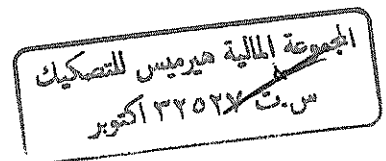
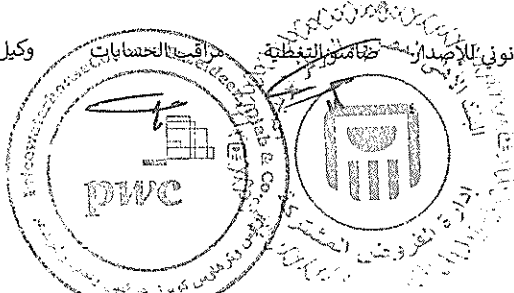


M-Kh.

afahn



شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار مراقب الحسابات وكيل السداد ومثلني الاكتاب



M-Kh-

## أحكام عامة

تخضع بنود هذه المذكرة لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة في هذا الشأن تنفيذاً لهما.

تنويه هام يرجى قراءته بعناية من قبل كافة المستثمرين:

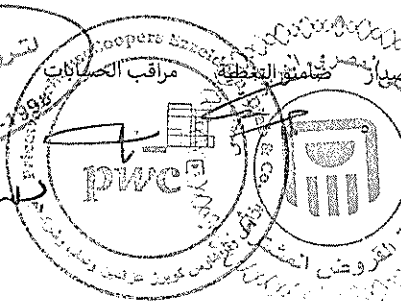
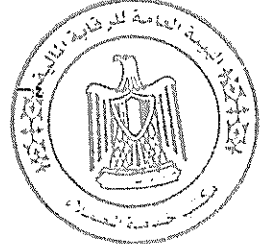
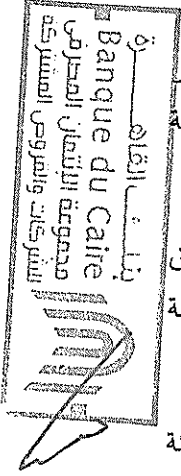
١- أن الغاية الرئيسية من إعداد هذه المذكرة هو إطلاع المستثمرين على كافة المعلومات الأساسية التي يمكن أن تساعدهم على اتخاذ قراراتهم الاستثمارية بشأن الاستثمار في الصكوك المطروحة، ويتعين على كل مستثمر قبل تقديم طلب الاكتتاب أن يتفحص ويدرس بعناية ودقة كافة البيانات التي تتضمنها مذكرة المعلومات هذه ليقرر فيما إذا كان من المناسب أن يستثمر في هذه الصكوك من عدمه، كما يتعين عليه الحصول من مستشاره المالي والقانوني على الاستشارة اللازمة عن الاستثمار في الصكوك المطروحة للاكتتاب، كما يتحتم عليه عند قراءة النشرة مراعاة أن الكلمات والعبارات التي تشير إلى أن البيانات تقديرية وتتعلق بالمستقبل الهدف منها هو توضيح أنها بيانات غير مؤكدة ويجب عدم الاعتماد على هذه التقديرات المستقبلية بصورة كلية حيث أنها عرضة للتغيير لأنه يستحيل التنبؤ بالظروف المستقبلية بتيقن مما قد يؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية عن النتائج المتوقعة.

٢- قد يتضمن الاستثمار في الصكوك المطروحة درجة من المخاطر لذا، يجب على المستثمر عدم استثمار أي أموال في هذا الطرح ما لم يكن يستطيع تحمل خسارة استثماره أنظر بند "مخاطر الاستثمار". (صفحة ٧٠)

٣- يجب أن يكون المستثمر مؤهلاً للاحتفاظ بالورقة المالية "الصك" لفترات طويلة أو حتى تاريخ الاستحقاق ويكون قادراً على تحمل المخاطرة نتيجة لضعف سيولة الورقة المالية وبعض المخاطر الأخرى المتعلقة بالصك ذاته.

إن المعلومات الواردة في هذه المذكرة غير قابلة للتعديل أو الإضافة إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية ولجنة الرقابة الشرعية المركزية وجماعة مالكي الصكوك، وإخطار شركة التصنيف الائتماني ومالكي الصكوك بذلك عن طريق النشر وفقاً للقواعد الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية.

٥- يتحمل كل من الجهة المصدرة والجهة المستفيدة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لشركة التصكيك والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار وكافة أطراف عملية التصكيك والوارد اسماؤهم ضمن محتويات تلك المذكرة (مذكرة المعلومات) كل في نطاق عمله كامل المسؤولية فيما يتعلق بصحة وكفاية المعلومات والبيانات الواردة في مذكرة المعلومات، ويؤكدون أنه لا توجد أي وقائع أخرى أو معلومات أو بيانات



شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار

شريطة

مجموعة المالية هيرميس  
من قسم  
٢٠٢٠

M-Kh.

جوهريه يؤدي عدم تضمينها بالمذكرة إلي جعل أي إفادة واردة فيها مضللة أو مؤثرة على القرار الاستثماري للمكتتبين وأنهم ملتزمون ببذل عناية الرجل الحريص للتحقق من صحة المعلومات وتفسيرها ودراستها ومراعاة أي تعديل قد يطرأ عليها وإجراء جميع الدراسات الممكنة إلى الحد المعقول.

٦- لا تتحمل الهيئة العامة للرقابة المالية أية مسئولية لعدم تضمين مذكرة المعلومات الخاصة بالإصدار أية معلومات أو بيانات ضرورية وهامة أو تضمينها معلومات أو بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة وإنما يكون ذلك من مسئولية الجهة المصدرة والمستفيدة وأطراف عملية التصكيك.

٧- تعد الإقرارات والمستندات المقدمة للهيئة عن هذا الطرح التزاماً قانونياً على أطرافه. تجاه كل من المستثمرين المرتقبين والهيئة العامة للرقابة المالية.

٨- التصنيف الائتماني يعبر عن الموقف الحالي للشركة ويمكن أن يتغير في أي وقت خلال عمر الصك.

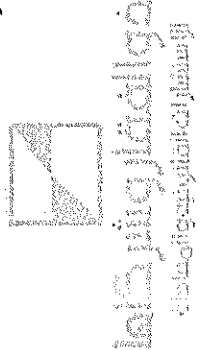
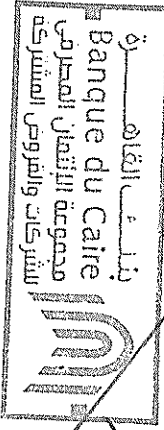
٩- في ضوء تقارير المستشار القانوني ومراقب الحسابات والتصنيف الائتماني تتحمل الشركة المصدرة والمستفيدة (كلا فيما يخصه) مسئولية المعلومات الواردة في مذكرة المعلومات هذه، كما تقر كل منهما بحسب علمها وبعد بذلها العناية الكافية بصحة المعلومات الواردة بها. وعند قراءة مذكرة المعلومات هذه وتفسيرها يجب مراعاة أي تعديل أو إضافة قد تطرأ عليها ويجب كذلك مراعاة أي معلومات خارجية مشار إليها فيها.

١٠- تستمر ملكية المكتتبين للصكوك المعروضة باستمرار المشروع (الأصول محل التصكيك) أو إلى حين إطفاء/ الاسترداد وفقاً للأحكام الواردة بمذكرة المعلومات، أيها أسبق، وفي حالة إطفاء الصكوك وفقاً لما تقدم تعتبر الصكوك المكتتب بها ملغاه ولا يجوز الاحتفاظ بها أو إعادة إصدارها أو إعادة بيعها أو التصرف بها بأي شكل من الأشكال.

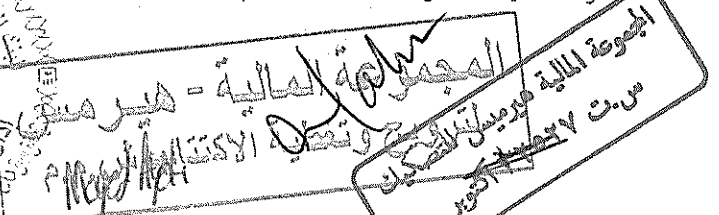
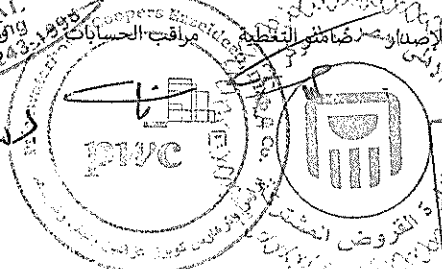
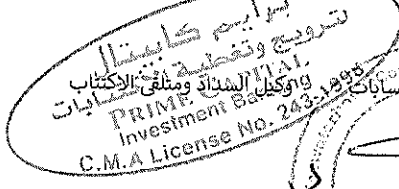
١١- عند إطفاء الصكوك المكتتب بها، تنتهي ملكية المكتتبين للصكوك المكتتب بها وكافة الحقوق المترتبة على ذلك.

١٢- على المستثمرين المحتملين مراعاة أن بيع الصكوك يقتصر على الأشخاص المؤهلين فقط (كما هم معرفين في شروط وأحكام مذكرة المعلومات هذه)، وأنه لا يصح تسجيل الصكوك باسم أي شخص غير مؤهل، ويتحمل مالكو الصكوك مسئولية سداد أي ضريبة مفروضة بموجب القوانين ذات الصلة السارية بجمهورية مصر العربية وتكون مستحقة عليهم بسبب امتلاكهم للصكوك.

تعتبر مذكرة المعلومات دعوة إلى عرض الصكوك ويتوجب على كل مستثمر مطالعتها وتفهمها بعمق بشكل تفصيلي، وبعد تقديمه طلب يفيد رغبته بالاكنتاب وفقاً للنموذج المعد لهذه الغاية والموضوعة تحت



AMT



نسخة - نسخة

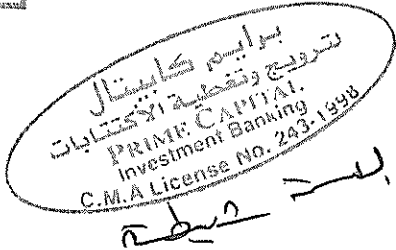
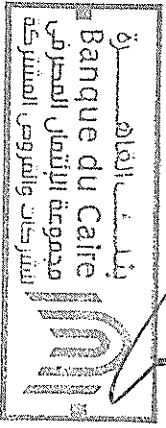
ميريديان للاستثمار

تصرف المستثمر لدى البنوك الموضحة في مذكرة المعلومات هذه، ويعتبر اكتتاب المشتري ايجابا ملزما بتسلمه لنسخة من ملخص مذكرة المعلومات النافذة المفعول، وعليه يعتبر التخصيص للصكوك قبولاً.

تم اعتماد هذه المذكرة من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٠٢٠/٠٠٠/٠٠٠ م برقم (٠) ولا يعد اعتماد الهيئة العامة للرقابة المالية لمذكرة المعلومات الماثلة بمثابة اعتماد لجدوى الاستثمار ولا توصية بالاكتتاب، وإنما يعني فقط أن مذكرة المعلومات تتضمن الحد الأدنى المطلوب وفقاً لقواعد الإصدار والإفصاح عن المعلومات والمعمول بها في مذكرات المعلومات الخاصة والصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية، ولا تعتبر الهيئة العامة للرقابة المالية مسؤولة عن دقة أو اكتمال وكفاية المعلومات الواردة في هذه المذكرة ولا تتحمل أي مسؤولية مهما كانت عن أي ضرر أو خسارة تلحق بأي شخص نتيجة الاعتماد على هذه المذكرة أو جزء منها.



مؤلف: د. محمد عبد الحليم  
مستشار: د. محمد عبد الحليم



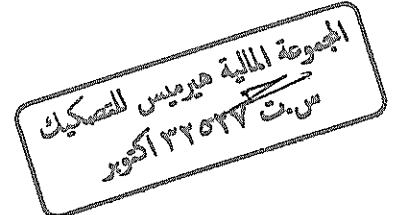
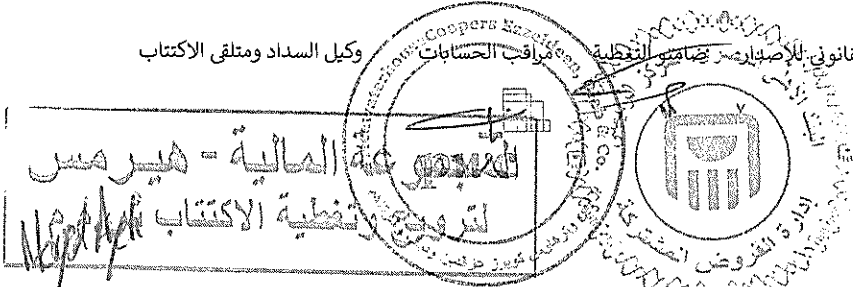
M-Kh.

Wafah

AMZ  
AZ



وكيل السداد ومتلقي الاكتتاب      منظم الإصدار      المستشار القانوني للإصدار      شركة التصكيك      الشركة المستفيدة



Mkh

## التعريفات والتفسيرات

يكون للمصطلحات المستخدمة في هذه المذكرة المعاني الواردة أدناه:

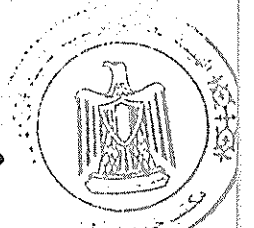
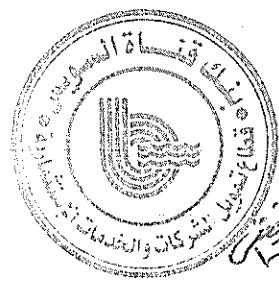
م	المصطلح	التعريف
١-١	"المستشار المالي المستقل":	يعني، شركة برايم كابيتال والمسئولة عن اعداد تقييم ودراسة جدوى للأصول محل التصيكيك.
٢-١	"قانون سوق رأس المال":	يعني، قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتعديلاته والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في شأن الصكوك.
٣-١	"الهيئة":	تعني، الهيئة العامة للرقابة المالية.
٤-١	"البورصة":	تعني، البورصة المصرية.
٥-١	"شركة مصر للمقاصة":	تعني، شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي.
	"مديونية مالية":	تعني، المديونية الناشئة عن: (أ) أي مبالغ مقترضة. (ب) أي تسهيل ائتماني بخصم أوراق تجارية (باستثناء الأوراق التجارية المخصصة دون حق الرجوع). (ج) أي سندات أو سند لأمر أو سند دين أو حصة في قرض أو أي أدوات مالية مماثلة. (د) أي مبالغ ناشئة عن عقد تأجير تمويلي. (هـ) أي مستحقات تم حوالتها أو خصمها (باستثناء ما تم حوالتها أو خصمه دون حق الرجوع على المحيل أو البائع). (و) أي عملية أخرى (بما في ذلك عقود البيع الأجل أو الشراء) والتي تعد أدوات تمويل من الناحية التجارية. (ز) أي التزامات بالتعويض المقابل فيما يخص أي كفالة، سندات، خطابات اعتماد مستندي أو أي مستند آخر يصدر من بنك أو مؤسسة مالية. (ح) أي كفالة لأي من الالتزامات الواردة في أي بند من البنود المشار إليه.

القانون رقم ١٤٧ لسنة ٢٠٠٤  
رقم ١٤٧ لسنة ٢٠٠٤

AMT

AZ

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الزينيل المصرفي  
الشركات والقروض المشتركة



براييم كابيتال  
تسويق وتقييم  
PRIME CAPITAL  
Investment Bank  
مراقب الحسابات  
C.M.A License

المجموعة المالية ميريس للتصكيك  
س.ت ٣٢٥٢٧ أكتوبر

M-Kh.

م	المصطلح	التعريف
٦-١	"مذكرة المعلومات":	تعني، مذكرة المعلومات هذه الخاصة بالاكنتاب في الصكوك والمعدة وفقاً للنموذج الاسترشادي الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية والمعتمدة منها.
٧-١	"يوم عمل":	يعني، يوم عمل للبنوك والبورصة المصرية في جمهورية مصر العربية.
٨-١	"الصكوك":	تعني، الصكوك الإجارة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية المتساوية القيمة والتي تصدرها الشركة المصدرة، لمدة اثنين وثمانين (٨٢) شهراً تبدأ اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكنتاب، تمثل كل منها حصة شائعة في ملكية الأصول محل التصكيك وفقاً لما هو وارد في مذكرة المعلومات.
٩-١	"الأصول محل التصكيك":	تعني، أراضي ومباني اربعة (٤) مدارس مملوكة للشركة المستفيدة والمبينة في القسم الثالث من هذه المذكرة.
١٠-١	"الإصدار":	يعني، إصدار الصكوك من قبل الشركة المصدرة بناء على مذكرة المعلومات المعتمدة من الهيئة.
١١-١	"تاريخ الإصدار":	يعني، تاريخ إصدار الصكوك وهو يوم العمل التالي لتاريخ غلق باب الاكنتاب في الصكوك.
١٢-١	"تاريخ إطفاء الصكوك":	يعني، التاريخ المحدد لسداد آخر قسط من أقساط الصكوك المستحقة لمالكي الصكوك وفقاً لمذكرة المعلومات هذه، أي لمدة اثنين وثمانين (٨٢) شهراً تبدأ اعتباراً من تاريخ غلق باب الاكنتاب.
١٣-١	"مدة الإصدار":	تعني، اثنان وثمانون (٨٢) شهراً تبدأ اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكنتاب.
١٤-١	"مالكي الصكوك":	تعني، المؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار والجهات والأفراد ذوي الملاءة المطلوبة وفقاً لقرارات الهيئة الصادرة في هذا الشأن الذين اكتتبوا في الصكوك أو آلت إليهم ملكيتها بعد تاريخ الإصدار وفقاً لسجلات شركة مصر للمقاصة والإيداع والقرض المركزي.
١٥-١	"حساب التحصيل":	يعني، حساب يتم فتحه باسم الشركة المستفيدة والاحتفاظ به طوال مدة الإصدار لدى وكيل السداد والذي يتم إيداع القيمة الإيجابية فيه من قبل الشركة المستفيدة بصفتها المستأجر وإيداع صافي إيرادات الشركة المستفيدة "مدير المشروع" الناتجة عن تشغيل الأصول محل التصكيك فور تحصيلها كتأمين لقيام الشركة المستفيدة

مركز تطوير الأعمال  
للإستشارات والتدريب والمطاب

AMT  
A2

بنك  
Banque de  
Caire  
مجموعة الزئمان المحروفي  
الشركات والمؤسسات المشاركة

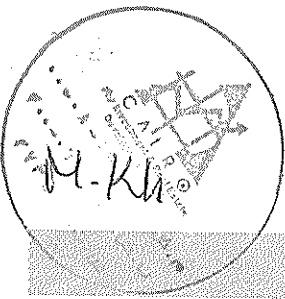
توقيع وتغطية الأكتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
No. 233-1998  
وكيل السداد وملتقى الاكنتاب  
C.M.A Licence

المحاسبة  
المصرية  
PWC

الجموطة المالية هي ميس للتصكيك  
م.ت ٣٢٥٢٧ أهور

جندوب





## التعريف

## المصطلح

م

بتغطية القيمة الإيجابية المستحقة للشركة المصدرة بموجب عقد الإجارة أو أي مستحقات أخرى لمالكي الصكوك وفقاً لمستندات التصكيك في تاريخ استحقاقها.

يعني، حساب يتم فتحه من قبل الشركة المصدرة لدى البنك متلقى الاكتتاب بغرض إيداع حصيلة الاكتتاب في الصكوك على أن يتم تحويل صافي حصيلة الاكتتاب لصالح الشركة المستفيدة في اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب مقابل ثمن شراء الشركة المصدرة للأصول محل التصكيك وكياً عن مالكي الصكوك وذلك في الحساب الذي تحدده الشركة المستفيدة.

تعني، جماعة تشكل من مالكي الصكوك بهدف متابعة مصالحهم لدى الشركة المستفيدة وغيرها من الجهات ذات العلاقة بالإصدار واتخاذ أية إجراءات لحماية حقوق الجماعة حتى انتهاء الإصدار.

تعني، لجنة الرقابة الشرعية الفرعية لدى الشركة المصدرة.

يعني، البنك الأهلي المتحد والذي يتولى تنسيق سداد الصكوك وعوائدها من حساب التحصيل وفقاً لعقد الحسابات.

يعني، العقد الذي يبرم بين الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ووكيل السداد والذي يتم بموجبه تحديد الحسابات التي يجب فتحها والاحتفاظ بها طوال مدة الإصدار لأغراض عملية التصكيك وكيفية تغذيتها وإدارتها والصراف منها.

يعني، عقد البيع الذي يبرم بين شركة التصكيك كمشترى والشركة المستفيدة كبايع والذي تتبع بموجبه الشركة المستفيدة الأصول محل التصكيك إلى شركة التصكيك مقابل ثمن البيع المتمثل في صافي حصيلة الاكتتاب في الصكوك.

يعني، العقد الذي يبرم بين شركة التصكيك وبين الشركة المستفيدة والذي بموجبه تتعهد شركة التصكيك ببيع الأصول محل التصكيك إلى الشركة المستفيدة مقابل سداد كافة مستحقات مالكي الصكوك في الحالات وبالأسعار التي يتم تحديدها بهذا العقد.

يعني، العقد الذي يبرم بين الشركة المستفيدة شركة التصكيك والذي تعد وتتعهد بموجبه الشركة المستفيدة بشراء الأصول محل التصكيك مقابل سداد كافة

"حساب حصيلة الصكوك":

١٦-١

"جماعة مالكي الصكوك":

١٧-١

"لجنة الرقابة الشرعية الفرعية":

١٨-١

"وكيل السداد":

١٩-١

"عقد الحسابات":

٢٠-١

"عقد البيع والشراء":

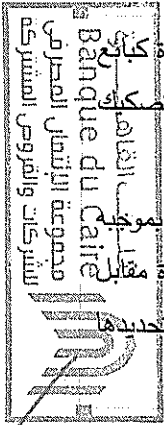
٢١-١

"عقد الوعد بالبيع":

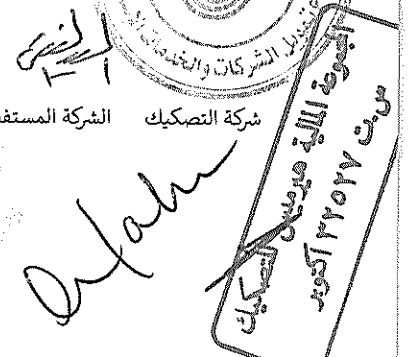
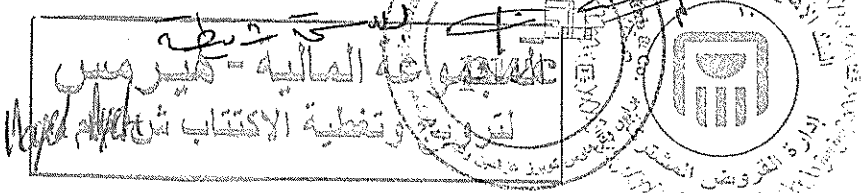
٢٢-١

"عقد الوعد بالشراء":

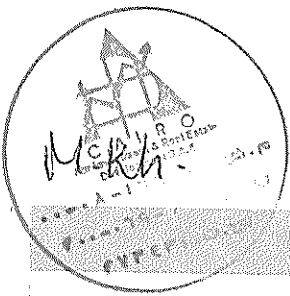
٢٣-١



PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A LIC. License No. 243-1998  
مزايا وشروط الحسابات



موازنة وميزانية  
السلطة العامة للمالية والاقتصاد



### التعريف

### المصطلح

م

مستحقات مالكي الصكوك في الحالات وبالأسعار التي يتم تحديدها بهذا العقد.

يعني، العقد الذي يبرم بين شركة التصكيك بصفتها مؤجر للأصول محل التصكيك وبين الشركة المستفيدة بصفتها مستأجر لمدة مماثلة لمدة الإصدار في الصكوك.

"عقد الإجارة":

٢٤-١

يعني، العقد الذي يبرم بين شركة التصكيك بصفتها وكيلًا عن مالكي الصكوك ومدير المشروع والذي بموجبه يتولى مدير المشروع إدارة الأصول محل التصكيك نيابة عن شركة التصكيك، طوال فترة سريان عقد الإجارة.

"عقد وكالة الخدمات":

٢٥-١

تعني، أي من حالات الإخلال المنصوص عليها في البند السادس عشر من القسم الثالث من هذه المذكرة.

"حالة الإخلال":

٢٦-١

يعني، وقوع أي حدث أو ظرف أو استمرار أي حدث أو ظرف من شأنه أن يؤدي - وذلك طبقاً لقرار يوافق عليه جماعة مالكي الصكوك - إلى تأثير جوهري ضار على:

"التأثير الجوهري الضار/ السلبي":

٢٧-١

- نشاط الشركة المستفيدة أو مركزها المالي أو الأصول محل التصكيك؛ أو
- مقدره الشركة المستفيدة على تنفيذ التزاماتها المالية وفقاً لأي من مستندات التصكيك؛ أو
- صحة ونفاذ أي مستند من مستندات التصكيك.

تعني، الكفالة الصادرة من الشركة المستفيدة لشركة التصكيك لصالح مالكي الصكوك، والتي تضمن وتكفل بموجبها كافة أقساط وتوزيعات الصكوك ورسوم ومصاريف الإصدار وتظل الكفالة سارية حتى تمام السداد وفقاً لأحكام مذكرة المعلومات وعقد الإصدار ومستندات التصكيك.

"الكفالة التضامنية":

٢٨-١

AMI  
AZ

تعني، مذكرة المعلومات هذه وعقد الإصدار والكفالة وعقد البيع والشراء والإجارة وعقد وكالة الخدمات وعقد الحسابات وعقد الوعد بالبيع وعقد الوعد بالشراء وكافة المستندات والعقود التي يتم توقيعها كجزء من مستندات التصكيك، وإجارة لجنة الرقابة الشرعية المركزية على الإصدار وشهادة التصنيف الائتماني والتعهدات الواجب إصدارها من أطراف عملية التصكيك وفقاً لما يتطلبه قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة.

"مستندات التصكيك":

٢٩-١

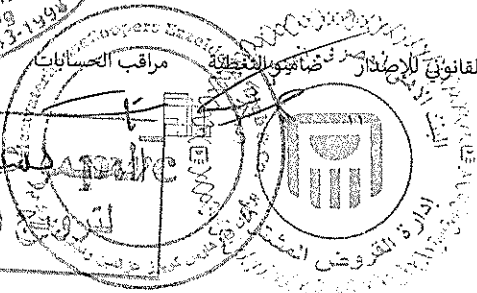
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المصرية  
للبنوك والفروع المشتركة



٤٦١٦٠



براهيم كامينال  
ترويج وتغطية الائتمانية  
PRIME CAPITAL  
Banking  
٢٤٣-١٩٩٨  
وكلاء السند والمالية  
C.M.A License

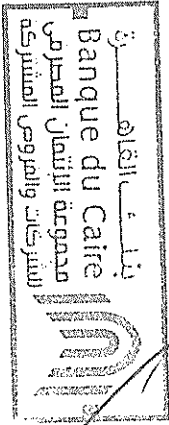
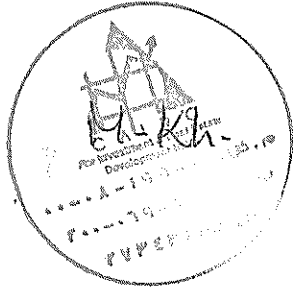
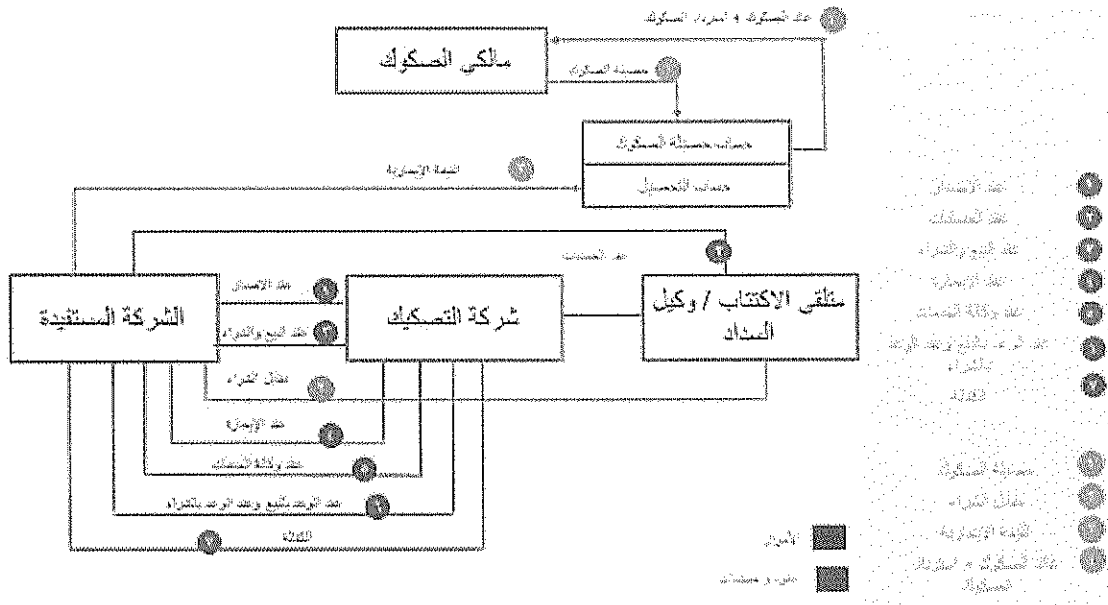


شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار مراقب الحسابات

الجودة المالية هي ركن التصكيك  
سنة ٢٠٢٧  
٢٠٢٧

المجموعة المالية ميريس  
وتغطية الاكتتاب ش.م.م

## وصف بياني لهيكل الصكوك محل الإصدار



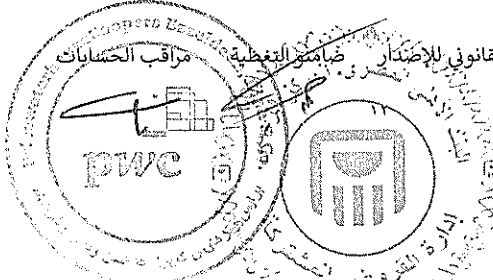
مجموعة الائتمان المصري  
AM  
AZ  
المجموعة المالية - هيرميس  
لترويج وتغطية الاكتتاب  
Mogel



براهيم كابستال  
لترويج وتغطية الاكتتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243-1498

بسة بسيطة

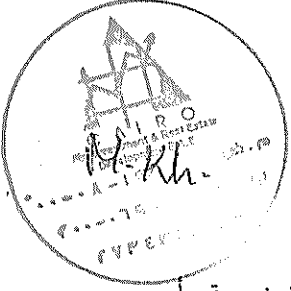
شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية مراقب الحسابات وكيل السداد وملتقى الاكتتاب



المجموعة المالية هيرميس للتصكيك  
س.ت ٢٢٥٢٧ أكتوبر

## ملخص مذكرة المعلومات

### القسم الأول: البيانات العامة لأطراف عملية التصكيك



أولاً: بيانات الشركة المصدرة (الشركة المصدرة/ شركة التصكيك):

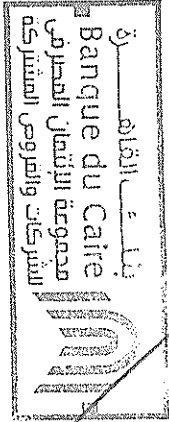
- ١- اسم الشركة: المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م.
- ٢- تاريخ التأسيس: وافقت لجنة تأسيس الشركات بالهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بجلستها رقم (١٥٩٩)، المنعقدة بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٩، على تأسيس شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك - شركة مساهمة مصرية - واعتمد محضرها من السيد الأستاذ الدكتور/ رئيس الهيئة بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠١٩.

٣- الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال. رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.

٤- غرض الشركة: غرض الشركة هو التصكيك بمراعاة أحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

٥- السنة المالية: تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل سنة على أن السنة المالية الأولى تشمل المدة التي تتقضي من تاريخ تأسيس الشركة حتى تاريخ انتهاء السنة المالية التالية بشرط ألا تزيد هذه الفترة عن ٢٤ شهراً.

٦- رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخ القيد: سجل تجاري رقم ٣٢٥٢٧، صادر من مكتب سجل تجاري ٦ أكتوبر في تاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠١٩.



المركز القانوني وعنوان المراسلات: القرية الذكية - مبني (١٢٩ ب) - طريق مصر اسكندرية الصحراوي - الجيزة.



مسئول علاقات المستثمرين:

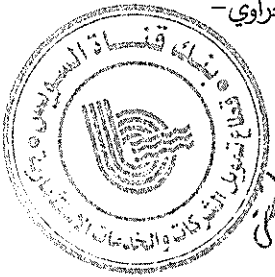
السيد/ يوسف عيد

عنوان مراسلاته: القرية الذكية - مبني (١٢٩ ب) - طريق مصر اسكندرية الصحراوي - الجيزة

تليفون: 02-3535-6257

فاكس: 02-3537-0943

بريد إلكتروني: [yeid@EFG-HERMES.com](mailto:yeid@EFG-HERMES.com)



باسم هيئة

برايم كابيتال  
تداول وتنظيم الأختصاصات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243-1998

وكيل السداد ومطلق الاكتاب

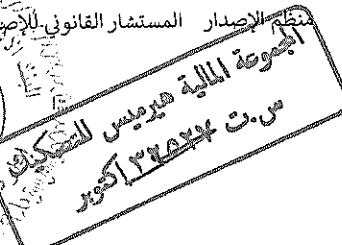
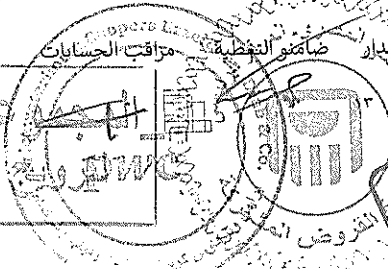
مراقب الحسابات

صاحب التنظيم

منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار

شركة التصكيك الشركة المستفيدة

هيرميس  
م.م. هيرميس  
تنظيمية الاكتاب



Amr



٩- رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط: ترخيص رقم ٧٨٩ بتاريخ ٥ فبراير ٢٠٢٠ صادر من الهيئة.

١٠- رقم وتاريخ ترخيص مجلس إدارة الهيئة للإصدار الثاني للصكوك: قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥)، بتاريخ (٥)، بالموافقة على قيام شركة التصكيك بالتعامل على أكثر من صك وفقاً للمادة ١٤ مكرراً ٥ من قانون سوق رأس المال وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١٩ لسنة ٢٠٢٠ على إصدار شركة التصكيك صك جديد.

١١- مدة الشركة: ٢٥ عاما تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري.

١٢- رأس المال المرخص به: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (خمسون مليوناً جنيهاً مصرياً فقط لا غير).

١٣- رأس المال المصدر والمدفوع: ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (عشرة ملايين جنيهاً مصرياً فقط لا غير).

١٤- عدد وأنواع الأسهم المصدرة: ١,٠٠٠,٠٠٠ سهم نقدي عادي (مليون سهم نقدي عادي) بقيمة اسمية قدره ١٠ جنيه مصري (عشرة جنيهات مصرية فقط لا غير) لكل سهم مدفوعة بالكامل.

١٥- الإصدارات السابقة من الصكوك أو السندات: صكوك اجارة متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للسداد المعجل وتم طرحها طرْحاً خاصاً بالبورصة لمدة ٥٧ شهر تبدأ اعتباراً من أبريل ٢٠٢٠ ويحد أقصى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ لصالح شركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني ش.م.م، والشركة ملتزمة بالسداد وفقاً لأحكام مذكرة المعلومات ذات الصلة.

١٦- بيان المساهمات في رأس المال المصدر وتوزيعاته:

النسبة	العملة التي تم الوفاء بها	القيمة الاسمية بالجنيه المصري	عدد الأسهم	الصفة	الاسم والجنسية
٩٠%	جنيه مصري	٩,٠٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	مؤسس	المجموعة المالية هيرميس المصرية القابضة
٥%	جنيه مصري	٥٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	مؤسس	هيرميس للوساطة في الأوراق المالية المصرية
٥%	جنيه مصري	٥٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	مؤسس	هيرميس لإدارة صناديق الاستثمار المصرية
١٠٠%		١٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠		الاجمالي

م.م.م. ٣٢٥٢٧ أكتوبر  
مجموعة المالية هيرميس للتصكيك

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة التتامن المصرفي  
للشركات والقروض المشتركة

مجموعة المالية هيرميس للتصكيك  
القاهرة

براييم كابيتال  
لترويج وتغطية الاكتتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
License No. 243-1998  
وكيل السداد ومثلني للاكتتاب

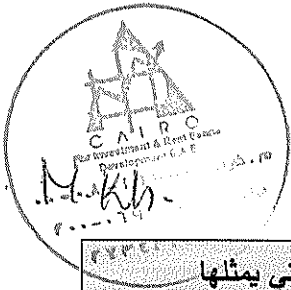
مراقب الحسابات  
م.م.م. ٣٢٥٢٧ أكتوبر

منظم الإصدار  
المستشار القانوني للإصدار  
م.م.م. ٣٢٥٢٧ أكتوبر

شركة التصكيك  
الشركة المستفيدة  
م.م.م. ٣٢٥٢٧ أكتوبر

م.م.م. ٣٢٥٢٧ أكتوبر  
مجموعة المالية هيرميس  
لترويج وتغطية الاكتتابات

م.م.م. ٣٢٥٢٧ أكتوبر



١٧- أسماء السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	الجنسية	الصفة	الجهة التي يمثلها
١. حسام الدين مصطفى النجار	مصري	رئيس مجلس الإدارة	هيرميس للوساطة في الأوراق المالية
٢. مي إيهاب إبراهيم حمدي	مصرية	عضو مجلس الإدارة المنتدب	المجموعة المالية هيرميس القابضة
٣. ماجد مصطفى كامل العيوطي	مصري	عضو مجلس إدارة	هيرميس لإدارة صناديق الاستثمار
٤. السيد عبد الودود حنفي	مصري	عضو مجلس إدارة	مستقل
٥. حسام يوسف حسن	مصري	عضو مجلس إدارة	مستقل

١٨- مراقب الحسابات:

- السيد/ إيهاب محمد فؤاد أبو المجد
- رقم قيده في سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية: رقم (٣٧٨).
- ومحله: مبني ١٠٥ القرية الذكية طريق اسكندرية الصحراوي.

١٩- حقوق الشركة المصدرة والتزاماتها منذ إصدار الصكوك وحتى نهاية أجلهم:

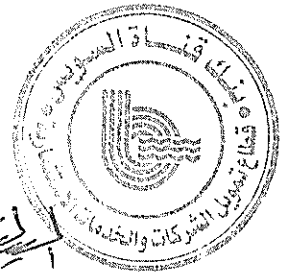
تتمثل حقوق والتزامات الشركة المصدرة منذ إصدار الصكوك وحتى نهاية أجلهم في الآتي:  
تعد الشركة المصدرة وكلياً عن مالكي الصكوك باعتبارها مالكة للأصول محل التصكيك.

يجوز للشركة المصدرة إصدار صكوك أخرى بخلاف الصكوك موضوع هذا الإصدار، بشرط أن يُرخص لها بذلك من مجلس إدارة الهيئة على أن تلتزم الشركة بأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١٩ لسنة ٢٠٢٠ الصادر في هذا الشأن، وتلتزم الشركة بإسما حسابات مستقلة لكل إصدار بما يترتب عليه اقتصار حقوق حملة كل إصدار من الصكوك على الأصول المرتبطة بذلك الإصدار.

تحويل حصيلة الاكتتاب في الصكوك لصالح الشركة المستفيدة سداداً لثمن شراء الأصول محل التصكيك.  
تلتزم شركة التصكيك أنه في حالة عدم اكتمال عملية إصدار الصكوك لعدم تغطية الاكتتاب أو لأي سبب آخر بأن ترد إلى المكتتبين في الصكوك من خلال البنك متلقي الاكتتاب في الصكوك جميع المبالغ التي تم تحصيلها كاملة وذلك خلال يومي عمل من التاريخ المحدد لانتهاء مدة تغطية الاكتتاب أو الطرح وفقاً لمذكرة المعلومات، ويعتبر عقد البيع والشراء وكافة مستندات التصكيك في هذه الحالة مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى إعدار أو إنذار أو إصدار حكم قضائي أو اتخاذ أي إجراء آخر.



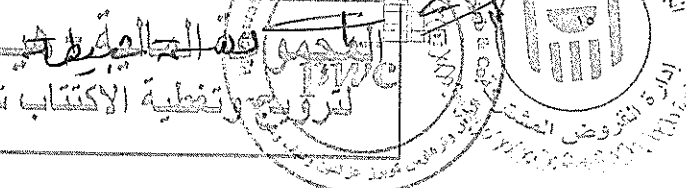
٤٦٧  
م.م  
٢٢٥٢٧ أكتوبر  
م.م  
٢٢٥٢٧ أكتوبر



كابتال  
لشروع وتنظيم الأكتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
License No. 243-1999  
وكلين للسداد ويطلق الأكتاب

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار صامو التغطية مراقب الحسابات وكلين للسداد ويطلق الأكتاب

م.م  
٢٢٥٢٧ أكتوبر



٢٢٥٢٧ أكتوبر



(هـ) تلتزم الشركة المصدرة بقيد الصكوك وإيداعها لدى شركة مصر للمقاصة على أن يتم البدء في الإجراءات فور غلق باب الاكتتاب، وفقاً لأحكام قانون الإيداع والقيود المركزي للأوراق المالية؛ وكذلك قيدها بالبورصة خلال ثلاثة (3) أشهر من تاريخ الإصدار وفي كل الأحوال قبل تاريخ أول توزيع للعائد، وذلك على نفقة الشركة المستفيدة.

(و) تلتزم الشركة المصدرة بالحصول على موافقة الهيئة وجماعة مالكي الصكوك وإخطار شركة التصنيف الائتماني، بأي تغيير في أطراف عملية التصكيك، أو في أي بند من بنود عقد الإصدار أو أية تعديلات على أحكام وشروط الصكوك.

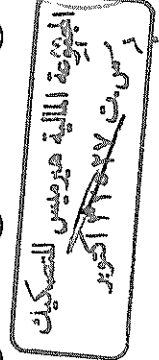
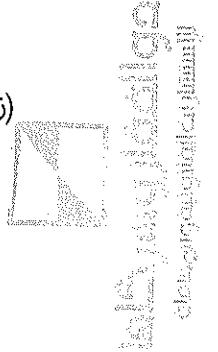
(ز) تلتزم الشركة المصدرة وتضمن أن الأصول محل التصكيك والمرتبطة بإصدار الصكوك يهدف فقط لإصدار الصكوك، وأنه بمجرد انتقال ملكية الأصول محل التصكيك لها فإنه لا يجوز لها أو لأي من أطراف تلك العلاقة التعاقدية التصرف فيه عن طريق البيع أو الرهن أو نقل الملكية أو بأي صورة من صور التصرف الأخرى طول مدة الإصدار، إلا في حالة حدوث حالة من حالات الاخلال وعدم تصحيحها وفقاً لأحكام عقد إصدار الصكوك وهذه المذكرة أو في حالة رغبة الشركة المستفيدة في الاستهلاك المبكر الكلي أو الجزئي، فيكون للشركة في هذه الحالة التصرف في الأصول محل التصكيك وفقاً لأحكام عقد الوعد بالشراء أو عقد الوعد بالبيع حسب الأحوال مع مراعاة أحكام قرار مجلس إدارة الهيئة ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ وأي تعديلات تطرأ عليه.

أن تلتزم بأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تقرره لجنة الرقابة الشرعية الفرعية وتوافق عليه لجنة الرقابة الشرعية المركزية طول مدة الإصدار.

(ط) تلتزم الشركة المصدرة بالفصل التام بين حسابات هذا الإصدار وأية حسابات للإصدار السابق وأي إصدارات أخرى قد تصدرها وتتعهد بإمساك دفاتر مستقلة يقيد بها البيانات المالية للتدفقات النقدية الخاصة بكل إصدار.

(ي) أن تلتزم بموافاة البورصة والهيئة وشركة التصنيف الائتماني ببيان العوائد المستحقة لمالكي الصكوك وما يتم سداده منها وذلك قبل الصرف بخمسة عشر (١٥) يوماً على الأقل.

(ك) أن تلتزم بالإفصاح الفوري للهيئة والبورصة وشركة التصنيف الائتماني عن الأحداث الجوهرية التي تواجهها الشركة المستفيدة والتي يترتب عليها تأثير جوهري ضار على التدفقات النقدية للأصول محل التصكيك أو العوائد المستحقة لمالكي الصكوك، وتقديم شهادة تصنيف ائتماني جديدة للإصدار خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ الإفصاح.



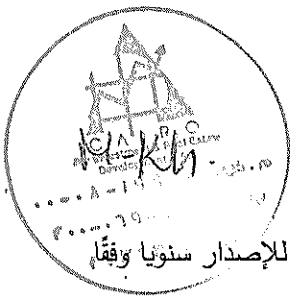
التوقيع

بسم الله الرحمن الرحيم  
شرويح وتقطعية الائتمانيات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
No. 243-1999  
مراقب الحسابات LICED وكيل السداد ومثلنى الاكتاب

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامبو الخطة مراقب الحسابات LICED وكيل السداد ومثلنى الاكتاب

الهيئة العامة للغرض والتأمين  
مصر

التوقيع



(ل) أن تلتزم طوال مدة الإصدار بموافاة الهيئة والبورصة بشهادة تصنيف ائتماني حديثة للإصدار سنوياً وفقاً للقانون.

(م) أن تلتزم بعدم إعادة إصدار صكوك سبق إصدارها من قبل.

(ن) أن تلتزم بالألا تندمج في غيرها من الشركات إلا إذا كانت شركة تزاوّل ذات النشاط وبشرط الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة.

(س) أن تلتزم بإعداد القوائم المالية السنوية والدورية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وأن يتولى مراقب الحسابات أداء مهامه وفقاً لمعايير المراجعة التي يصدر بها قرار من مجلس إدارة الهيئة مع الاسترشاد بالمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات الإسلامية بما لا يتعارض مع معايير المحاسبة المصرية، وتلتزم بإعداد القوائم المالية السنوية مرفقاً بها تقرير مراقب الحسابات خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة (٣) أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية وأعداد القوائم المالية الدورية خلال ٤٥ يوماً على الأكثر من انتهاء الفترة المالية مرفقاً بها تقرير الفحص المحدود.

(ع) أن تلتزم بإخطار ممثل جماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني والهيئة خلال خمسة (٥) أيام عمل عن أي بيانات أو معلومات تؤثر تأثيراً جوهرياً ضاراً على الصكوك أو على الأصول محل التصكيك وعن الإجراءات التي اتخذتها أو المقترح اتخاذها لمواجهة ذلك.

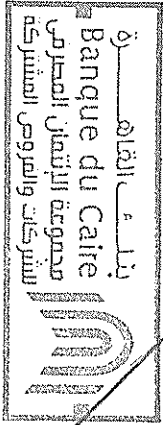
أن تلتزم بموافاة الهيئة بنسخة من محاضر اجتماعات مجالس الإدارة والجمعيات العامة خلال سبعة (٧) أيام عمل من تاريخ انعقاد تلك الاجتماعات.

(ص) أن تلتزم شركة التصكيك بموافاة كل من الهيئة وجماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني بالتقرير الدوري (سنوياً) المعد من قبل الشركة المستفيدة والذي تفصح فيه عن جودة الأصول محل التصكيك.

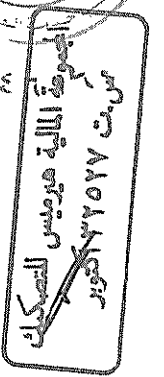
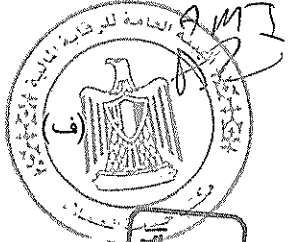
(ق) إن كافة البيانات الواردة بهذه المذكرة صحيحة وكاملة ودقيقة، كما تقر الشركة بأنها لم تغفل عمداً أية وقائع أو اعتبارات أخرى قد تجعل أي من هذه البيانات مضللة أو ناقصة أو غير سليمة.

(ر) إن الشركة قد حصلت على كافة الموافقات اللازمة لإصدار الصكوك وفقاً للنظام الأساسي للشركة، والقوانين واللوائح والقواعد السارية.

إن الشركة تحوز كافة التراخيص والموافقات الحكومية لمباشرة نشاطها، وأنه لا توجد على الشركة أي مخالفات بشأن هذه التراخيص والموافقات.



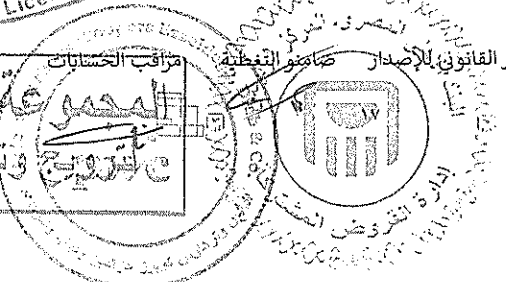
المجموعة المالية هيرمس  
من ٢٠١٧



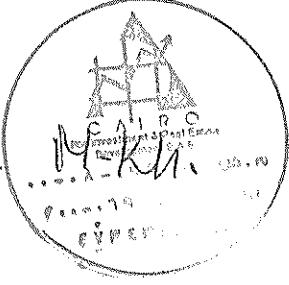
بسم الله الرحمن الرحيم

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار صاحب التغطية مراقب الحسابات وكيل السداد ومتلقي الأكتاب

المجموعة المالية - هيرمس  
وتغطية الأكتاب ش



Signature



(ت) تلتزم بالإفصاح الفوري عن أي حالة من حالات تعارض المصالح.

٢٠- التزامات شركة التصكيك مع أطراف عملية التصكيك:

قامت شركة التصكيك بإبرام عدد من العقود والاتفاقيات بهدف تنظيم العلاقة وتحديد التزامات ومسئوليات الأطراف المعنية بعملية التصكيك على النحو الآتي:

(أ) بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠، تم إبرام عقد إصدار للصكوك بين شركة التصكيك والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار يتضمن تحديد لواجبات ومسئوليات والتزامات كل طرف.

(ب) بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠، تم إبرام عقد بيع وشراء للأصول محل التصكيك بين الشركة المصدرة والشركة المستفيدة بموجبه تم بيع الأصول محل التصكيك من الشركة المستفيدة إلى الشركة المصدرة مقابل حصيلة الاكتتاب في الصكوك.

(ج) بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠، تم إبرام عقد إجارة للأصول محل التصكيك بين الشركة المصدرة بصفتها مؤجر وبين الشركة المستفيدة بصفتها مستأجرة لمدة مماثلة لمدة الإصدار.

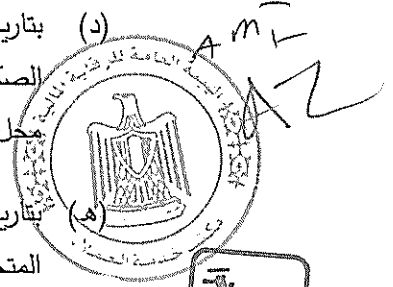
(د) بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠، تم إبرام عقد وكالة خدمات بين شركة التصكيك بصفتها وكيلًا عن مالكي الصكوك والشركة المستفيدة "مدير المشروع" وتتولي الشركة المستفيدة تقديم خدمات بخصوص الأصول محل التصكيك عن المالك طوال مدة عقد الإجارة.

(هـ) بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠، تم إبرام عقد حسابات بين شركة التصكيك والشركة المستفيدة والبنك الأهلي المتحد بصفته وكيل السداد تم بموجبه تحديد الحسابات التي يجب فتحها لأغراض عملية التصكيك وكيفية تغذيتها وإدارتها طول مدة الإصدار.

(و) بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠، تم إبرام عقد وعد بالبيع بين الشركة المصدرة والشركة المستفيدة تتعهد بموجبه الشركة المصدرة ببيع الأصول محل التصكيك إلى الشركة المستفيدة في الحالات وبالأسعار التي تم تحديدها بهذا العقد.

(ز) بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠، تم إبرام عقد وعد بالشراء بين الشركة المستفيدة وشركة التصكيك تتعهد بموجبه الشركة المستفيدة بشراء الأصول محل التصكيك في الحالات وبالأسعار التي تم تحديدها بهذا العقد.

مؤلفات ومذكرات  
الاستشارات القانونية والتمويلية



الجريدة المالية هيرويس للتصكيك  
س.ت ٣٢٥١٧ أكتوبر ٤٦١١

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمانات المصرفية  
للشركات والقروض المشتركة

براييس كابيتال  
لترويج وتنظية الأكتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243-1998

باسم السيد

وكيل السداد ومتلقي الأكتاب

مراقب الحسابات

ضامنو التغطية

المستشار القانوني للإصدار

منظم الإصدار

الشركة المستفيدة

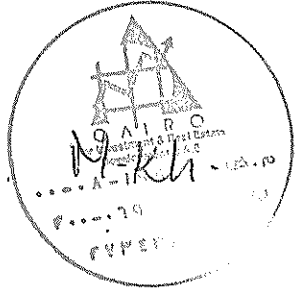
شركة التصكيك



مجموعة المالية - هيرويس  
لترويج وتنظية الأكتاب

Signature

Signature



## القسم الثاني: بيانات الشركة المستفيدة

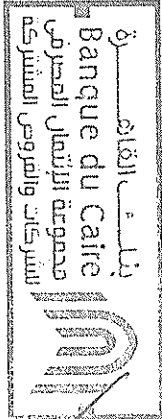
- ١- اسم الشركة: شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م.
  - ٢- الشكل القانوني وتاريخ التأسيس: تأسست شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية كشركة مساهمة مصرية، وفقاً لقانون الشركات المساهمة والتوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة، رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، ولائحته التنفيذية، بموجب عقد ابتدائي مؤرخ في ١٥/٣/١٩٩٢ محضر تصديق رقم ١٩٨٧ (د) لسنة ١٩٩٢، بتاريخ ١٧/٨/١٩٩٢. وتم نشرها في صحيفة الشركات بالنشرة رقم ٤٣٩، بتاريخ شهر أغسطس ١٩٩٢، وتم نشر النظام الأساسي للشركة وتعديلاته في صحيفة الاستثمار المنشور في العدد رقم ٤٩٢٦٢، بتاريخ ٢٩ يوليو ٢٠١٨ كما تم نشر تعديل للمواد ٦ و ٧ من النظام الأساسي في صحيفة الاستثمار، العدد ٥٢٠٠٤ في ٢١ يناير ٢٠١٩، وتم قيدها بسجل تجارى القاهرة المميز برقم ٢٧٣٤٣١، بتاريخ ٢٢ أغسطس ١٩٩٢.
  - ٣- الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.
  - ٤- غرض الشركة: إنشاء وتأسيس وتأثيث وإدارة منشآت تعليمية (في حدود القوانين والقرارات السارية في هذا الشأن) وإسكان إداري وإسكان دون المتوسط ومنشآت علاجية وتجارة الأدوات الطبية وأجهزة المستشفيات وخدمات بترولية وبيع وشراء وتقسيم الأراضي مع مراعاة احكام القانون (١٤٣) لسنة ١٩٨١ والتصدير والنقل بمختلف أنواعه وشحن البضائع وبيع الشقق السكنية والوحدات الإدارية والعقارات كل ذلك بما لا يخالف قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم (٢٠٤) لسنة ١٩٩١ وإقامة المنشآت العقارية والمقاولات العمومية الخاصة والمتخصصة مع مراعاة قرار رئيس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ وقرار رئيس الجمهورية رقم ٣٥٦ لسنة ٢٠٠٨ وإنشاء وتجهيز وإدارة وإعادة تأهيل الأندية والمراكز الرياضية والاجتماعية بهدف تنمية المواهب الرياضية وبما تشمله تلك الأندية والمراكز من ملاعب ومنشآت رياضية اخرى والمراكز الترفيهية وفقاً للقوانين المطبقة.
- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها، أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر، أو في الخارج، كما يجوز لها أن تتدمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحق بها، وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.



وزارة التخطيط  
والتنمية الاقتصادية  
والبحر  
والموتور  
والتجارة



AMT  
52

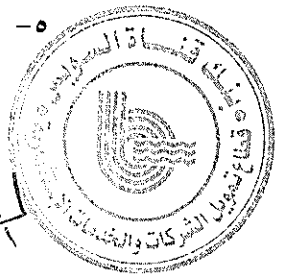


بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك  
الشركات والفروع المشتركة



م.ت ٢٢٥٢٧ أكتوبر  
المجموعة المالية هيئته التصكيك

٥- السنة المالية: تبدأ السنة المالية للشركة من أول شهر سبتمبر وتنتهي في آخر شهر أغسطس من كل سنة.

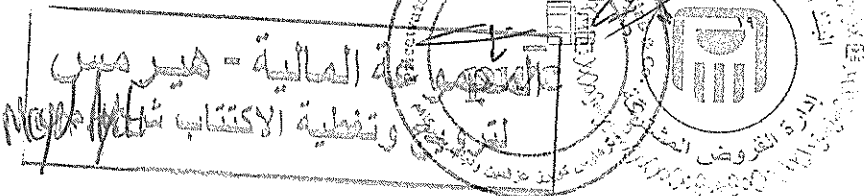


الجيشي



براهيم كاسيتال  
ترويج وتغطية الاكتتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
License No. 243-1998  
وكيل السند الأولمطلق للاكتتاب  
مراقب الحسابات

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامن التنظيم مراقب الحسابات



مجموعة المالية - هيريس  
وتغطية الاكتتابات  
Meyh

الجيشي



٦- رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخ القيد: سجل تجاري رقم ٢٧٣٤٣١، صادر من مكتب سجل تجاري القاهرة المميز بتاريخ ٢٢ أغسطس ١٩٩٢.

٧- المركز القانوني وعنوان المراسلات: يقع مركز الشركة الرئيسي في ٣٦ شارع أحمد الصاوي المنطقة السادسة - مدينة نصر القاهرة جمهورية مصر العربية.

٨- مسئول علاقات المستثمرين:

- السيدة/ ليلي مصطفى
- عنوان المراسلات: ٣٦ شارع الشيخ أحمد الصاوي، المنطقة السادسة، مدينة نصر، القاهرة
- تليفون: ٢٢٧٤٧٣٨٠ - ٢٢٧٤١٦٦٧ (٢٠٢+)
- فاكس: ٢٢٧٢٩٧٢٣
- بريد الكتروني: laila.kamel@cairoyinvest.com.eg

٩- مدة الشركة: المدة المحددة للشركة هي خمسة وعشرون (٢٥) عاماً، تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري في ٢٢ أغسطس ١٩٩٢، وتم تجديد مدة الشركة بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٣٠ أغسطس ٢٠١٧ لمدة خمسة وعشرون (٢٥) عاماً تنتهي في ٢١ أغسطس ٢٠٤٢.

١٠- رأس المال المرخص به: رأس مال الشركة المرخص به هو ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (خمسمائة مليون جنيه مصري فقط لا غير).

١١- رأس المال المصدر والمدفوع: يبلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل هو ٢٣٣,١١٦,١٣٠ (مائتان وثلاثة وثلاثون مليون ومائة وستة عشر الفا ومائة وثلاثون جنيه مصري فقط لا غير).

١٢- عدد وأنواع الأسهم المصدرة: عدد ٥٨٢,٧٩٠,٣٢٠ سهم أسمى (خمسمائة واثنين وثمانون مليون وتسعمائة وثلاثة الفا وثلاثمائة وخمسة وعشرون سهما اسمياً)، قيمة كل سهم ٠,٤٠ (أربعون قرشاً مصرياً فقط لا غير).

١٣- الإصدارات السابقة من الصكوك والسندات: لم تقم الشركة بأية إصدارات سابقة من الصكوك أو السندات.

١٤- التزامات الشركة المستفيدة منذ إصدار الصكوك وحتى نهاية أجلهم.

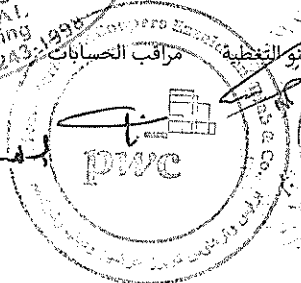
مع عدم الإخلال بأية التزامات أخرى تكون الشركة المستفيدة ملتزمة بها طبقاً لأحكام قانون سوق رأس

المال تلتزم الشركة المستفيدة بما يلي:



براهيم كابيتال  
ترويج وتغطية الائحة  
CAPITAL  
Investment No. 1998  
C.M.A License No. 283

المستفيدة



شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية  
المجموعة المالية - هيرمس  
ات ترويج وتغطية الائحة



(أ) أن تلتزم بإعداد القوائم المالية السنوية والدورية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية التي يصدر بها قرار من... من رئيس الجهاز المركزي للمحاسبات، وأن يتولى مراقب الحسابات أداء مهامه وفقاً لمعايير المراجعة التي يصدر بها قرار من مجلس إدارة الهيئة، وتلتزم بإعداد القوائم المالية السنوية مرفقاً بها تقرير مراقب الحسابات خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة (3) أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية وإعداد القوائم المالية الدورية خلال خمسة وأربعين (45) يوماً على الأكثر من انتهاء الفترة المالية مرفقاً بها تقرير الفحص المحدود.

(ب) إعداد تقرير دوري سنوي للهيئة وجماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني عن الأصول محل التصكيك.

(ج) الإفصاح لجماعة مالكي الصكوك وشركة التصكيك والهيئة وشركة التصنيف الائتماني عن أي حدث يترتب عليه تأثير جوهري ضار.

(د) أن تقدم - مع شهادة التصنيف الائتماني السنوية - شهادة تقييد عدم حدوث حالة إخلال وعدم حدوث إخلال بالتعهدات.

(هـ) موافاة الممثل القانوني لجماعة مالكي الصكوك في حالة طلبه أو طلب شركة التصكيك، بشهادة موقعة من عضوين من أعضاء مجلس إدارة الشركة المستفيدة تقييد بعدم حدوث أية حالة إخلال واستمرارها.

(و) تفر الشركة المستفيدة بالالتزام بشراء الأصول محل التصكيك من شركة التصكيك في نهاية مدة الإصدار أو قبل ذلك بموجب عقد الوعد بالشراء.

(ز) تتعهد الشركة المستفيدة بان تقدم إلى شركة التصكيك بصفحتها وكيلاً عن مالكي الصكوك كفالة تضمن وتكفل بموجبها كافة أقساط وتوزيعات الصكوك ورسوم ومصاريف الإصدار الدورية وتظل الكفالة سارية حتى تمام السداد وفقاً لأحكام مستندات التصكيك.

(ح) تفر الشركة المستفيدة بالالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تقرره لجنة الرقابة الشرعية الفرعية وتوافق عليه لجنة الرقابة الشرعية المركزية طوال مدة الإصدار.

(ط) تتعهد الشركة المستفيدة بالإفصاح عن الأحداث الجوهرية في أقرب وقت فور وقوعها لتمكين شركة التصكيك من الإفصاح الفوري في أقرب وقت للهيئة والبورصة وشركة التصنيف الائتماني وجماعة مالكي الصكوك عن الأحداث الجوهرية.

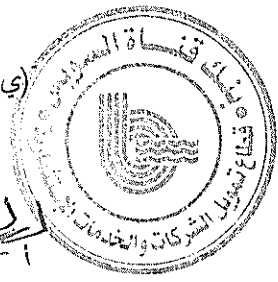
(ي) تتعهد شركة التصكيك بموافاة البورصة والهيئة وشركة التصنيف الائتماني ببيان المسدد من الصكوك والعوائد المستحقة لمالكي الصكوك وما يتم سداه منها وذلك قبل الصرف بخمسة عشر (15) يوماً على الأقل.

مواصفات ورق خطم  
البيانات المالية والمالية

AMI  
AZ

المجموعة المالية هيويجين للصكوك  
س.ت ٣٢٥٢٧ أكتوبر

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمان المحرمي  
شركات وشركات



كابيتال  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
license No. 243-1998  
وكيل السداد ومطلق الاكتاب

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار "المستشار القانوني للإصدار" مراقب الحسابات

مجموعة الخطية - هيرمس  
وتفدية الاكتاب

سالم



(ك) تفر الشركة المستفيدة بأنه لا توجد أي معلومات جوهرية يؤدي عدم تضمينها بمذكرة المعلومات هذه إلى ٢٠٠٨ جعل أي إفادة واردة فيها مضللة أو مؤثرة على القرار الاستثماري للمكتتبين.

١٥- نبذة عن نشاط الشركة وعناصر القوة والميزات التنافسية:

(أ) نشاط الشركة:

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية هي من أكبر المجموعات التعليمية الخاصة في مصر تستهدف كل من التعليم المتوسط والعالي. تمتلك الشركة ٢١ مدرسة وغالبية المدارس تعمل تحت اسم "مدارس المستقبل للغات"، مع أكثر من ٢٨ ألف طالب مسجل. تقدم المدارس مناهج محلية ودولية بما في ذلك مسارات التعليم البريطانية والأمريكية والفرنسية والألمانية في المدارس المختارة مستهدفة شريحة الدخل المتوسط. توسعت الشركة مؤخرًا في قطاع التعليم العالي، بدءًا بجامعة بدر في سبتمبر ٢٠١٤ ويبلغ عدد الطلاب بجامعة بدر حاليًا ١٣ ألف طالب وتشمل ١٣ كلية.

في عام ١٩٩٢ أسس الدكتور حسن القلا - وهو شخصية بارزة في قطاع الرعاية الصحية والتعليم المصري - مدارس "مستقبل" بداية بما يقرب من ١٠٠ طالب وحوالي ٣٠ مدرسًا وحولها، إلى جانب المدير التنفيذي للمجموعة محمد القلا، إلى واحدة من أكبر مقدمي التعليم الخاص المتكامل مع وجود قوي في كل من قطاعات التعليم ما قبل الجامعي والتعليم العالي، ومن أجل تنفيذ استراتيجيتهم، عزز المؤسسون فريق الإدارة العليا للمجموعة بكبار المتخصصين في مجال التعليم والمديرين التنفيذيين من ذوي الخبرة في الإدارة الأكاديمية والشركات المقيدة بشكل عام، كما يتم دعم فريق الإدارة العليا بالمجموعة من قبل مديرين من ذوي خبرة ومديري المدارس الذين ينفذون فلسفة الشركة واستراتيجيتها التشغيلية، بالإضافة إلى ذلك، تمتلك إدارة المجموعة معرفة واسعة وخبرة واسعة بالإطار القانوني والجوانب العملية لقطاع التعليم المصري ولديها علاقات جيدة مع السلطات الرقابية، وفيما يتعلق بقطاع التعليم العالي للمجموعة، فإن الجامعة لديها مجلس أمناء يضم العديد من الشخصيات العامة البارزة ذات الخبرة العالية في قطاع التعليم العالي مع سجل قوي من الإنجازات في إدارة المؤسسات العامة والتعليمية، ويساعد مجلس الأمناء BUC على جذب كبار الأساتذة وأعضاء هيئة التدريس في المجال والحفاظ على الجودة العالية للخدمات التعليمية باستمرار وتمكين BUC من التعامل مع الهيكل القانوني والإجرائي بشكل يسمح بالحصول على التصاريح والموافقات اللازمة لتنفيذ خطط المجموعة للتوسع

(ب) عناصر القوة والميزات التنافسية:

سوق نمو جذاب في قطاع الدخل المتوسط، يتسم بموارد حكومية محدودة مع تزايد الطلب؛ وبصفتها شركة رائدة في التعليم الخاص في كل من قطاع التعليم ما قبل الجامعي (K-12) والتعليم العالي

وكيل السداد ومتلقي الاكتاب

مراقب الحسابات

ضامون التغطية

منظم الإصدار

المستشار القانوني للإصدار

شركة التصييك

الشركة المستفيدة

٤٦٦٥

ش.ت ٢٣٤٢٧ أكتوبر  
الجمهورية المالية هيرمس التصييك

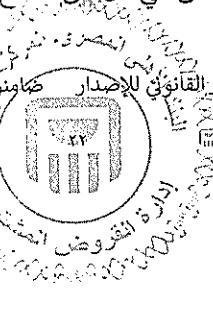
AM I  
AZ

مؤسسة استثمارية متخصصة  
في استثمار العقارات التعليمية



باسم السيد

مراقب الحسابات  
وكيل السداد ومتلقي الاكتاب





الذي يستهدف شريحة الدخل المتوسط المصرية، فإننا نستفيد من حقيقة أن مصر لديها أكبر عدد من السكان في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، مع أكثر من ١٠٠ مليون شخص في عام ٢٠٢٠، أكثر من ٢٠٠ مليون من ثلثين منهم تتراوح أعمارهم بين ٤ - ٢٣ سنة وهو السوق الرئيسي الذي يمكن التعامل معه في قطاع التعليم ما قبل الجامعي (K-12) وقطاع التعليم العالي. على الرغم من الزيادة المستمرة في عدد السكان في سن الدراسة، فإن نفقات الحكومة المصرية في كل من قطاع التعليم ما قبل الجامعي (K-12) وقطاع التعليم العالي لم تكن قادرة على تلبية متطلبات السكان المتنامية، تاركة الأسر ذات الدخل المتوسط لا تحظى بالاهتمام بشكل خاص. وقد أدت هذه الاستثمارات المحدودة إلى جانب الطلب المتنامي من الأسر ذات الدخل المتوسط على تعليم خاص ذو جودة عالية وبأسعار معقولة، إلى توفير فرصة كبيرة للجهات التعليمية الخاصة بشكل عام، وللشركة على وجه الخصوص، للتوسع في قطاع التعليم متوسط الدخل.

■ نموذج أعمال جذاب وقابل للتوسع مع مجموعة متنوعة من استراتيجيات التوسع للحفاظ على النمو المستقبلي:

وتتمثل الميزة التنافسية الأساسية للمجموعة في نموذج أعمالها القابل للتوسع والمريح المبني على منصة إدارة مركزية تسمح للمجموعة بالسيطرة على التكاليف دون المساس بجودة التعليم. وقد دعم هذا النموذج الجذاب النمو السريع والمريح للشركة، ومن المتوقع أن تزيد الربحية مع التوسع الذي يؤدي لانخفاض تأثير التكاليف الثابتة المركزية على أرباح المجموعة التشغيلية. بالإضافة إلى ذلك، يتميز هذا النموذج بالتركيز على إدارة التكاليف الثابتة وضمان الجودة، في حين يستفيد من متطلبات رأس المال المنخفضة والتوليد النقدي القوي. ويوفر نموذج العمل الخاص بالمجموعة عددًا من استراتيجيات التوسع التي تعتقد المجموعة أنها يمكن أن تستغلها بنجاح للتوسع بسرعة وبشكل مريح دون التضحية بالجودة.

■ منصة متكاملة تتحكم بشكل كامل في جميع جوانب السلسلة التعليمية وتنتج كفاءات تشغيلية كبيرة

تمتلك المجموعة منصة إدارة مركزية مصممة بكفاءة، تسمح بالكفاءات التشغيلية الكبيرة وتخفيض التكلفة في مدارس المجموعة، مما يسمح للمجموعة بالتحكم في جميع جوانب سلسلة العملية التعليمية، كما ما يلي:

❖ **بناء وتشيد المدارس:** تملك الشركة ترخيص مقاول درجة "أ" مما يسهل إدارة بناء وصيانة مدارس المجموعة والجامعة داخليا من خلال قسم البناء والصيانة بالمجموعة، والذي يوفر جداول أعمال بناء فعالة وفي الوقت المناسب بالإضافة إلى شروط اقتصادية مواتية، مما يؤدي إلى انخفاض تكاليف البناء الإجمالية للمجموعة بالمقارنة مع توظيف مقاولين خارجيين.

❖ **تطوير المحتوى:** نظام تطوير محتوى مركزي ذو مناهج دراسية موحدة ومحتوى وامتحانات عبر جميع الأنظمة المدرسية المختلفة.

الاستشارات والتدريب  
م.م. محمد عبد الحليم  
م.م. محمد عبد الحليم  
م.م. محمد عبد الحليم

AFZ  
AMI

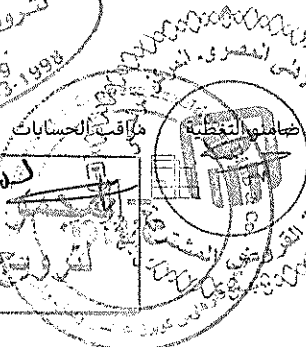
الجودة اللامية مهندس المحاكين  
م.م. ٣٢٤٧ أكتوبر

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة بنوك القاهرة  
الشركات والفروع المشتركة



الجيش

ترويج وتنظية الأكتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
No. 243-1998  
وكيل بالسيارة والاطاقى الاكتاب  
C.A.L.I.A



٤٦٦٦٠

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار

شركة التطبة هيرمس  
ترويج وتنظية الأكتابات ش.م.م.  
Maged Elmaghrabi

سليم



- ❖ تدريب المعلمين: تدريب مكثف وتطوير مهني للمعلمين المستقبليين، يتلقى من خلاله أكثر من ١٥-٢٠ معلم ٥٠٠ معلم التدريب سنوياً، مما يمنح الفريق القدرة على الحفاظ على جودة تعليم عالية، مع توفير ٧٧٣٤ المعلمين الموهوبين للسوق.

#### تقديم تعليم عالي الجودة مع استخدام علامات تجارية معروفة

وتركز المجموعة على تقديم التعليم المتميز بأسعار معقولة، وذلك باستخدام نطاقها ومنصة الإدارة المتكاملة للحفاظ على انخفاض التكاليف وضمان الجودة المتسقة. وتتمتع جميع العلامات التجارية للمجموعة بعلاماتها التجارية هي من بين الأسماء الأكثر احتراماً في قطاع التعليم ما قبل الجامعي والتعليم العالي في مصر. وتركز المجموعة على احتياجات الطلاب الفردية وتعقب أداء كل طالب مقابل الأهداف المخصصة للمساعدة في تحقيق أقصى قدر من التحصيل الدراسي لكل طالب. وقد مكن هذا النهج المجموعة من تحقيق نتائج قوية عبر جميع الجوانب التعليمية (الجوائز الأكاديمية، جوائز الرياضة، جوائز الفنون، جوائز خدمة المجتمع)، مع الحفاظ على نتائج أكاديمية متميزة بشكل عام. تستخدم المجموعة الشراكات لتوسيع نطاق عروضها وضمان جودة برامجها. وتقدم المجموعة خمسة مناهج (المصرية الوطنية والأمريكية والبريطانية والفرنسية والألمانية) التي تطورها من خلال شراكات رئيسية، بما في ذلك مع جمعية الاعتماد الدولية الأمريكية للمدارس والكلية (AIAA)، جامعة كامبريدج والمجلس الثقافي البريطاني في مصر، وزارة التعليم الفرنسية من خلال المركز الوطني الفرنسي للتعليم عن بعد (CNED)، والمكتب الأجنبي الألماني. كما تمتلك الجامعة أكثر من ٢٥ شراكة في معظم كلياتها الحالية لتعزيز جودة التعليم في قطاع التعليم العالي.

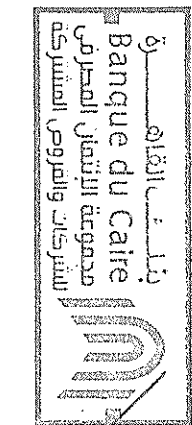
واحدة من أكبر المجموعات التعليمية الخاصة في مصر تستهدف كل من التعليم المتوسط والعالي

تعد الشركة المستفيدة هي أكبر مقدم للخدمات التعليمية الخاصة في مصر، وتستهدف قطاعات التعليم العالي والتعليم ما قبل الجامعي (K-12) في ست محافظات، وهي رائدة في توفير تعليم عالي الجودة بتكلفة معقولة لسكان الطبقة المتوسطة في مصر. ومن خلال جامعة بدر في القاهرة ("BUC") التي تشمل ١٣ كلية و ١٣ ألف طالب وطالبة وشبكة مدارس مكونة من ٢١ مدرسة و ٢٨ ألف طالب وطالبة، تخاطب الشركة احتياجات الطبقة المتوسطة المصرية الضخمة والمتزايدة في قطاعات التعليم العالي وما قبل الجامعي، والتي لا تغطي بخدمات تعليمية كافية بسبب تزايد عدد السكان في سن الدراسة.

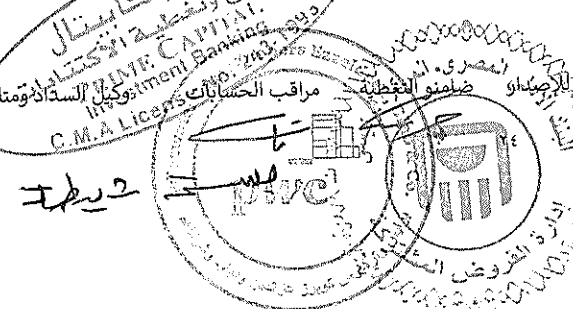
#### تقديم مناهج دراسية متنوعة تدعمها أساليب تعليمية مختلفة

تقدم مدارس المجموعة مناهج محلية ودولية بلغتين أو أكثر، بالإضافة إلى مشاركتنا تعليم بريطانية وأمريكية

شركة التصييك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو الخطية مراقب الحسابات C.M.A License



الجيش



المجموعة المالية - هيريس  
لترويج وتغطية الاكتتاب

AM I  
KZ

مجموعة المالية هيريس للتصكيك  
بمصر

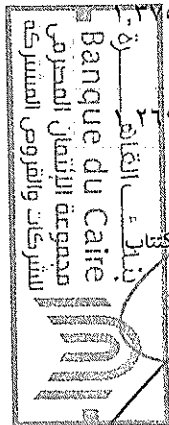


وفرنسية وألمانية في مدارس معينة. تتمثل مهمة المجموعة في تعزيز الجودة في التعليم المصري ككل، باستخدام نموذج تعليمي قابل للتكرار ويسير التكلفة ومجدي اقتصاديًا. وتتمثل فلسفة المجموعة التعليمية في الجمع بين نقاط القوة في أنظمة التعليم العربية والغربية لتزويد الطلاب بالتعليم الشامل بلغتين أو أكثر. وهذا يشمل الإعداد الدقيق والممارسة الدقيقة التي تركز عليها نظم التعليم المصرية، بالإضافة إلى التفكير الإبداعي ونماذج التدريس المبتكرة التي تروج لها أنظمة التعليم الغربية. وتشدد المجموعة على أهمية الأداء الأكاديمي المتميز في المجالات الأساسية مثل اللغات والرياضيات والعلوم، وفي الوقت نفسه تشجع الطلاب على استكشاف الاهتمامات الفردية مع رعاية الإبداع لدى الطلاب ومهارات الاتصال والتفكير المستقل والمسؤولية الاجتماعية، لإعطاء الطلاب الأساس السليم للازدهار في المستقبل. وتؤمن المجموعة بأن هذا النهج التعليمي الشامل، الذي يتم تقديمه بأسعار معقولة، يجذب انتباه الطبقة المتوسطة في مصر.



بيان المساهمات في رأس المال المصدر للشركة المستفيدة وتوزيعاته وفقًا للشهادة الصادرة من شركة مصر للمقاصة بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢٠:

م	الاسم والجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية بالجنيه المصري	العملة التي تم الوفاء بها	النسبة %
١.	سوشيل امباكت كابيتال ال.تي.دي. Social Impact Capital LTD (مالطا)	٢٩٨,٤٨٧,٨٢٥	١١٩,٣٩٥,١٣٠	٥١,٢١٧	
٢.	NORGES BANK (النرويج)	٢٨,٤٠٥,٤٦٨	١١,٣٦٢,١٨٧,٢	٤,٨٧٤	
٣.	MANAGEMENT WAHA INVESTMENT COMPANY SPC (كايان أيلاند)	١٢,١٩٤,٦٦٣	٤,٨٧٧,٨٦٥,٢	٢,٠٩٢	
٤.	CORONATION AFRICA FRONTIERS FUND UNIVERSAL (ايرلندا)	١٠,٥٤١,٧٨٧	٤,٢١٦,٧١٤,٨	١,٨٠٩	
٥.	BLAKENEY LP (جزر جيرزي)	١٠,٠٧٢,٨٧٢	٤,٠٢٩,١٤٨,٨	١,٧٢٨	
٦.	SANCTA CAPITAL PARTNERS LP (بريطانيا)	٨,٥٦٥,٢٢٤	٣٤٢,٤٨٩,٦	١,٤٧٠	
٧.	KINGSWAY FUND FRONTIER CONSUMER FRANCHISES EXTOBA (لوكسمبورج)	٨,٠٣٤,٢٠٤	٣,٢١٣,٦٨١,٦	١,٣٧٩	
٨.	JPMBLISA RE FRANKLIN TEMPLETON INVESTMENT FUNDS (لوكسمبورج)	٨,٠١٥,٧٧٢	٣,٢٠٦,٣٠٨,٨	١,٣٧٥	
٩.	AQS MENA MASTER FUND LIMITED (كايان)	٧,٣٩٦,٠١٧	٢,٩٥٨,٤٠٦,٨	٢,٦٦٩	



الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار شركة المقاصة مراقب الحسابات وتوكيل السداد وتلقي الأرباح  
PRIME CAPITAL Investment Banking  
C.M.A License No. 1399

مجموعة التقييم هيرويس  
٢٠٢٥٧٧  
مجموعة التقييم هيرويس  
٢٠٢٥٧٧  
مجموعة التقييم هيرويس  
٢٠٢٥٧٧  
مجموعة التقييم هيرويس  
٢٠٢٥٧٧



م	الاسم والجنسية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية بالجنه المصري	العملة التي تم الوفاء بها	النسبة %
---	----------------	------------	------------------------------	---------------------------	----------

(أيلاند)

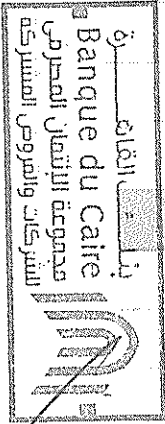
١٠.	أليانز لتأمينات الحياة مصر أليانز مصر (مصر)	٦,٥٤٥,٩٤٧	٢,٦١٨,٣٧٨,٨	١,١٢٣	
١١.	INTROSPECT VALUE FUND (كايمان أيلاند)	٦,٤٢٥,٩٨٠	٢,٥٧٠,٣٩٢	١,١٠٣	
١٢.	مساهمون آخرون	١٨٦,٨٧٨,٨٦٦	٧٤,٧٥١,٥٤٦,٤	٣٠,٥٦١	

١٧- أسماء السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وفقاً لمستخرج سجل تجارى بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠:

الاسم	الجنسية	الصفة	الشركة التي يمثلها
١. حسن حسن حسن القلا	مصري	رئيس مجلس الادارة	شركة سوشيال امباكت كاييتال SIC
٢. محمد حسن حسن القلا	مصري	العضو المنتدب	شركة سوشيال امباكت كاييتال SIC
٣. محمد عبدالحميد يحي	مصري	عضو مجلس إدارة	شركة سوشيال امباكت كاييتال SIC
٤. أحمد حسن حسن القلا	مصري	عضو مجلس إدارة	شركة سوشيال امباكت كاييتال SIC
٥. محمد السيد محمد سليمان	مصري	عضو مجلس إدارة	شركة سوشيال امباكت كاييتال SIC
٦. عمرو عزت سلامة	مصري	عضو مجلس إدارة من ذوي الخبرة	-
٧. شريف سمير سامي	مصري	عضو مجلس إدارة مستقل	-
٨. أسماء محمود حسني	مصري	عضو مجلس إدارة مستقل	-

١٨- أسماء المديرين المسئولين بناء على خطاب صادر من الشركة بتاريخ ١٤ ديسمبر ٢٠٢٠:

الاسم	الجنسية	القطاع / الإدارة
ايمان قرني	مصري	رئيس قطاع الموارد البشرية
أسامة العطار	مصري	المدير الإداري
هشام إسماعيل	مصري	مدير إدارة الشؤون القانونية
علياء سعيد	مصري	رئيس قطاع العلاقات العامة والتسويق
محمد الخولي	مصري	مدير القطاع المالي
أسامة الصالحي	مصري	مدير قطاع التكنولوجيا
خالد سليمان	مصري	رئيس العلاقات الحكومية



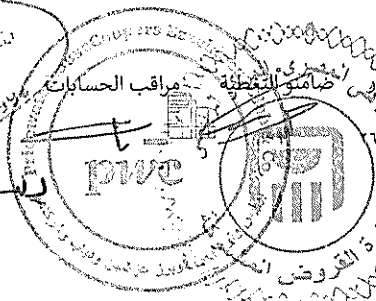
المجموعة المالية هيرميس للتصكيك  
ش.م.ك ٢٠٢٧ أكتوبر



التصكيك

إبراهيم كاسمبالي  
تسويق وترويج وتقييم الإكتتابات  
وكيل السداد وملتق الإكتتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243-1999

شركة



المجموعة المالية هيرميس - هيرمس  
لترويج وتقييم الإكتتاب ش.م.ك

التصكيك

مجموعة المالية هيرميس للتصكيك

AM  
A2

٤٦٦٦٠

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار



١٩- مراقب الحسابات:

الأستاذ: تامر عبد التواب

مكتب بريس وترهاوس كوبرز - عز الدين ودياب وشركاهم.

المفيد بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة برقم ٣٨٨.

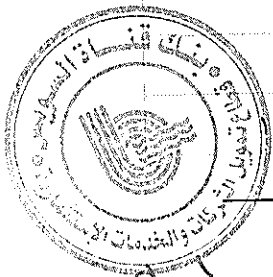
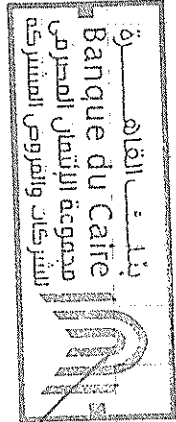
٢٠- القوائم المالية المجمعة للشركة المستفيدة عن آخر ثلاث (٣) سنوات سابقة والمنتوية في ٣١ أغسطس

٢٠١٨ و ٣١ أغسطس ٢٠١٩ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٠ واردة بالمرفق رقم (٢) من مذكرة المعلومات.

٢١- بيان باستثمارات الشركة في الشركات التابعة والشركات الشقيقة:

أولاً: استثمارات في شركات تابعة

م	اسم الشركة	نسبة المساهمة %	قيمة الاستثمار في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠ بالجنيه المصري
١.	شركة القاهرة للخدمات التعليمية	٦٩,٤١%	١٦,٨١٥,٣٩٩
٢.	شركة الصعيد للخدمات التعليمية	٩٩%	٣٦,٥٣٥,٠٠٠
٣.	الشركة المصرية لنظم التعليم <sup>١</sup>	٩٢%	١٤,٦٥٠,٠٤٠
	(طبقاً لقرار الجمعية العامة للشركة، فإن الشركة تحت التصفية منذ ٢٠١٩/٤/١٢ وبانتهاء التصفية توول الأصول لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية)		
٤.	الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم <sup>٢</sup>	٧٨%	١٤,٤٧٠,٨٣٠
٥.	شركة القاهرة مصر للمنشآت التعليمية	٩٩,٨٨%	٥,٠٤٥,٦٨٦
٦.	شركة الأمم والمستقبل	٥٠%	٥,٠٠٠,٠٠٠
٧.	شركة إمكو للحاسبات والأنظمة <sup>٣</sup>	٨٢%	٤,١١٤,١٠٠
٨.	الشركة الدولية للنظم التعليمية	٨٠%	١,١٥٥,٨٠٠
٩.	شركة المدارس المصرية للخدمات التعليمية	٦١%	٢٨,٨٩٥,٧٩٤
١٠.	شركة ستار لايت	٦٠%	٠,٠٠٠,٠٠٠



١ استحوذت الشركة المستفيدة على نسبة ١٠٠% من رأسمالها وجاري تعديل النظام الأساسي لها.

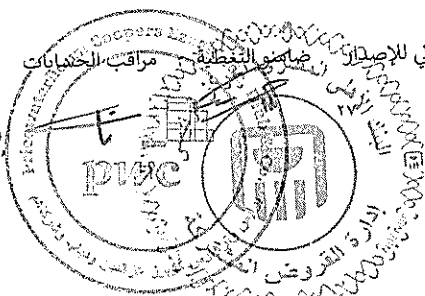
٢ استحوذت الشركة المستفيدة على نسبة إضافية تقدر بـ ٣,٢٢% من رأسمالها وجاري تعديل النظام الأساسي لها.

٣ استحوذت الشركة المستفيدة على نسبة إضافية تقدر بـ ٨,٠٦% من رأسمالها وجاري تعديل النظام الأساسي لها.

المجموعة المالية هيروميس للتصكيك  
ص.ن ٢٧٤٢٧  
القاهرة

AmT  
AZ

براهيم كابتال  
مدير وبيع وتغطية الائتمانيات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
License No. 263.1.1.1.1  
وكيل السداد وملتقى الاكتشاف C



المجموعة المالية - هيروميس  
لترويج وتغطية الائتمانيات  
م.م. هيروميس

مستفيدة

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار مراقب الحسابات



## ثانيا: استثمارات في شركات شقيقة

م	اسم الشركة	نسبة المساهمة	قيمة الاستثمار
١.	شركة نيو سوفت	%٢٣	٢٣٠,٠٠٠
٢.	شركة المصريين للرعاية الصحية	%١٠	٢٦,٤٢٨,٢٤١

٢٢- بيان بالدعوى القضائية المقامة من و ضد الشركة المستفيدة بناء على خطاب المستشار القانوني الداخلي للشركة المؤرخ في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠:

(أ) وفقاً للبيان الصادر من الشركة المستفيدة فان الدعوى القضائية المرفوعة من الشركة هي تسعة (٩) دعوى، وان الدعوى المرفوعة ضد الشركة هي خمسة (٥) دعوى.

(ب) كافة الدعوى القضائية المرفوعة ضد الشركة هي دعوى عادية، وتدخّل في إطار العمل العادي، ولا توجد دعوى تؤثر على نشاط الشركة وقدرتها المالية ولا تؤثر على الأصول محل التصكيك.

(ج) وفقاً للشهادة الصادرة من الشركة المستفيدة بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠، فإن الشركة قامت من وجهة نظرها بعمل مخصصات مالية كافية للدعوى القضائية المتداولة والمنازعات المالية القائمة التي تكون الشركة طرفاً فيها، وترى الشركة أنه هذه المخصصات كافية للوفاء بأية مبالغ قد يحكم بها على الشركة.

(د) وفقاً لشهادة المستشار القانوني للشركة المؤرخة ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠، فإن أهم الدعوى القضائية المرفوعة من و ضد الشركة هي كالتالي:

أولاً: الدعوى المرفوعة من الشركة:

١. الدعوى رقم ٢٤٣ لسنة ٢٠١٤: المرفوعة من الشركة المستفيدة ضد وزير الإسكان بصفته وأخرين والتي تطالب فيها الشركة المستفيدة برد ما حصلته شركة المياه دون وجه حق، حيث أن الشركة المدعي عليها قامت بتحصيل فواتير مياه وفقاً لتسعيرة غير رسمية، والدعوى مؤجل نظراً إلى جلسة ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠ أمام محكمة شمال القاهرة لاستكمال تقديم الدفوع والطلبات، ووفقاً للرأي القانوني للإدارة القانونية للشركة المستفيدة فان الدعوى وإن كان انتهى رأي الخبير المنتدب فيها إلى وجود مديونية على الشركة المستفيدة تبلغ اجمالياً مبلغ ١٤٧,٨٠٣ جنيهاً مصرياً، إلا أن الشركة المستفيدة قد قامت بالفعل بسداد كامل المبالغ المستحقة وفقاً للتسعيرة المتنازع عليها وماتزال تسدد وفقاً لهذه التسعيرة ومن ثم ترى الشركة المستفيدة عدم الحاجة لعمل مخصصات مالي

المجموعة المالية هيرمس للتصكيك  
٢٧ أكتوبر ٢٠٢٧  
م.ت. ٢٠٢٧



بموجب السداد وتمتلك الإكتتاب  
والتغطية الإكتتابية  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243-1990

مراقب الحسابات  
PwC  
الإدارة العامة للتقارير والمعلومات  
الإدارة العامة للتقارير والمعلومات

المجموعة المالية - هيرمس  
التغطية الإكتتابية

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمان المصرفي  
الشركات والقروض المشتركة

مجموعة الشركات  
القانونية والتحكيمية

AMT  
AZ

٤٦٦٦٥



٢

الدعوى رقم ٢٥٩٠٣ لسنة ٧٢ ق: المرفوعة من الشركة المستفيدة ضد وزير المالية وآخرين بطلب تخفيض مبلغ ربط الضريبة العقارية على مدرستي الشروق "١" و"٢" والمنظورة أمام محكمة مجلس الدولة "العباسية" الدائرة ١٧ موضوعي، وقد أجلت المحكمة الدعوى لجلسة ٢ يناير للإعلان بتعديل الطلبات، وتتلخص وقائع الدعوى في أنه قد ورد الي الشركة المستفيدة اخطار من مأمورية الضرائب العقارية بوجود ربط على مدرستي طلائع المستقبل بالشروق يبلغ وفقاً لتقدير المصلحة مبلغ ١,٥٧٨,٧٢٨ جنيه مصري، وهو ما رأتته الشركة المستفيدة مبالغاً فيه فأقامت هذه الدعوى طالبة إعادة تقدير مبلغ الربط الضريبي وفقاً للقيمة الإيجارية العادلة وقد سددت الشركة المستفيدة من تحت حساب الضريبة مبلغ ١,١٤٤,٠٠٠ جنيه مصري، وبالتالي في حالة رفض الدعوى يكون على الشركة المستفيدة سداد الفارق وهو مبلغ ٤٣٤,٧٢٨ جنيه مصري ، ووفقاً للرأي القانوني للإدارة القانونية للشركة المستفيدة فالدعوى محتملة الخسارة حيث انتهى تقرير المفوضين بإلزام الشركة المستفيدة بالمصروفات، وأفادت الشركة المستفيدة بموجب الشهادة الصادرة منها بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠ بأنها قامت بتجنيب مخصص مالي كافي للوفاء بأية مبالغ قد يحكم بها ضد الشركة المستفيدة، ويلاحظ أن هاتين المدرستين ليستا من ضمن الأصول محل التصكيك.

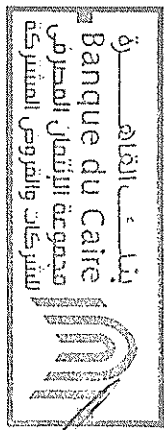
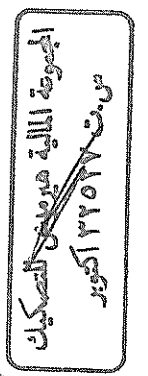


مؤامرات وقرارات  
الاستثمار والتنمية الاقتصادية

٣

الدعوى ٢٥٩٠٠ لسنة ٧٢ ق: المرفوعة من الشركة المستفيدة ضد وزير المالية وآخرين بطلب تخفيض مبلغ ربط الضريبة العقارية على "مدرسة طلائع المستقبل الدولية البريطانية" والمنظورة أمام محكمة مجلس الدولة "العباسية" الدائرة ١٧ موضوعي، وقد أجلت المحكمة الدعوى لجلسة ٢ يناير للإعلان بتعديل الطلبات، وتتلخص وقائع الدعوى في أنه قد ورد الي الشركة المستفيدة اخطار من مأمورية الضرائب العقارية بوجود ربط على مدرسة طلائع المستقبل الدولية البريطانية يبلغ وفقاً لتقدير المصلحة مبلغ ٤٠٨,٠٠٠ جنيه مصري، وقامت الشركة المستفيدة حتى الان بسداد مبلغ ١٨٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبالتالي في حالة رفض الدعوى يكون على الشركة سداد الفارق وهو مبلغ ٢٢٨,٠٠٠ جنيه مصري، ووفقاً للرأي القانوني للإدارة القانونية للشركة المستفيدة فالدعوى محتملة الخسارة حيث انتهى تقرير المفوضين بإلزام الشركة بالمصروفات وأفادت الشركة المستفيدة بموجب الشهادة الصادرة منها بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠، أنها قامت بتجنيب مخصص مالي كافي للوفاء بأية مبالغ قد يحكم بها ضدها، ويلاحظ أن هذه المدرسة ليست من ضمن الأصول محل التصكيك.

AMF  
AZ



الدعوى ٢٥٨٩٥ لسنة ٧٢ ق: المرفوعة من الشركة المستفيدة ضد وزير المالية وآخرين بطلب تخفيض مبلغ ربط الضريبة العقارية على "محطة وقود توتال مدينة نصر المملوكة للشركة" والمنظورة أمام محكمة مجلس الدولة الدائرة ١٧، وقد قامت المحكمة بإحالة الدعوى الي الخبراء لكن لم يرد تقريرها حتى تاريخه، وتتلخص وقائع الدعوى في أنه قد ورد الي الشركة اخطار من مأمورية الضرائب العقارية بوجود ربط على محطة وقود توتال مدينة نصر يبلغ وفقاً لتقدير المصلحة مبلغ ٣٩٧,٨٠٠ جنيه مصري، وقامت الشركة المستفيدة حتى الان بسداد مبلغ ١٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وبالتالي في حالة رفض الدعوى يكون على الشركة سداد الفارق وهو مبلغ ٢٩٧,٨٠٠ جنيه مصري. ووفقاً للرأي القانوني للإدارة القانونية للشركة



شركة التصكيك

منظم الإصدار  
المستشار القانوني للإصدار  
موظف التغطية  
مراقب الحسابات  
وكيل السداد وتلقي الأكتاب

المجلس  
مجلس  
مجلس

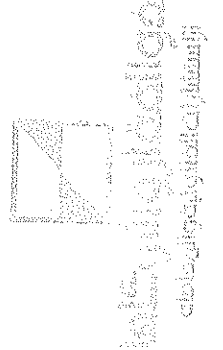


المستفيدة فالدعوى محتلة الخسارة وأفادت الشركة المستفيدة بموجب الشهادة الصادرة منها بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠، أنها قامت بتجنيب مخصص مالي كافي للوفاء بأية مبالغ قد يحكم بها ضدها.

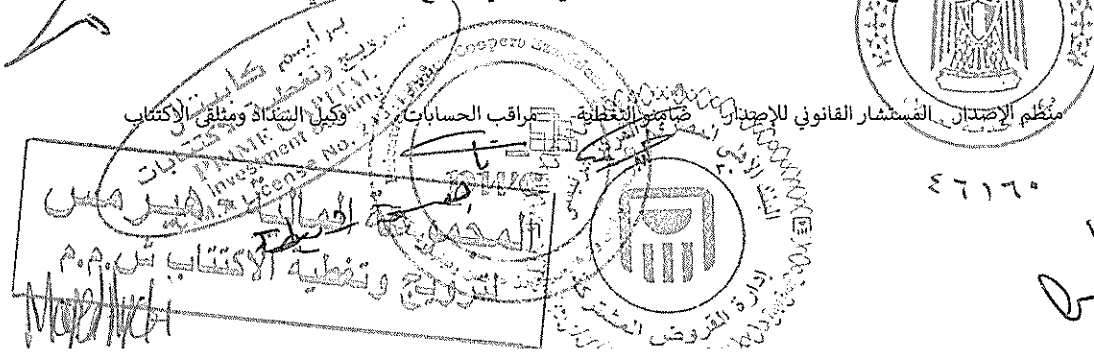
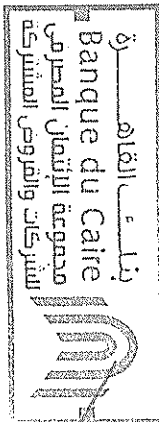
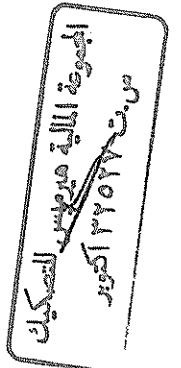
٥. الدعوى ٤٧٢٢٢ لسنة ٧٢ق: المرفوعة من الشركة المستفيدة ضد وزير المالية وآخرين بطلب تخفيض مبلغ ربط الضريبة العقارية بشأن "مدارس الرحاب وعثمان بن عفان والفرنسية الألمانية" والمنظورة أمام محكمة مجلس الدولة الدائرة ١٧، وقد صدر حكم المحكمة مؤخرا في جلسة ١٩ سبتمبر ٢٠٢٠ برفض الدعوى وجاري اتخاذ إجراءات الطعن أمام المحكمة الإدارية العليا، وتتخلص وقائع الدعوى في أنه قد ورد الي الشركة المستفيدة اخطار من مأمورية الضرائب العقارية بوجود ربط على "مدارس الرحاب وعثمان بن عفان والفرنسية الألمانية يبلغ وفقاً لتقدير المصلحة مبلغ ٧,١٢١,٧٩٠ جنيها مصريا وقامت الشركة حتى الان بسداد مبلغ ١,٢٤٦,٠٠٠ جنية مصري. وبالتالي يكون على الشركة سداد الفارق وهو مبلغ ٥,٨٧٥,٧٩٠ جنية مصري، ووفقاً للرأي القانوني للإدارة القانونية للشركة المستفيدة فالدعوى محتلة الخسارة وأفادت الشركة المستفيدة بموجب الشهادة الصادرة منها بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠ بأنها قامت بتجنيب مخصص مالي كافي للوفاء بأية مبالغ قد يحكم بها ضدها.

٦. الدعوى ٦٤٠٦٥ لسنة ٦٥ق: المرفوعة من الشركة المستفيدة (المستأنف ضدها) ضد هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وآخرين (المستأنفين) والمنظورة أمام محكمة مجلس الدولة الدائرة الثالثة والتي تطعن فيها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على الحكم الصادر في الدعوى رقم ٣١٧٠١ لسنة ٦٤ ق بإلغاء قرار سحب قطعة الأرض المقام عليها مدرستي الشروق ١ و٢، ووفقاً للرأي القانوني للإدارة القانونية للشركة المستفيدة فان الدعوى مرجحة المكسب لصالح الشركة، ذلك أن محكمة القضاء الإداري ألغت قرار سحب الأرض الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-والذي كان قد بني على أن المدرستين لم تؤسسا- لصدوره من جهة غير مختصة فضلا عن أن المحكمة الإدارية العليا قد قضت برفض الشق المستعجل في الطعن المقدم من الهيئة نظرا لإقامة المدرستين بالفعل، ومن ثم ترى الشركة المستفيدة عدم الحاجة لعمل مخصص مالي، فضلا عن ذلك تجدر الإشارة إلى أن المدرستين ليستا من ضمن الأصول محل التصكيك.

٧. الدعوى ٥٣٧١٤ لسنة ٧١ق: المرفوعة من الشركة المستفيدة ضد وزير المالية وآخرين بطلب إلغاء قرار لجنة الطعن الضريبي وبراءة ذمة الشركة من ضريبة أرباح الشركات عن الفترة من ١٩٩٦ وحتى ٢٠٠٠ والفترة من ٢٠٠١ وحتى ٢٠٠٤ بإجمالي مبالغ ٣,٤٦٧,٢٤٥,٤٤ جنية مصري، وقد صدر الحكم في جلسة ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠ برفض الدعوى، وسوف تقوم الشركة برفع دعوى استرداد، ووفقاً للرأي القانوني للإدارة القانونية للشركة المستفيدة فإن مصلحة الضرائب لا تستحق المبالغ المذكورة لسقوط الضريبة نتيجة للتقادم الخمسي للضرائب، كما ان الشركة المستفيدة ترى عدم وجود حاجة لعمل مخصص مالي لأن الشركة قد سبق وسددت المبالغ المذكورة كاملة أثناء نظر الدعوى لتقادي توقيع حجز بنكي.



AMT  
AZ



سليم



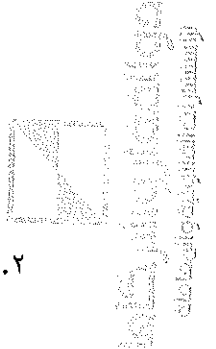
## ثانيا: الدعاوى المرفوعة ضد الشركة:

١. الدعوى ٦٩٥ لسنة ٢٠١٥: المرفوعة من شركة توكان ضد الشركة المستفيدة والمنظورة أمام محكمة القاهرة الجديدة والتي يطلب فيها المدعي مبلغ ١١٢٩٠٩ جنيه مصري نظير أعمال مقاوله قامت بها شركة توكان في جامعة بدر وقد قامت المحكمة بإحالة الدعوى الي الخبراء ولم يتم تحديد جلسة بعد. ووفقاً للرأي القانوني للإدارة القانونية للشركة المصدرة فان الدعوى مرجحة الكسب لصالح الشركة حيث انتهى تقرير الخبير المنتدب في الدعوى الي أن ما قدمه المدعي من أوراق لا تثبت قيامها بالأعمال المتفق عليها ومن ثم عدم ثبوت مديونية الشركة المستفيدة وعدم استحقاق المدعي للمبالغ التي يطلب بها، وأفادت الشركة المستفيدة بموجب الشهادة الصادرة منها بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠ بأنها قامت بتجنيب مخصص مالي كافي للوفاء بأية مبالغ قد يحكم بها ضدها.

٢. الدعوى رقم ٤٧ لسنة ٢٠١٥: والمستأنفة برقم ١١٦٨ لسنة ٢٢ ق والمرفوعة من أحمد محمود أحمد محمد الشافعي (المدعي المستأنف ضده) ضد طلائع المستقبل التابعة للشركة المستفيدة (المدعي عليه المستأنف) والتي يطلب فيها المدعي بالتعويض عن الفصل التعسفي وما لحقه من أضرار ناتجة عن الفصل التعسفي وإنهاء الخدمة، وقد أصدرت محكمة أول درجة حكماً لمصلحة المدعي كما أيدت محكمة الاستئناف حكم أول درجة في جلسة ٤ مارس ٢٠٢٠ وحكمت له بمبلغ إجمالي قدره ٢٨٣,٤١٤ جنيهاً مصرياً، إلا أن المدعي لم يقم بالتنفيذ وقام بعمل نقض لم يتم تحديد رقم له حتى تاريخه، وأفادت الشركة المستفيدة بموجب الشهادة الصادرة منها بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠ بأنها قامت بتجنيب مخصص مالي كافي للوفاء بالمبلغ المحكوم به ضدها.

٣. الدعوى رقم ١٩٧٢ لسنة ٢٣ ق: والمستأنفة برقم ١٢٢٠ لسنة ٢٠١٨ والمرفوعة من رانيا رضوان ساني (مستأنف ضدها ومدعي) ضد مدارس طلائع المستقبل (مستأنف ومدعي عليه) والمنظورة أمام محكمة شمال القاهرة عمال والتي تطلب فيها المدعية تعويض عن الفصل التعسفي وقد انتهت محكمة أول درجة الي إلزام الشركة المستفيدة بسداد مبلغ ٨٩,١٠٠ جنيه مصري، وقامت الشركة بالطعن على الحكم وتم إحالة الدعوى الي الخبراء ولم يتم تحديد جلسة حتى الان، ووفقاً للرأي القانوني للإدارة القانونية للشركة المستفيدة فالدعوى محتملة الخسارة وأفادت الشركة المستفيدة بموجب الشهادة الصادرة منها بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠ بأنها قامت بتجنيب مخصص مالي كافي للوفاء بالمبلغ المحكوم به ضدها.

٤. الدعوى التحكيمية رقم ١٢٣٣ لسنة ٢٠١٨: والمرفوعة من شركة جرين باور ضد الشركة المستفيدة أمام مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي والتي يطلب فيها المدعي بالتعويض عن الاعباء والخسائر التي تكبدها المقاول والتي تقدر بمبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وانقضت الدعوى بالحكم فيها بتاريخ ٢٨ يوليو ٢٠١٩، وانتهت هيئة التحكيم الي كون كل طرف قد أخل ببعض من التزاماته ومن



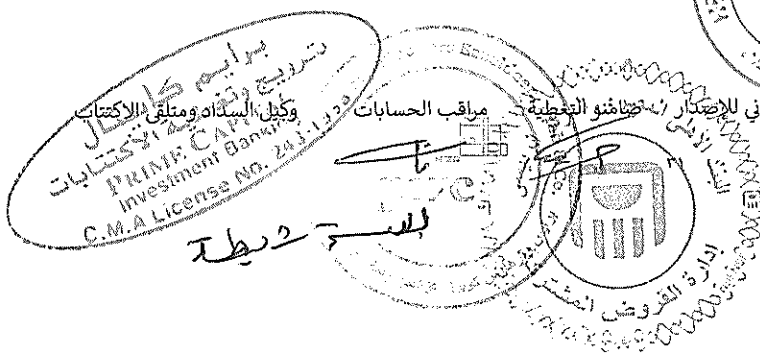
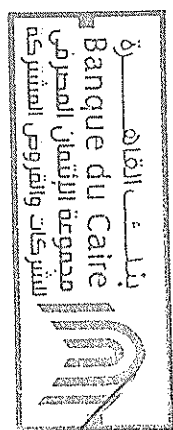
AMC  
AZ



الشركة المستفيدة

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار - مراقب الحسابات

المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وتنفيذ الأوراق المالية  
من م





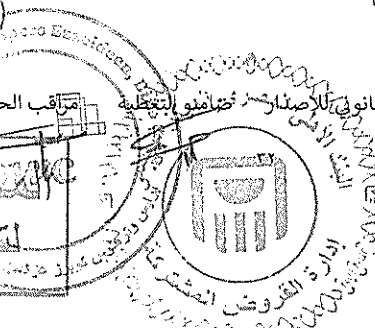
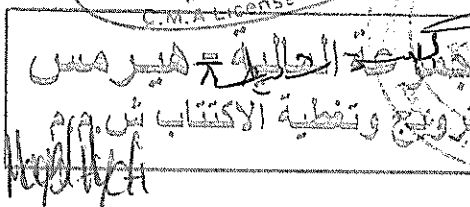
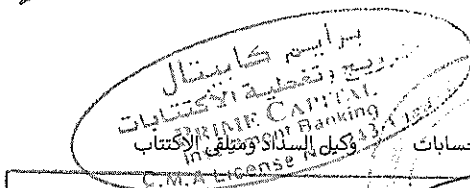
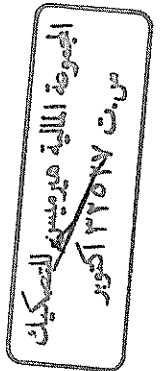
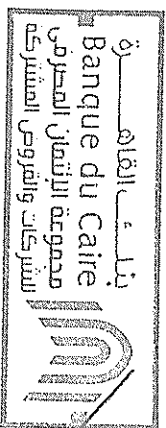
ثم انتهت الي إلزام شركة جرين باور بسداد مبلغ اجمالي وقدره ١,١٤٢,١٨٥ جنيه مصري، وإلزام الشركة بسداد مبلغ وقدره ١,٥٤٤,٥٤٧ جنيه مصري، وقد قامت شركة القاهرة بإنذار المدعي (شركة جرين باور) بالتنفيذ بالمقاصة ومن ثم يكون إجمالي المستحق على الشركة المستفيدة مبلغ (٤٠١٧٦٢ جنيه مصري) + نسبة ٤% فوائد قانونية على المبلغ المحكوم به اعتبارا من تاريخ الحكم ٢٨ يوليو ٢٠١٩ وحتى تمام السداد، وهو ما لم يحدث حتى تاريخ هذه النشرة وأفادت الشركة المستفيدة بموجب الشهادة الصادرة منها بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠ بأنها قامت بتجنيب مخصص مالي كافي للوفاء بالمبلغ المحكوم به ضدها.

#### ٢٣- موقف التأمينات والرهونات على أصول الشركة:

وفقاً للشهادة الصادرة من الشركة المستفيدة بتاريخ ١٤ ديسمبر ٢٠٢٠، فإن الشركة المستفيدة تؤمن على أصولها الثابتة الجوهرية ونشاطها، وذلك بموجب وثائق تأمين تجدد سنوياً، وبيانها كالتالي:

وثيقة تأمين الحريق والأخطار الإضافية رقم ٢٠/١٠٠/١٠٠٣٠/٠٩٠٤٦: المبرمة مع شركة أورينت للتأمين التكافلي-مصر بقيمة إجمالية قدرها ١١٩,٣٢٦,٠٠٣ جنيه مصري (مائة وتسعة عشر مليون وثلاثمائة وستة وعشرون ألف وثلاثة جنيهات مصرية فقط لا غير) سارية حتى ١٩ أكتوبر ٢٠٢١ وتغطي الوثيقة اخطار الحريق والأخطار الإضافية على الأصول محل التصكيك كالاتي:

- مؤمن على محتويات مدرسة طلائع المستقبل بنات الابتدائية (١) مكرم عبيد، مدينة نصر، بمبلغ ٢,٩٥٥,٣٢٩ جنيه مصري.
- مؤمن على مباني مدرسة طلائع المستقبل بنات الابتدائية (٢)، عبد الحميد لطفي، مدينة نصر، بمبلغ ١٢,٥٤٤,٦٧١ جنيه مصري.
- مؤمن على مباني ومحتويات مدرسة عثمان بن عفان - بمدينة الرحاب، بمبلغ ١٣,٧٥٠,٠٠٠ جنيه مصري بموجب هذه الوثيقة، مقسمة إلى مبلغ ١٠,٤٥٠,٠٠٠ جنيه مصري للتأمين على المباني وبمبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ جنيه مصري للتأمين على المحتويات.
- مؤمن على مباني ومحتويات مدرسة فيوتشرز الفرنسية الدولية الألمانية - لغات الرحاب، بمبلغ ١٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بموجب هذه الوثيقة، مقسمة إلى مبلغ ٩,٤٠٤,٢٥٥ جنيه مصري للتأمين على المباني وبمبلغ ٣,٥٩٥,٧٤٥ جنيه مصري للتأمين على المحتويات.
- مؤمن على مباني ومحتويات مدرسة طلائع المستقبل لغات - الرحاب، بمبلغ ١٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بموجب هذه الوثيقة، مقسمة إلى مبلغ ٩,٤٠٤,٢٥٥ جنيه مصري للتأمين على المباني وبمبلغ ٣,٥٩٥,٧٤٥ جنيه مصري للتأمين على المحتويات.



الجيش

سليم

مركز الحسابات  
مركز الحسابات

AMT  
AZ

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار وتمنواؤو التنظيم مراقب الحسابات



-٢ وثيقة التأمين رقم ٠٤٠٠١١١٩٠٤٠: المبرمة مع شركة أليانز للتأمين بقيمة إجمالية قدرها ٢٦٣,٦٤٧,٠٦٦ (مائتان وثلاثة وستون مليون وستمائة وسبعة وأربعون ألف وستة وستون جنيهاً مصرياً فقط لا غير) سارية حتى ٣١ مايو ٢٠٢١، وتغطي التلف العرضي لمباني ومحتويات تسعة عشر (١٩) مدرسة مملوكة للشركة والشركات التابعة بما فيها الأصول محل التصكيك.

-٣ وثيقة تأمين سيارات رقم ٠٠٨٠١٤٩٤٩٨٨: المبرمة مع شركة أليانز للتأمين، سارية حتى ٣٠ مايو ٢٠٢١ للتأمين على عدد ٥ ميني باص و٣ فان بقيمة إجمالية قدرها ٣,٢١٥,٠٠٠ جنيه مصري (ثلاثة مليون ومائتان وخمسة عشر ألف جنيهاً مصرياً فقط لا غير).

-٤ وثيقة تأمين سيارات تكميلي رقم ٠٠٨٠١٦٨٦٣٥٧: المبرمة مع شركة أليانز للتأمين، سارية حتى ٢٢ أغسطس ٢٠٢١ للتأمين على عدد ٢٠ ميني باص بقيمة إجمالية قدرها ١٣,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ثلاثة عشر مليون وخمسمائة ألف جنيهاً مصرياً فقط لا غير).

-٥ وثيقة تأمين ضد الحريق والسطو على محتويات خزائن رقم P-2-2016-FR-FB-102/2020-R-3 المبرمة مع شركة جي إي جي للتأمين، سارية حتى ١٥ فبراير ٢٠٢١ للتأمين على محتويات عدد ٣ خزائن حديدية من نقدية وأوراق نقد مصري أو ما يعادلها بالعملات الأجنبية كذلك الدمغات والطابع ودفاتر الشيكات والأوراق التجارية وغيرها بقيمة إجمالية قدرها ٦٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة ألف جنيهاً مصرياً فقط لا غير).

-٦ وثيقة تأمين ضد خيانة الأمانة رقم P-2-2016-GA-FG-68/2020-R-3 المبرمة مع شركة جي إي جي للتأمين، سارية حتى ٢١ فبراير ٢٠٢١ للتأمين على عدد ٤ أمناء حفظ بقيمة إجمالية قدرها ٦٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة ألف جنيهاً مصرياً فقط لا غير).

-٧ ملحق وثيقة تأمين ضد خيانة الأمانة رقم P-2-2016-GA-FG-68/2020-R-3 المبرمة مع شركة جي إي جي للتأمين، سارية حتى ٢١ فبراير ٢٠٢١ للتأمين على عدد ٤ أمناء عهد بقيمة إجمالية قدرها ٦٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة ألف جنيهاً مصرياً فقط لا غير) ٢٠٢١.

-٨ وثيقة تأمين ضد السرقة من الشخص بالإكراه أو الفقد أو التلف بسبب خارج عن الإرادة رقم P-2-2016-GA-CIT-54/2020-R-3 المبرمة مع شركة جي إي جي للتأمين سارية حتى ٢١ فبراير ٢٠٢١، بقيمة إجمالية قدرها ٦٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة ألف جنيهاً مصرياً فقط لا غير).

-٩ ملحق وثيقة تأمين نقل نقدية رقم P-2-2016-GA-CIT-54/2020-R-3 المبرمة مع شركة جي إي جي للتأمين سارية حتى ١١ فبراير ٢٠٢١ بقيمة إجمالية قدرها ٦٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة ألف جنيهاً مصرياً فقط لا غير).

مجموعة التأمين والتأمينات  
مصر - القاهرة

AMJ  
A-Z

م.ت ٣٢٥٢٧ أكتوبر  
الجمهورية المالية هيئتين للتصكيك

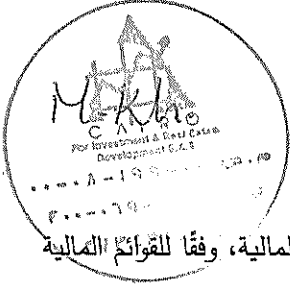
بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة التأمين المصرفي  
الشركات والتفويض المشتركة



شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار تضمين الخطئة مراقب الحسابات وكيل المتبادر ومثلق الإكتتاب

بمراعاة  
مراقب الحسابات  
وكيل المتبادر ومثلق الإكتتاب  
C.M.A. Licence  
إدارة التفويض المشترك

Handwritten signature



٢٤ - القروض والتسهيلات الائتمانية

القروض والتسهيلات الائتمانية التي تم الحصول عليها من بعض البنوك والمؤسسات المالية، وفقًا للقوائم المالية النصف سنوية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠، هي كما يلي:

م	قيمة التمويل	تاريخ الاستحقاق	الضمانات
١.	عقد قرض مبرم مع البنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية بمبلغ ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ يورو (خمسة وعشرون مليون يورو فقط لا غير) بصرف ويسدّد بالجنيه المصري على شريحتين، الشريحة الأولى بمبلغ ٢٢٣,٤٠٤,٣٧٥ جنيه مصري (مائتان وثلاثمائة وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة آلاف وثلاثمائة وخمسة وسبعون جنيهاً مصرياً فقط لا غير) والشريحة الثانية بمبلغ ٢٢٩,٤١٠,٠٠٠ جنيه مصري (مائتان وتسعة وعشرون مليون وأربعمائة وعشرة آلاف جنيه مصري فقط لا غير)، وتم احتساب سعر الصرف في تاريخ الصرف.	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦.	رهن عدد ٨٣٢٩١٩٠ (٦٩,٤%) من أسهم الشركة المستفيدة في شركة القاهرة للخدمات التعليمية ش.م.م. لصالح البنك
٢.	تمويل متوسط الأجل مبرم مع البنك الأهلي المتحد (مصر) ش.م.م. بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مائة مليون جنيهاً مصرياً فقط لا غير)	٣١ أغسطس ٢٠٢٤	كفالة تضامنية من كل من (١) شركة الصعيد للخدمات التعليمية؛ و(٢) شركة أمكو للحسابات والأنظمة؛ و(٣) شركة العالمية لتكنولوجيا التعليم؛ و(٤) الشركة الدولية لتنظيم التعليمية
٣.	تمويل متوسط الأجل مبرم مع بنك قطر الوطني الأهلي (مصر) ش.م.م. بمبلغ ١٣٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مائة وثلاثون مليون جنيهاً مصرياً فقط لا غير)	٣١ أغسطس ٢٠٢٦	كفالة تضامنية من كل من (١) شركة القاهرة للخدمات التعليمية؛ و(٢) شركة أحمد حسن القلا وشركاه (الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم)؛ و(٣) المصرية لتنظيم التعليم؛ و(٤) الشركة الدولية لتنظيم التعليمية؛ و(٥) الدكتور/ حسن حسن

فوايز لاوربوز  
البنوك

AMT  
AZ

Banque du Caire  
مجموعة بنوك القاهرة  
للبنوك والشركات والمستفيدة



مجموعة المالية ميريس التصيكن  
من ٢٣٥٢٧ أكتوبر ٢٠٢٠

شركة التصيكن الشركة المستفيدة  
مفهوم الإصدار المستشار القانوني للإصدار  
مترافق الحسابات وكيل السداد وملتقى الإكتتاب  
بمكتب  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 248-1998

المجموعة المالية - ميريس  
لترويج وتنمية الإكتتاب ش.م.م.

سيطا



م قيمة التمويل تاريخ الاستحقاق الضمانات

القلا (٦) السيد/ محمد حسن حسن

حسن القلا

كفالة تضامنية من كل من (١) شركة القاهرة للخدمات التعليمية؛ و(٢) شركة أحمد حسن القلا وشركاه (الشركة العالمية لتكنولوجيا التعليم)؛ و(٣) المصرية لتنظيم التعليم؛ و(٤) الشركة الدولية لتنظيم التعليم؛ و(٥) الدكتور/ حسن حسن حسن القلا (٦) السيد/ محمد حسن حسن القلا

٤ تمويل متوسط الأجل مبرم مع بنك قطر الوطني الأهلي (مصر) ش.م.م بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مائة مليون جنيهًا مصريًا فقط لا غير)

كفالة تضامنية من جامعة بدر

٥ عقد تأجير تمويلي مبرم مع شركة الصعيد للتأجير التمويلي بمبلغ ١,٨٠٢,٩٦٤,٨٠٢ جنيه مصري (مليون وثمانمائة واثنين ألف وتسعمائة وأربعة وستون جنيهًا مصريًا فقط لا غير) بغرض تأجير معدات وماكينات ورش نجارة وحدادة وخراطة لتجهيز كلية الهندسة بمقر جامعة بدر.

كفالة تضامنية من جامعة بدر

٦ عقد تأجير تمويلي مبرم مع شركة الصعيد للتأجير التمويلي بمبلغ ٤,٥٩٩,٠٠٠ جنيه مصري (أربعة مليون وخمسمائة وتسعة وتسعون ألف جنيهًا مصريًا فقط لا غير) بغرض تأجير معدات وتجهيزات لتجهيز معمل الفيزياء بكلية الهندسة جامعة بدر.

٧ عقد تأجير تمويلي مبرم مع الشركة الدولية للتأجير التمويلي (انكوليس) بمبلغ ١١٢,٣١١,٣٠٠ جنيه مصري (مائة واثنان عشر مليون وثلاثمائة واحد عشر ألف وثلاثمائة جنيهًا مصريًا فقط لا غير) بغرض تأجير قطعة أرض رقم ٣٢٠٥ الكائنة بالمجاورة ٣ مدينة المعراج، المقطم (خدمات تجارية).

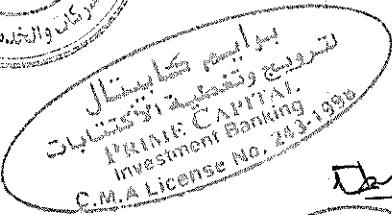
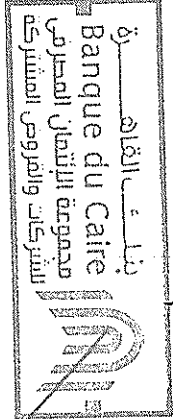
وكيل السداد ومتلقي الاكتاب

مراقب الحسابات

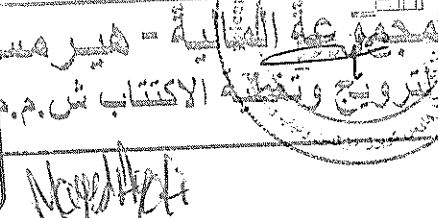
مستشار القانوني للأرض

الشركة المستفيدة

شركة التصكيك



بلاصة وسط



Handwritten signature and date ٤٦١٦٠



## تاريخ الاستحقاق

## قيمة التمويل

م

## الضمانات

٨. عقد تأجير تمويلي مبرم مع شركة المجموعة المالية هيرميس للتأجير التمويلي بمبلغ ٢١,٠٥٠,٥٨٨ جنيه مصري (واحد وعشرون مليون وخمسون ألف وخمسمائة وثمانية وثمانون جنيهاً مصرياً فقط لا غير) بغرض تأجير عدد ٢٠ سيارة ميني باص ميتسوبيشي نيو Senior (مكيف) طراز GLS - موديل ٢٠١٩.

وقد قامت الشركة المستفيدة بإخطار البنوك المقرضة وشركات التأجير التمويلي على موافقتهم على إصدار الصكوك دون أن يعتبر ذلك اختلافاً بالتزامات الشركة المستفيدة الواردة في العقود المذكورة سلفاً.

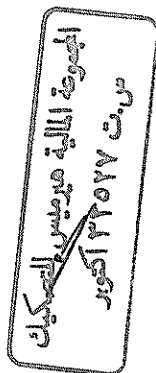
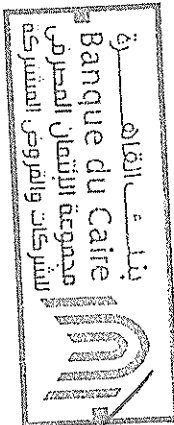
## ٢٥- الرهونات:

- (أ) وفقاً للشهادة الصادرة من شركة مصر للمقاصة والمؤرخة ١٨ سبتمبر ٢٠٢٠، فإن عدد ٢٣,١٣٠,٠٠٠ سهم والتي تمثل ٥١,١٢٧% من أسهم الشركة المستفيدة والمملوكة لشركة سوشيا ل امباكت كابي탈 مرهونة.
- (ب) وفقاً لمستخرج السجل التجاري للشركة الصادر بتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠، لا يوجد رهن محل تجاري موقع على الشركة المستفيدة أو أي من فروعها المقيدة في السجل.
- (ج) وفقاً للشهادة الصادرة من الشركة المستفيدة بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠، لا توجد أية رهون تجارية على أصول الشركة.

## ٢٦- تصنيف الملاءة الائتمانية للشركة المستفيدة:

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠ التصنيف والترتيب المحلي للملاءة (تصنيف الجدارة) الائتمانية لشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م.م. للالتزامات طويلة الأجل، وهو ما يعنى تقييم مديونية المنشأة من الدرجة الأولى، والتي لا تحظى بأي ضمانات (Senior Unsecured Debt)، وقد تم منح الالتزامات طويلة الأجل درجة "A" وبنظرة مستقبلية "مستقرة"، وذلك بناءً على الدراسات التي قامت بها شركة ميريس عن أداء الشركة اعتماداً على القوائم المالية المدققة وذلك عن السنة المالية المنتهية في أغسطس ٢٠٢٠.

AMJ  
AZ



كما تجدر الإشارة إلى أن درجة "A" تعنى أن الإصدار مصنفة محلياً على أنها درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرة على سداد الأقساط والعوائد في مواعيدها ذو جودة جيدة Average Creditworthiness كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متوسطة مقارنة بالأصدارات

شركة التصيكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار منظم المعطية مراقب الحسابات  
شركة التصيكيك  
شركة المستفيدة  
منظم الإصدار  
المستشار القانوني للإصدار  
منظم المعطية  
مراقب الحسابات  
شركة التصيكيك

الجمعية المالية - ميريس  
ش.م.م.م. وتغطية الاكتتاب

Handwritten signature/initials.



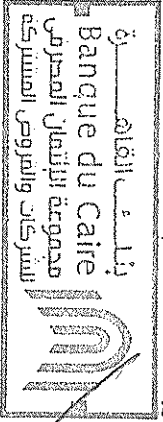
الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس ٢٠٠٠١٦  
الدرجة.

### ثالثاً: بيانات منظم الإصدار

- ١- اسم الشركة: المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب.
- ٢- تاريخ التأسيس: تأسست الشركة وفقاً لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧، بموجب قرار رئيس الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة رقم (٤٤٨) لسنة ١٩٩٩، وبتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠١٨، قررت الجمعية العامة غير العادية للشركة الخروج من مظلة احكام قانون الاستثمار والإبقاء تحت مظلة قانون سوق رأس المال، والموافقة على العقد الابتدائي والنظام الأساسي الجديد للشركة. وبتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٩، وافقت لجنة تأسيس الشركات بالهيئة العامة للرقابة المالية بجلستها رقم (١٧٩) على اعتماد خروج الشركة وتأسيسها تحت مظلة قانون سوق رأس المال.
- ٣- الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.
- ٤- غرض الشركة: ترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية والاستشارات المالية عن الأوراق المالية.
- ٥- رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه: سجل رقم ٣١١٠٥، صادر من مكتب سجل تجاري ٦ أكتوبر، بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠١٩.

مجموعة هيرميس  
الترويج والتغطية  
الاكتتاب

AMJ  
AZ



- ٦- المركز القانوني وعنوان المراسلات: القرية الذكية مبني B ١٢٩ القرية الذكية، مدينة ٦ أكتوبر، الجيزة.
- ٧- رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط: ترخيص رقم (٢٥٨) بتاريخ ١٥ مارس ١٩٩٩، وقرار رئيس الهيئة رقم (٢٣٠) بتاريخ ١٦ فبراير ٢٠٢٠ بالترخيص بإضافة مزاولة نشاط الاستشارات المالية عن الأوراق المالية.

٨- التزامات مدير المشروع:

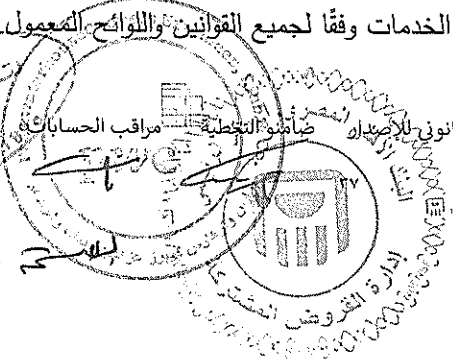
- ١-٨ أن يحتفظ بجميع المستندات والدفاتر وغيرها من المعلومات الضرورية فيما يتعلق بالأصول المستأجرة محل التصكيك.

م.م. ٣٢٥٢٧ أكتوبر  
المجموعة المالية هيرميس للتصكيك

- ٢-٨ إدارة الأصول المستأجرة بما لا يتعارض مع الشريعة الإسلامية طوال مدة الإصدار لحساب الشركة المصدرة وكيلاً عن مالكي الصكوك.

- ٣-٨ تقديم الخدمات الواردة في عقد وكالة الخدمات وفقاً لجميع القوانين واللوائح المعمول بها.

شركة التصكيك: الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضابطو الخطية مراقب الحسابات  
براهيم كامل  
وكيل السداد وممثل الإكتتاب  
PRIME CAP  
Investment Banking  
C.M.A License No. 2437



المجموعة المالية هيرميس  
لترويج وتغطية الاكتتاب  
M. M. 32527



٤-٨ تقديم الخدمات الواردة في عقد وكالة الخدمات على مستوى من المهارة والعناية التي يمارسها فيما يتعلق بأصوله الخاصة.

٥-٨ أن تكون التزاماته بسداد أية مبالغ بموجب عقد وكالة الخدمات هي التزامات مباشرة وغير مشروطة وتحتل مرتبة مساوية مع جميع الالتزامات الأخرى غير المضمونة باستثناء الالتزامات التي لها امتياز قانوني.

٩- التزامات منظم الإصدار:

١-٩ الترويج للإصدار نيابة عن الشركة المستفيدة وإيجاد وعرض البيانات والمعلومات المتعلقة بالإصدار على المستثمرين المؤهلين للاكتتاب في الصكوك.

٢-٩ إدارة وتنظيم والإشراف العام على الإصدار.

٣-٩ في حالة عدم اكتمال عملية إصدار الصكوك لعدم تغطية الاكتتاب أو لأي سبب آخر بأن يرد إلى المكتتبين في الصكوك من خلال البنك متلقي الاكتتاب في الصكوك جميع المبالغ التي تم تحصيلها كاملة وذلك خلال يومي عمل من التاريخ المحدد لانتهاء مدة تغطية الاكتتاب أو الطرح وفقاً لمذكرة المعلومات، ويعتبر عقد البيع والشراء وكافة مستندات التصكيك في هذه الحالة مفسوخة من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى إعدار أو إنذار أو إصدار حكم قضائي أو اتخاذ أي إجراء آخر.

١٠- بيان بالمساهمين الذين تزيد نسبتهم عن ٥% من رأس المال:

م	الاسم	الجنسية	عدد الأسهم المملوكة	نسبة التملك
١.	شركة المجموعة المالية هيرميس القابضة	ش.م.م	٧٩٩	%٩٩,٩

١١- بيان بالسادة أعضاء مجلس الإدارة:

م	الاسم	الصفة	الجنسية
١.	حسام الدين مصطفى النجار	رئيس مجلس إدارة غير تنفيذي	مصري
٢.	مصطفى إسماعيل طه جاد	العضو المنتدب	مصري
٣.	ماجد مصطفى كامل العيوطي	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي	مصري
٤.	السيد عبد الودود حنفي	عضو مجلس إدارة مستقل	مصري
٥.	حسام يوسف حسين للدراسة المالية	عضو مجلس إدارة مستقل	مصري

AM I  
AZ

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنتان المحزون  
الشركات والقروض المشتركة

الجورة المالية هيرميس للصكيك  
م.م. ٧٩٩٩٩٩٩٩



بوايم كابيتال  
الترويج والتوسط للاكتتاب  
PRIME  
Investment Bank  
C.M.A License No. 24

Coopers & Lybrand  
مراجعة الحسابات  
إدارة القروض المشتركة

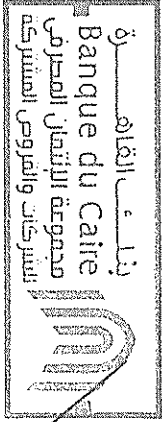
شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار  
المجموعة المالية - هيرميس  
لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م  
Maged Hach



## رابعاً: بيانات لجنة الرقابة الشرعية الفرعية:

تم تشكيل لجنة رقابة شرعية فرعية لدى شركة التصكيك مكونة من عدد ثلاث (3) أعضاء من المقيد أسمائهم بسجل الهيئة، وذلك بموجب قرار من الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠، وجاري اعتماد محضرها من الهيئة وبما يتفق وأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٩ والمعدل بموجب القرار رقم (٦١) لسنة ٢٠١٩ وفيما يلي بيان بأسمائهم وخبراتهم:

الاسم	الصفة	تاريخ ورقم القيد في سجل الهيئة	الخبرات
الأستاذ الدكتور / سعد الدين مسعد أحمد حسن الهلالي	رئيس اللجنة الشرعية والممثل القانوني والرسمي عنها	رقم (٣) بتاريخ ٢٠١٤/٦/٩	عميد كلية الدراسات الإسلامية والعربية ٩٤-١٩٩٧م رئيس قسم الفقه والأصول بكلية الشريعة جامعة الكويت عام ٢٠٠٢-٢٠٠٤م عضو في كلاً من اللجنة العلمية الدائمة لترقية الأساتذة تخصص فقه
فضيلة الشيخ / خالد عبد المحسن الجندي	عضو اللجنة الشرعية	رقم (٢٢) بتاريخ ٢٠١٤/٩/١٦	مقارن ولجنة الموسوعة الفقهية بالمجلس الأعلى للشئون الإسلامية والمجالس القومية المتخصصة شعبة التعليم الأزهري واللجنة الدينية باتحاد الإذاعة والتلفزيون أزهري وإعلامي ومؤلف إسلامي من علماء الأزهر الشريف وعضو المجلس الأعلى للشئون الإسلامية إمام وخطيب ومدرس بوزارة الأوقاف المصرية
الأستاذ الدكتور / إيهاب محمد محمد علي شحاتة	عضو اللجنة الشرعية	رقم (٢٦) بتاريخ ٢٠١٤/١٢/٨	دكتوراه في القانون محاضر في المعهد المصرفي واتحاد البنوك



AM  
AZ

الجمهورية العربية السورية  
م.س. ٣٢٥٢٧ أكتوبر



شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار

م.س. ٣٢٥٢٧ أكتوبر

٤٦١٦٠



- خبرات طويلة في صياغة العقود الشرعية وأحكامها القانونية والفقهية
- خبرات طويلة في مجالات الأعمال البنكية
- عمل في مجال التدريب المصرفي لمدة تصل إلى ٢١ عامًا.

ويلتزم أعضاء لجنة الرقابة الشرعية الفرعية بالقيود في سجل أعضاء لجنة الرقابة الشرعية بالهيئة طوال عمر الصك وفقا لمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية، كما تلتزم لجنة الرقابة الشرعية الفرعية منذ إصدار الصكوك وحتى انتهاء استردادها بالتحقق من استمرار توافيقها مع أحكام الشريعة الإسلامية وإثبات ذلك في تقارير دورية تعدها كل ثلاثة (٣) أشهر.

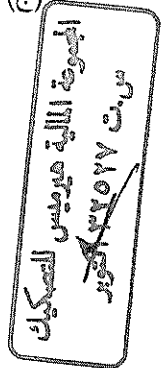
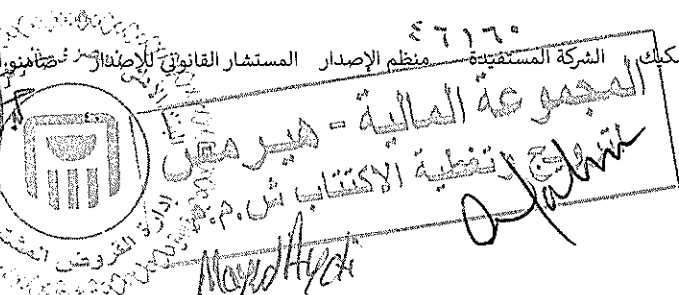
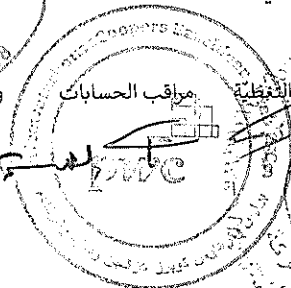
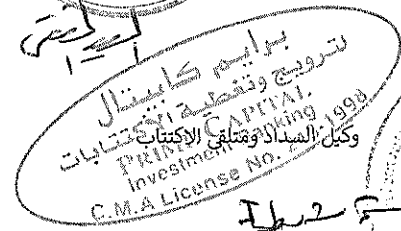
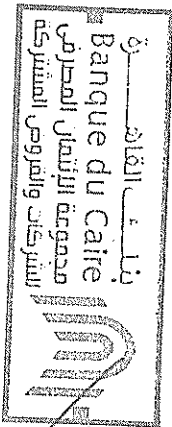
#### خامسًا: بيانات وكيل السداد:

- الاسم: البنك الاهلي المتحد
- رقم وتاريخ القيد بالسجل التجاري: سجل تجاري رقم ١٩١٠٥٠ صادر من مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة بتاريخ ٢٤ أغسطس ١٩٧٨.
- العنوان: ٨١ شارع التسعين التجمع الخامس القاهرة

#### سادسًا: التزامات وكيل السداد:

- (أ) تلقي متحصلات الاكتتاب في الصكوك في حساب حصيلة الصكوك وإدارة هذا الحساب وفقًا لعقد الحسابات.
- (ب) استلام والاحتفاظ بالمبالغ المودعة لديه في حساب التحصيل، وإدارة هذا الحساب وفقًا لعقد الحسابات.
- (ج) إعداد وإخطار الهيئة ومالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني بتقرير شهري مرفقًا به تقرير مراقب الحسابات الذي يتم تعيينه من قبل الشركة المستفيدة يتضمن ما يأتي:

- المبالغ التي تم تحصيلها في الفترة المعد عنها التقرير من صافي إيرادات الأصول المستأجرة.
- المبالغ التي تم سدادها إلى مالكي الصكوك.
- العمولات والمصروفات التي تم خصمها، إن وجدت، علما بأن كافة مصاريف ورسوم الإصدار سوف يتم سدادها من قبل الشركة المستفيدة بشكل مباشر دون الخصم من حساب التحصيل.
- فائض الأموال المودعة لديه ومجالات استثمارها وفقًا لمذكرة المعلومات.
- حالات التأخير أو الامتناع عن السداد والإجراءات التي تمت بشأنها.



A.M.T.  
AZ

٤٦١٦٥

شركة التصكوك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار

مراقب الحسابات

مجموعة المالية - هيرميس

تطوير وتنظيمية الاكتتاب ش.م.م.

Minors/Herz

## سابقاً: بيانات مراقب حسابات الإصدار

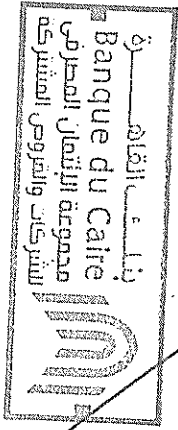
- السيد/ تامر عبد التواب المقيد بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم ٣٨٨.
- مكتب برايس واتر هاوس كوبرز عزالدين ودياب وشركاهم

## ثامناً: بيانات المستشار القانوني للإصدار

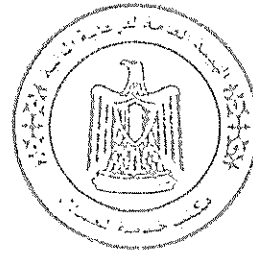
- مكتب ذو الفقار وشركاها للاستشارات القانونية والمحاماة
- ٢٠٠٥ شارع كورنيش النيل - أبراج الناييل سيتي، البرج الجنوبي، الدور الثامن، رملة بولاق، القاهرة
- رقم التليفون: ٢٤٦١٢١٦١



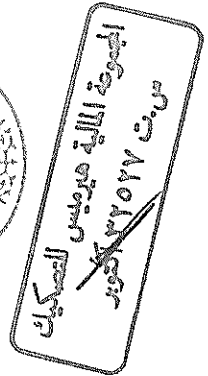
Handwritten signature and initials in Arabic.



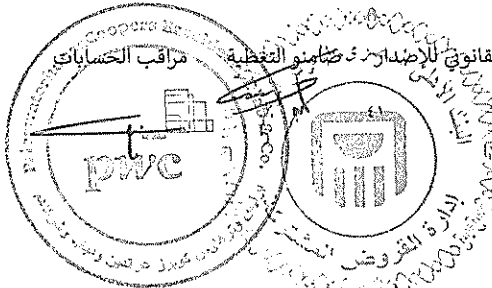
Handwritten signature in Arabic.



٤٦١٦٥



وكيل السداد ومتملق الاكنتاب



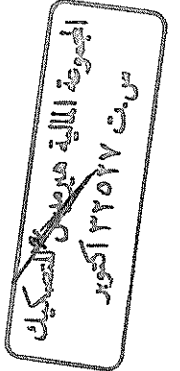
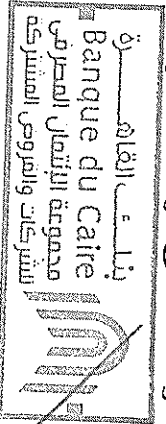
المجموعة المالية - هيرويس  
لترويج وتنظية الاكنتاب



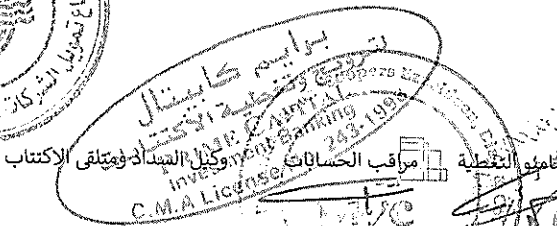
## القسم الثالث: شروط وأحكام إصدار الصكوك

### أولاً: شروط وأحكام الإصدار

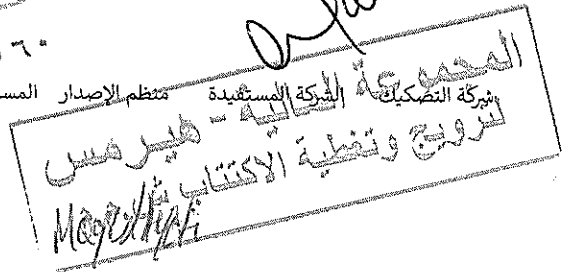
1. نوع الإصدار: صكوك إجارة موجودات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم تطرح للاكتتاب الخاص للمؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار ~~للأفراد ذوي الملاءة المالية~~ وتقيد بالبورصة وتصدر على إصدار واحد ذات عائد متغير بالجنيه المصري.
2. مدة الإصدار: ٨٤ شهراً (أربعة وثمانون شهراً)، تبدأ اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.
3. القيمة الاجمالية للإصدار: قيمة إجمالية قدرها ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيهاً مصرياً فقط لا غير) بإصدار واحد.
4. القيمة الاسمية للصك: ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيهاً مصرياً فقط لا غير) للصك الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.
5. عدد الصكوك المصدرة: ٦,٠٠٠,٠٠٠ مليون صك (سنة مليون صك).
6. سعر الإصدار: ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيهاً مصرياً فقط لا غير).
7. مصاريف الإصدار: مبلغ خمسة قروش للصك الواحد بواقع ٠,٠٥% (نصف في الألف من قيمة الصك الاسمية).
8. المبلغ المطلوب سداده عند الاكتتاب: ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيهاً مصرياً فقط لا غير) عن كل صك، والذي يمثل القيمة الاسمية للصك، يضاف إليها (٥) قروش كمصاريف إصدار باجمالي (١٠٠,٠٥) جنيه مصري (مائة جنيهاً مصرياً وخمسة قروش فقط لا غير) للصك الواحد يقوم المكتتب بسدادها.
9. عائد الصك: عائد استرشادي متغير يحتسب بناء على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالإضافة إلى نسبة الهامش (٠,٧٥%) ويحتسب العائد اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب على أن يتم مراجعة سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري كل ستة (٦) أشهر.

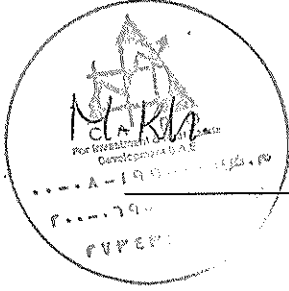


10. أسلوب احتساب العائد: يتم احتساب العائد على أساس الأيام الفعلية المنقضية وباعتبار السنة ٣٦٥ يوم وفقاً للمعادلة التالية:



بسمه على الذي سيظهر





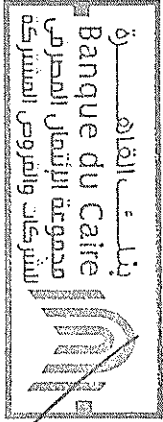
القيمة الاسمية للصك × سعر العائد × عدد الأيام الفعلية

٣٦٥

١١. فترة العائد (التوزيع): ستة (٦) أشهر (بخلاف: (أ) أول فترة عائد والتي تبدأ من تاريخ الإصدار وتنتهي في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ و(ب) آخر فترة عائد والتي تبدأ من تاريخ سداد العائد لفترة العائد السابقة وتنتهي في تاريخ إطفاء الصكوك) وفي حالة انتهاء أي فترة من فترات العائد في غير يوم عمل يتم مد تلك الفترة لتنتهي في أول يوم عمل تالي:

١٢. مواعيد سداد العائد (التوزيعات): ٣٠ أبريل و ٣١ أكتوبر من كل عام حتى نهاية مدة الإصدار وفقاً للجدول التالي:

م	تاريخ سداد العائد (التوزيعات)
١.	٣٠ ابريل ٢٠٢١
٢.	٣١ أكتوبر ٢٠٢١
٣.	٣٠ ابريل ٢٠٢٢
٤.	٣١ أكتوبر ٢٠٢٢
٥.	٣٠ ابريل ٢٠٢٣
٦.	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣
٧.	٣٠ ابريل ٢٠٢٤
٨.	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤
٩.	٣٠ ابريل ٢٠٢٥
١٠.	٣١ أكتوبر ٢٠٢٥
١١.	٣٠ ابريل ٢٠٢٦
١٢.	٣١ أكتوبر ٢٠٢٦
١٣.	٣٠ ابريل ٢٠٢٧
١٤.	٣١ أكتوبر ٢٠٢٧



الخضوة المالية هيبريس للصكوك  
من ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٧



١٣. مكان سداد العوائد (التوزيعات): يتم سداد العائد (التوزيع) بالجنبة المصري، ويكون السداد من خلال ١

شركة مصر للقاصة

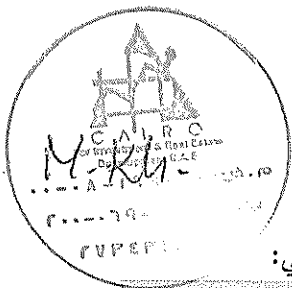
٤٦٦٦٠

شركة التصكوك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار منظم الإصدار  
التوزيع وتنظيم الاكتتاب ش.م.م. هيبريس

بورايم كاسينز  
ويج وتفتاح ومعتق  
وكلين السنداء ومعتق  
PRIME CAP  
Investment Banking  
C.M.A. License No. 265.3

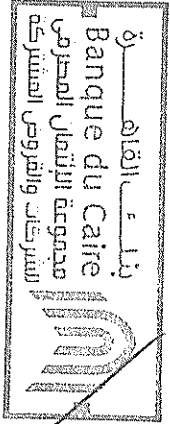
مراقب الحسابات  
مراقب الحسابات  
مراقب الحسابات

إدارة القروض المصرفية



١٤. السداد / الاستهلاك: تسدد / تستهلك الصكوك على عدد ١٠ أقساط وفقاً للجدول التالي:

م	تاريخ السداد	قيمة القسط
-١	٣٠ ابريل ٢٠٢٣	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
-٢	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
-٣	٣٠ ابريل ٢٠٢٤	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
-٤	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
-٥	٣٠ ابريل ٢٠٢٥	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
-٦	٣١ أكتوبر ٢٠٢٥	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
-٧	٣٠ ابريل ٢٠٢٦	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
-٨	٣١ أكتوبر ٢٠٢٦	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
-٩	٣٠ ابريل ٢٠٢٧	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
-١٠	٣١ أكتوبر ٢٠٢٧	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
	الإجمالي	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠



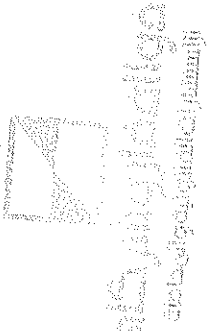
١٥. الغرض من الإصدار: تمويل الشركة المستفيدة بحصيلة الاكتتاب في الصكوك مقابل بيعها للأصول محل التصكيك إلى الشركة المصدرة على أن يتم استثمار التمويل وفقاً لما هو وارد أدناه مع إعادة شراء الشركة المستفيدة للأصول محل التصكيك وفقاً لشروط مستندات التصكيك وعقد الوعد بالبيع.

١٦. أوجه استخدام حصيلة الاكتتاب في الصكوك: استرداد التكاليف الاستثمارية التي انفقها الشركة المستفيدة على الأصول محل التصكيك واستخدامها في أنشطة الشركة المستفيدة من أجل التوسعات المستقبلية في قطاع التعليم العالي والتعليم ما قبل الجامعي، وفي سداد التزامات الشركة المستفيدة المالية ومن بينها التزاماتها تجاه البنوك المقرضة.

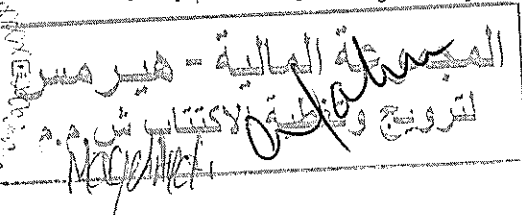
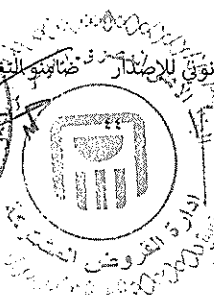
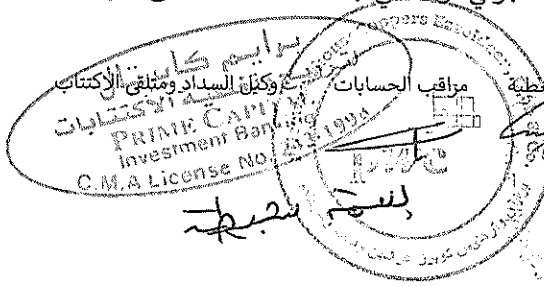
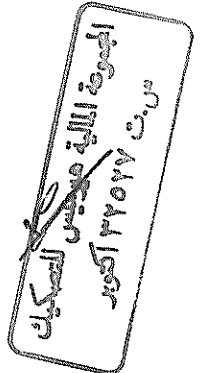
١٧. تاريخ إطفاء الصكوك: ٨٢ شهر (اثنان وثمانون شهراً) من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

١٨. الحق في الاستهلاك المبكر الكلي أو الجزئي: يحق للشركة المستفيدة خلال مدة الإصدار واعتباراً من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب أن تطلب الاستهلاك المبكر الكلي أو الجزئي للصكوك لكل أو جزء من مبلغ الإصدار ويجب على شركة المستفيدة في هذه الحالة إخطار الشركة المصدرة قبل خمسة عشر (١٥) يوماً على الأقل من التاريخ المحدد للسداد المعجل مع إخطار الهيئة بالإعلان، ويجب أن يحدد الإخطار المذكور المبلغ المراد تعجيل سداده وتاريخ هذا السداد.

تلتزم الشركة المستفيدة في حالة قيامها بالاستهلاك المبكر الجزئي أو الكلي بسداد العائد المستحق عن



AM I  
A 2

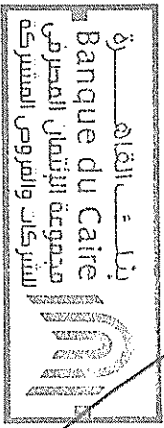




المبلغ المطلوب سداده حتى تاريخ الاستهلاك المبكر بالإضافة إلى مقابل الاستهلاك المبكر لمالكي الصكوك بنسبة (٠,٢٥%) من العائد المستحق على المبلغ المعجل سداده حتى تاريخ الاستهلاك المبكر.

في حالة اختيار الشركة المستفيدة للاستهلاك المبكر الجزئي ، يكون السداد الجزئي بحد أدني (١٠٠ ألف صك) تخصص بالتساوي على جميع أقساط الصكوك أو القسط التالي أو أكثر وذلك وفقاً لما تحدده الشركة المستفيدة وتسد لكافة مالكي الصكوك كلاً بحسب حصته، وفي هذه الحالة تقوم الشركة المصدرة وفقاً لعقد الوعد بالبيع ببيع جزء من الأصول محل التصكيك إلى الشركة المستفيدة بنسبة من الأصول محل التصكيك تعادل نسبة الاستهلاك المبكر الجزئي إلى إجمالي المبلغ غير المسدد من القيمة الاسمية للصكوك، ويكون تحديد الجزء المبيع وفقاً لما تحدده الشركة المستفيدة، وذلك بعد موافقة جماعة مالكي الصكوك على ذلك.

في حالة اختيار الشركة المستفيدة وبعد موافقة جماعة حملة الصكوك لاستهلاك المبكر الكلى تقوم الشركة المصدرة وفقاً لعقد الوعد بالبيع ببيع كامل الأصول محل التصكيك إلى الشركة المستفيدة.



ضوابط تداول وتسوية الصكوك واستردادها: تكون الصكوك قابلة للتداول بالبورصة بعد موافقة لجنة الرقابة الشرعية الفرعية وفقاً لقواعد وإجراءات التداول المعمول بها في البورصة ويتم تسويتها من خلال شركة مصر للمقاصة، كما تكون كذلك قابلة للاسترداد خلال مدة الإصدار وفي كل الأحوال يكون ذلك بعد قيد الصكوك بالبورصة.

الأسباب التي تستوجب الاستحقاق المبكر ومعالجة التعثر وكيفية تسوية حقوق مالكي الصكوك:

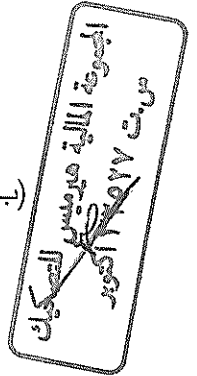
أ) في حالة توافر أي حالة من حالات الإخلال المذكورة في البند السادس عشر من القسم الثالث من هذه المذكرة ولم يتم تصحيحها خلال مدة التصحيح لكل حالة وفقاً لما هو مذكور بتلك المادة تستحق فوراً قيمة الصكوك وعوائدها بالكامل حتى تاريخ اطفاء الصكوك كذلك رسوم ومصاريف الإصدار المرتبطة وذلك دون الحاجة إلى إذار أو إنذار أو إصدار حكم قضائي أو اتخاذ أي إجراء آخر وفور السداد تعود ملكية الأصول إلى الشركة المستفيدة وفقاً لعقد الوعد بالشراء.

ب) تلتزم الشركة المستفيدة في حالة الإخلال بدفع أي مبلغ مستحق من قيمة الصكوك وعوائدها أو العمولات أو المصروفات أو أي مبالغ أخرى واجبة الدفع بموجب عقد الإصدار بأن تسدد - ودون حاجة إلى إذار أو إنذار أو إصدار حكم قضائي أو اتخاذ أي إجراء آخر - تعويض عن تلك المبالغ المتأخرة عن الفترة من تاريخ الاستحقاق حتى السداد الفعلي (تطبق على المبالغ المتأخر سداده والتي تشمل أصل المبلغ وعوائد المدة الاضلية بالإضافة إلى أي مدد تأخير حتى السداد)، بواقع ٥,٠% (نصف في المائة) سنوياً بالإضافة إلى العائد وحصلت على المبالغ المستحقة والغير مسددة (والتي تتضمن أي مبلغ من أصل

١٩

٢٠

AMT  
AZ



شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار مضمون العطفه مراقب الحسابات وكيل السداد ومثل في الاكتتاب

المجموعة المالية - فيرمس  
لترويج وتغطية الاكتتاب في شهر ٥ م

PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 203-1998



قيمة الصكوك (والعائد) عن الفترة من تاريخ استحقاقها حتى تاريخ سدادها الفعلي على أن يتم استخدام هذا .....  
التعويض وفقاً لما تقررره لجنة الرقابة الشرعية الفرعية.

## ٢١. تصنيف الملاءة الائتمانية للإصدار

منحت شركة ميريس "الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين" في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠، التصنيف والترتيب المحلي للملاءة الائتمانية (تصنيف الجدارة) درجة "A" لصكوك الإجارة المزمع إصدارها من قبل شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م (الإصدار الثاني) وهو ما يعني تقييم مديونية الإصدار من الدرجة الأولى والتي لا تحظى بأي ضمانات (Senior Unsecured Sukuk) يعكس التصنيف الائتماني الممنوح من قبل شركة ميريس هيكل الصكوك والذي يستند علي عقد الإجارة بين شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م. وشركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م. (الشركة المستفيدة) على أن يكون الأصل محل الإجارة عبارة عن أربعة مدارس قائمة ومملوكة للشركة المستفيدة، ويعتمد التصنيف الائتماني الممنوح في الأساس على التصنيف والترتيب المحلي للملاءة (تصنيف الجدارة) الائتمانية للشركة المستفيدة للالتزامات طويلة الأجل، وهو ما يعني تقييم مديونية الإصدار من الدرجة الأولى والتي لا تحظى بأي ضمانات (Senior Unsecured Debt)، حيث أن شركة سيرا هي المدين الرئيسي لسداد التزامات عقد الإجارة، وهي المصدر الأول لسداد الصكوك. وتتميز الصكوك بضمانة تكافلية مُصدرة من قبل الشركة المستفيدة تضمن بشكل نهائي وغير قابل للرجوع فيه كافة أقساط وتوزيعات الصكوك المزمع إصدارها، وتبلغ إجمالي قيمة الصكوك ٦٠٠ مليون جنيه مصري لمدة ٨٤ شهر وهي ذات عائد متغير نصف سنوي فيما عدا العائد الأول يصرف في ٣٠ أبريل ٢٠٢١. كما سيتم سداد أصل الصكوك على عشر دفعات نصف سنوية بدءاً من أبريل ٢٠٢٣. هذه الصكوك قابلة للاستدعاء المعجل اعتباراً من اليوم الأول لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

كما تجدر الإشارة إلى أن درجة "A" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والعوائد فهي مواعيدها ذو جودة جيدة Above Average Creditworthiness، كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة.

### ثانياً: بيانات الاكتتاب:

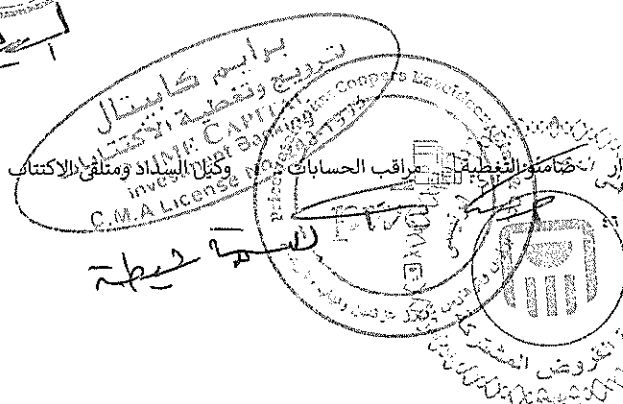
١ -

طبيعة الاكتتاب: اكتتاب خاص للمؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار (الأفراد ذوي الملاءة المالية والشركات والبنوك والبنوك الاستثمارية والبنوك الإسلامية والبنوك الأجنبية).

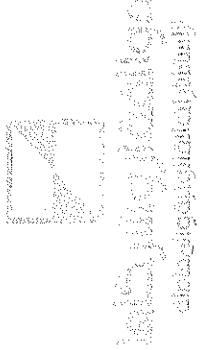


٤٦٦٥

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار  
شركة ميريس للتصكيك ش.م.م  
C.M.A License  
C.M.A License



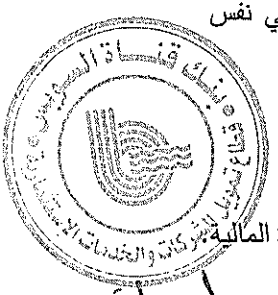
المجموعة المالية - هيرميس  
لترويج وعقدية الإصدار ش.م.م



AMT  
ATC

الجوطة المالية هيرميس للتصكيك  
ش.م.م  
٢٠٢٧  
٢٠٢٧

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الزئمان المصري  
الشركات والتعويض المشترك





٢- القيمة الاجمالية للإصدار: قيمة اجمالية قدرها ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيهًا) مصريًا فقط لا غير) بإصدار واحد.

٣- القيمة الاسمية للصك: ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيهًا مصريًا فقط لا غير) للصك الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.

٤- سعر الاكتتاب: ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيهًا مصريًا فقط لا غير).

٥- مدة الإصدار: ٨٢ شهر (اثنان وثمانون شهرًا) على أن تبدأ اعتبارًا من تاريخ الإصدار اعتبارًا من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

٦- تاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب: يتم فتح باب الاكتتاب لمدة خمسة (٥) أيام عمل مصرفي على أن يبدأ تلقي طلبات الاكتتاب في نفس يوم الحصول على موافقة الهيئة على مذكرة المعلومات أو اليوم التالي، على أنه في حالة تغطية الاكتتاب بالكامل يحق للشركة المصدرة غلق باب الاكتتاب قبل انتهاء أيام العمل الخمس المصرفية بالكامل.

٧- الحد الأدنى للاكتتاب:

■ يكون الحد الأدنى للاكتتاب للمؤسسات المالية نسبة ١% من قيمة الطرح أو ١٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (عشرة مليون جنيهًا مصريًا فقط لا غير) أيهما أقل.

■ يكون الحد الأدنى للاكتتاب للأفراد ذوي الملاحة المالية نسبة ٠,٥% من قيمة الطرح أو ١,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (مليون جنيهًا مصريًا فقط لا غير) أيهما أقل.

٨- الحد الأقصى للاكتتاب: لا يوجد حد أقصى.

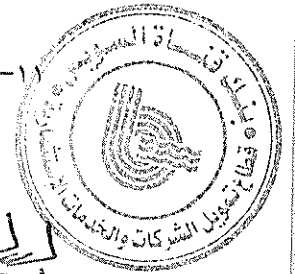
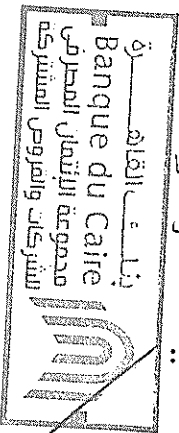
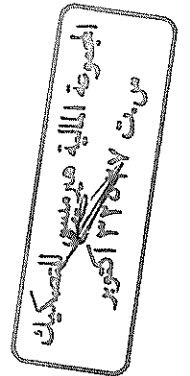
٩- طريقة سداد الاكتتاب: يتم سداد مبلغ الاكتتاب نقداً عن طريق فروع البنك متلقي الاكتتاب.

١٠- حق الرجوع في الاكتتاب واسترداد القيمة المكتتب فيها: يحق للمكتتبين استرداد القيمة المكتتب فيها وذلك في خلال فترة الاكتتاب طالما لم يتم غلق باب الاكتتاب. ويتم استرداد القيمة المكتتب فيها عن طريق فروع البنك التي تم الاكتتاب عن طريقها.

١١- أسلوب تخصيص الصكوك المصدرة بين المكتتبين في حالة زيادة قيمة الاكتتاب عن قيمة الإصدار: يتم التخصيص وفقاً لقرار الشركة المستفيدة ومنظم الإصدار دون ابداء اية أسباب.



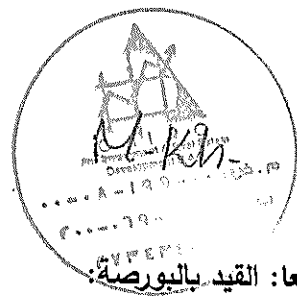
AMT  
AZ



شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضمانات التغطية مراقب الحسابات وكيل الشاهد وملتقى الاكتتاب  
C.M.A License No. 133/1999  
بمصلحة  
المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وتغطية كتاب ش.م.م.



المجموعة المالية الإبراهيمية  
لترويج وتغطية الاككتاب



تتم إجراءات قيد الصكوك بالبورصة خلال مدة أقصاها ثلاثة (3) أشهر من تاريخ غلق باب الاككتاب أو قبل تاريخ توزيع اول عائد للصكوك، ايهما أقرب.

خامساً: جماعة مالكي الصكوك:

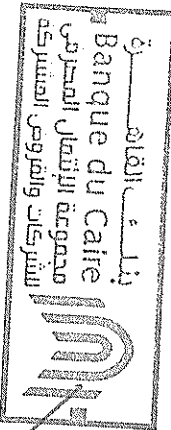
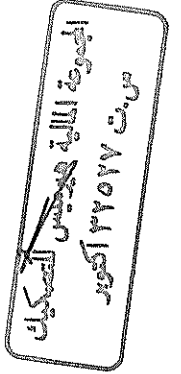
- تتكون من مالكي الصكوك جماعة يكون غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار حتى انتهاءه. ويجب على المكتتب تقديم إقرار الي البنك متلقي الاككتاب عند الاككتاب يرفق بسند الاككتاب يفيد الرغبة في الانضمام أو عدم الانضمام إلى جماعة مالكي الصكوك، ويلتزم البنك متلقي الاككتاب بإرسال صورة من الاقرارات إلى الهيئة العامة للرقابة المالية. ويكون لجماعة مالكي الصكوك ممثلاً قانونياً من بين أعضائها، يتم اختياره خلال ثلاثة (3) أشهر من تاريخ أول اجتماع دعي إليه لاختياره.
- وتسري أحكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال، بشأن الأوضاع والإجراءات الأخرى لدعوة الجماعة للانعقاد ومن له حق الحضور وكيفية الانعقاد ومكانه والتصويت وعلاقة الجماعة بالشركة المصدرة والهيئة.
- مع عدم الاخلال باختصاصات الجماعة الواردة بالمادة (٨٣) من لائحة قانون سوق رأس المال يكون لجماعة مالكي الصكوك متابعة مصالحهم لدي الشركة المستفيدة وغيرها من الجهات ذات العلاقة بالإصدار ويكون لها اتخاذ اية إجراءات أو تدابير لحماية حقوقها.

سادساً: الضمانات المقدمة لمالكي الصكوك

(أ) كفالة صادرة من الشركة المستفيدة لصالح الشركة المصدرة بالنيابة عن مالكي الصكوك تكفل وتضمن بموجبها ضماناً نهائياً وغير قابل للرجوع فيه كافة أقساط وتوزيعات الصكوك المصدرة بموجب عقد إصدار الصكوك المبرم في تاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠ ومذكرة المعلومات في حدود اجمالي قيمة الإصدار والبالغ مقدره مبلغ ٦٠٠ مليون جنيه مصري بالإضافة الى التوزيعات واي ملحقات أو رسوم أو مصاريف أخرى مرتبطة بالإصدار وتسري هذه الكفالة حتى تمام السداد للصكوك وفقاً لأحكام عقد الإصدار ومستندات التصكيك.

(ب) ايداع الشركة المستفيدة بصفتها مستأجر للأصول محل التصكيك وفقاً لعقد الإجارة للقيمة الإيجابية للأصول محل التصكيك وصافي إيرادات الأصول محل التصكيك الناتجة من تشغيل الأصول محل التصكيك بعد خصم مصاريف التشغيل والضرائب تأميناً لسداد القيمة الإيجابية المستحقة في تاريخ الاستحقاق المعني لكل فترة إيجاريه في حساب التحصيل، على أن تستخدم كافة المبالغ المتاحة في هذا الحساب في السداد الجزئي أو الكلي لأقساط وعوائد الصكوك طوال مدة الإصدار، وفي حالة وجود أي مبالغ متبقية بعد أي تاريخ

AI  
AZ



شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامناً لتغطية مراقب الحسابات وكيل السداد وملتقى الاككتاب



سجل



## المجموعة المالية - هيرمس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م

استحقاق ستتم تحويل المبلغ الزائد الى الشركة المستفيدة، وذلك وفقاً للضوابط والشروط المنصوص عليها بعقد الحسابات المؤرخ في ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠.

(ج) تلتزم الشركة المستفيدة بالاحتفاظ وتجديد وثيقة التأمين التكافلي الشاملة رقم (٢٠/١٠٠/١٠٠٣٠/٠٩٠٤٦) على الأصول محل التصكيك ضد جميع المخاطر سنوياً طوال مدة الإصدار، وتعديل قيمتها لتصبح بحد أدنى مبلغ وقدره ٢٢٧,٠٠٠,٠٠٠ (مائتان وسبعة وعشرون مليون) جنيه مصري، وأن تكون شركة التصكيك هي المستفيد الأول في تلك الوثيقة فيما يتعلق بالأصول محل التصكيك، ويظل التأمين ساريًا ونافذًا طوال مدة الإصدار وحتى سداد قيمة الصكوك بالكامل.

### سابعاً: ملخص الحقوق التي تمنحها الصكوك لمالكيها

١. الاشتراك في عضوية جماعة مالكي الصكوك واختيار ممثل قانوني من بينهم يتولى حماية مصالحهم المشتركة على أن يتم الالتزام بالقواعد الواردة بقانون سوق رأس المال.

٢. الحق في متابعة استخدام حصيلة الاكتتاب في الصكوك في الأغراض المحددة بمذكرة المعلومات.

٣. الحق في متابعة أية تصرفات تقوم بها الشركة المصدرة أو الشركة المستفيدة لا تتفق مع مذكرة المعلومات وتؤثر سلباً على حقوق مالكي الصكوك.

٤. متابعة توزيع العوائد الخاصة بالصكوك وإتمام استردادهم لحقوقهم في نهاية مدة الإصدار.

٥. الموافقة على أي تعديلات تطرأ على مذكرة المعلومات أو عقد الإصدار من حيث أوجه استخدام حصيلة الاكتتاب في الصكوك ومدة الإصدار وعوائده المتوقعة وطريقة توزيعها وواجبات والتزامات شركة التصكيك والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار وأجال الصكوك وإمكان تداولها أو استردادها.

### ثامناً: المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصكوك

حيث أن الصكوك المعروضة هي صكوك اجارة من ضمن أوجه استخدام حصيلتها هو استكمال اعمال الانشاءات للأصول محل التصكيك، لذا فإن المخاطر التي قد تؤثر على الاستثمار في الصكوك هي مخاطر تتعلق اما بوفاء الشركة المستفيدة بالالتزامات المرتبطة بالصكوك أو على التصنيف الائتماني تتمثل في المخاطر التجارية والمخاطر المرتبطة بالنشاط أو المخاطر المتعلقة بالأصول محل التصكيك وذلك على النحو التالي:

■ مخاطر الوباء العالمي كورونا: أثر الوباء العالمي كورونا "COVID19" على قطاع التعليم المصري بشكل عام، وعلى الشركة المستفيدة بشكل خاص. فقد تم فرض أشكال مختلفة من الاغلاق مما أدى إلى تعطل الحياة اليومية والتعرض للعديد من الضغوط طويلة الأمد. وبينما يستمر العالم في التصدي لعواقب فيروس

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية عزاقب الحسابات وكيل السداد وبتفلي الاكتتاب

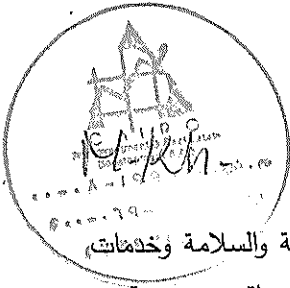


٤٦٦٠

منبت لاعتبار أمور  
الجوهرة المالية هيومس الصكيك

AMJ  
AR

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الزئمان المصري  
للشركات والقروض المستركة



كورونا "COVID19" فالشركة المستفيدة ملتزمة باستمرارية الخدمات التعليمية والصحة والسلامة وخدمات النقل والبناء والموارد البشرية وإعداد التقارير المالية. فقد تنازلت الشركة المستفيدة بشكل استباقي عن نسبة من إجمالي رسوم النقل السنوية، كما تم تفعيل بروتوكول التعليم عن بعد مما أسهم في استمرارية تقديم المناهج الدراسية دون انقطاع وضمان السلامة الوظيفية والرواتب والحفاظ على سلامة وصحة جميع الموظفين والطلاب والطالبات. ولقد أظهرت التجربة قدرة ومرونة الشركة المستفيدة على التكيف والتعامل مع التغيرات التي طرأت عليها بسبب فيروس كورونا "COVID19".

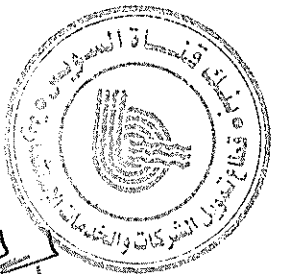
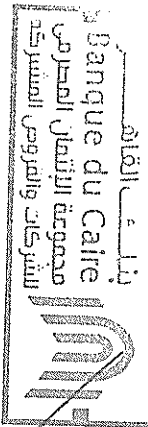
■ مخاطر متعلقة بقدرة الشركة المستفيدة على الحفاظ على معدلات التسجيل المرغوبة: أداء الشركة المستفيدة المالي يعتمد على عدد الطلاب المسجلين في مدارس الشركة المستفيدة. إذا لم تستطع الشركة المستفيدة بالقيام بالجهود المطلوبة للحفاظ على عدد الطلاب المسجلين واكتساب طلاب جدد، فقد يؤثر ذلك على قدرة الشركة المستفيدة على الحفاظ على معدلات التسجيل المرغوبة. وفي حالة انخفاض مستوى التعليم قد يلجأ الطلاب إلى ترك المدرسة، انخفاض معدل التسجيل سوف يؤدي إلى نتائج سلبية على أداء الشركة المستفيدة عملياً ومادياً، واتخذت الشركة المستفيدة العديد من الإجراءات لمواجهة هذه المخاطر بما فيها: امتلاك قائمة انتظار مطولة للطلاب الجدد لسد عجز أي انخفاض في معدلات التسجيل واستحداث قنوات للتواصل مع أولياء الأمور وذلك لمعرفة آرائهم والاستجابة لأية شكاوى منهم بالإضافة الي التركيز على الأنشطة الثقافية والاجتماعية والرياضية المتنوعة والخدمات المختلفة التي تقدمها للطلاب.

■ مخاطر متعلقة بقدرة الشركة المستفيدة على توظيف وتدريب مدرسين وأساتذة: تستمد الشركة المستفيدة نجاحها من قدرتهم على توظيف وتدريب وتشجيع مدرسون وأساتذة وموظفين قادرين على تقديم خدمات تعليمية ذات قيمة عالية وفاعلة. قدرة الشركة المستفيدة على تقديم خدمات تعليمية في مختلف المجالات وبجودة عالية يتطلب توافر أساتذة ومدرسين مؤهلين وقدرة الشركة المستفيدة على توظيف وتدريب والحفاظ عليهم يعتبر أساسي لإدارة أعمال المدارس والحفاظ على سمعتهم، ومن أجل تجنب هذه المخاطر تقوم الشركة المستفيدة بتدريب مكثف وتطوير مهني للمعلمين الحاليين والجدد، يتلقى من خلاله أكثر من ٥٠٠ معلم التدريب سنوياً، مما يمنح الفريق القدرة على الحفاظ على جودة تعليم عالية، مع توفير المعلمين الموهوبين للسوق.

■ مخاطر متعلقة بسمعة العلامات التجارية والمؤسسات التابعة: قد يؤثر أي ضرر يمس سمعة أي من العلامات التجارية أو المؤسسات التابعة للشركة المستفيدة سلباً على أعمال الشركة المستفيدة. إن تناسق وجود برامج الشركة المستفيدة التعليمية وخدمتها أمر بالغ الأهمية لعلامتها التجارية وسمعتها. مع استمرار نمو الشركة المستفيدة وتوسيع نطاقها الجغرافي، قد يكون من الصعب الحفاظ على جودة خدماتها في ظل المنافسة أي دعاية سلبية تخص الشركة المستفيدة بعض النظم عن صحتها قد تضر بالصورة التجارية وبالتالي قد تؤثر على قدرة الشركة المستفيدة على جذب الطلاب والاحتفاظ بهم وتوظيف الاساتذة والمدرسين المؤهلين، وتتضمن الإجراءات التي اتخذتها الشركة المستفيدة لمواجهة هذه المخاطر تركيز المجموعة على تقديم التعليم المتميز



AMT  
AR2



شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنون القطعة. مراقب الحسابات ووكيل السداد وممثل الاكتتاب  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 1234567890

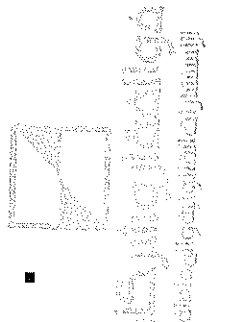
الف



بأسعار تنافسية، وذلك باستخدام نطاقها ومنصة الإدارة المتكاملة لضمان الجودة المتسقة. وتتمتع جميع العلامات التجارية للمجموعة BCCIS، و BUC، و Rising Stars، Mavericks، Futures، وتعتقد المجموعة أن علاماتها التجارية هي من بين الأسماء الأكثر احترامًا في قطاع التعليم ما قبل الجامعي والتعليم العالي في مصر.

■ **مخاطر متعلقة بالاعتمادات والتصاريف:** إذا فقدت الشركة المستفيدة أو فشلت في الحصول على الاعتمادات المطلوبة لتقديم أو توفير أي من برامجها ومناهجها الدولية فقد يؤدي ذلك إلى التقليل من جاذبية الشركة المستفيدة. من أجل أن توفر الشركة المستفيدة برامجها التعليمية أو تشغيل مؤسساتها التعليمية الخاصة، يجب أن يتم تقديم طلب للحصول على العديد من الاعتمادات من هيئات الاعتماد، بالإضافة إلى تصاريح من الجهات الحكومية مثل وزارة التربية والتعليم. إذا لم تتمكن الشركة المستفيدة من اكتساب الاعتمادات اللازمة لتقديم وتوفير هذه البرامج فسوف تتضرر جاذبية هذه المدارس وقد ينخفض عدد الطلاب الملتحقين بها. للحصول على هذه التراخيص والتصاريف والمحافظة عليها، يجب على الشركة المستفيدة أن تمتلك بمعايير معينة، وتجدر الإشارة في هذا الشأن أن الشركة المستفيدة تتمتع بعلاقات طيبة مع الجهات الحكومية المختلفة والمؤسسات التعليمية الدولية وذلك استنادًا إلى سوابق من الالتزام بالمعايير والاشتراطات المطلوبة من قبل هذه الجهات.

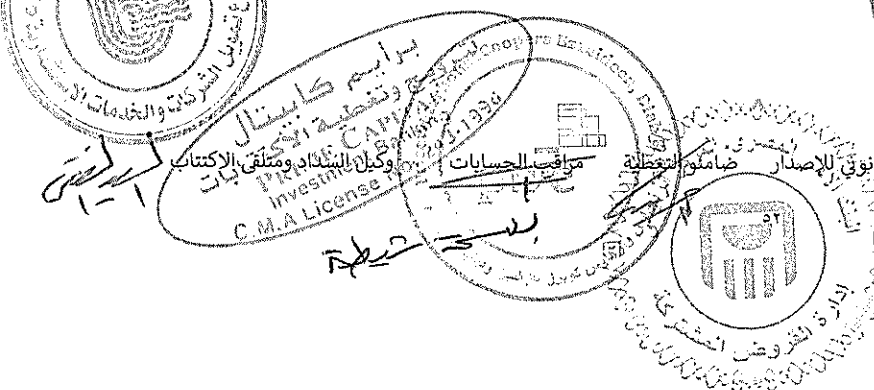
■ **مخاطر المنافسة:** تواجه الشركة المستفيدة منافسة متزايدة في مجال التعليم المتوسط والعالي من كل من المؤسسات العامة والخاصة مما قد يؤدي إلى انخفاض في الإيرادات والربحية والحصة السوقية. بشكل يميز قطاع التعليم في مصر بالتنافسية، واشتدت المنافسة بين المؤسسات التعليمية في السنوات الأخيرة. تتنافس المؤسسات التعليمية في عوامل متنوعة مثل السمعة والتميز الأكاديمي والتكلفة ورضا الطلاب وأولياء الأمور، ومن أجل تجنب هذه المخاطر تقوم الشركة المستفيدة بالاستفادة من الطلب المتنامي من الأسر ذات الدخل المتوسط على تعليم خاص ذو جودة عالية وبأسعار معقولة، وذلك بالاعتماد على سمعتها الطيبة فيما يتعلق بتنوع الأنظمة التعليمية التي تعتمد عليها، إلى جانب الجهود في رفع المستوى التعليمي من خلال توفير المناهج التعليمية العالمية وتدريب وتأهيل أعضاء هيئة التدريس بشكل دائم، بالإضافة إلى نظام تطوير محتوى مركزي لمناهج دراسية موحدة ومحتوى وامتحانات عبر جميع الأنظمة المدرسية المختلفة، كما تستخدم المجموعة الشراكات لتوسيع نطاق عروضها وضمان جودة برامجها، وتقدم المجموعة خمسة مناهج (المصرية الوطنية والأمريكية والبريطانية والفرنسية والألمانية) التي تطورها من خلال شراكات رئيسية، بما في ذلك مع جمعية الاعتماد الدولية الأمريكية للمدارس والكليات (AIAA)، جامعة كامبريدج والمجلس الثقافي البريطاني في مصر، وزارة التعليم الفرنسية من خلال المركز الوطني الفرنسي للتعليم عن بعد (CNED)، والمكتب الأجنبي الألماني كما تمتلك الجامعة أكثر من 100 شراكة في معظم كلياتها الحالية لتعزيز جودة التعليم في قطاع التعليم العالي.



AM I  
A2

مجموعة المالية هيرمس للتصكيك  
ش.م.م ٢٠١٤ أكتوبر

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المصرفية  
شركات والمؤسسات المصرفية



شركة التصكيك  
الشركة المستفيدة  
منظم الإصدار  
المستشار القانوني للإصدار  
ضامن التغطية  
مراقب الحسابات  
وكيل الشئام  
مستقل الأكتئاب  
C.M.A License



■ **مخاطر البناء والتشييد:** تشرف الشركة المستفيدة على بناء وتشبيد مباني وملحقات مؤسساتها، والتي قد يكون بعضها (على سبيل المثال بعض مرافق جامعة بدر) متاحة للجمهور العام. وتتعرض الشركة المستفيدة لمخاطر البناء والتشييد بصفاتها مطور ومدير مشروع أعمال بناء مدارس وجامعات الشركة المستفيدة بخلاف الأصول محل التصكيك، والتي تتم بالاعتماد على العمالة الداخلية أو من خلال المقاولين الخارجيين، خاصة إذا تم اكتشاف عيوب إنشائية بعد انتهاء صلاحية ضمانات المقاولين. بالإضافة إلى مخاطر ارتفاع أسعار مواد البناء والعمالة. وتسعى الشركة المستفيدة في التحوط من تلك المخاطر من خلال الاعتماد على استشاريين ذوي خبرة فائقة في مجالات التشبيد والبناء. كما قد تواجه الشركة المستفيدة مخاطر عند تطبيق استراتيجيتها التوسعية (التي تتمثل في بناء وتشبيد مدارس وجامعات جديدة) تشمل التأخير في البناء والتشغيل. وهو الأمر الذي قد يترتب عليه تكاليف إضافية وتأخيرات تشغيلية وبالتالي قد يؤثر سلباً على أعمال الشركة المستفيدة ووضعاها المالي الحالي والمستقبلي، ومن أجل تجنب هذه المخاطر تمتلك الشركة ترخيص مقاول درجة "أ" مما يسهل إدارة بناء وصيانة مدارس المجموعة والجامعة داخليا من خلال قسم البناء والصيانة بالمجموعة، والذي يوفر جداول أعمال بناء فعالة وفي الوقت المناسب بالإضافة إلى شروط اقتصادية مواتية، مما يؤدي إلى انخفاض تكاليف البناء الإجمالية للمجموعة، بالمقارنة مع توظيف مقاولين خارجيين.

■ **مخاطر الائتمان:** ينشأ خطر الائتمان نتيجة وجود حسابات جارية وودائع لدي البنوك وكذلك مخاطر الائتمان المرتبطة بعملاء الشركة المستفيدة المتمثلة في الإيرادات المستحقة والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، ويتم إدارة مخاطر الائتمان الشركة المستفيدة ككل، وتمتلك الشركة مركز مالي قوي وتدفقات نقدية قوية لمواجهة مخاطر الائتمان.

■ **مخاطر السيولة:** إن مخاطر السيولة هي مخاطر تعرض الشركة المستفيدة لصعوبات في الوفاء بالتزاماتها المالية نتيجة لنقص التمويل. إن تعرض الشركة المستفيدة لمخاطر السيولة ينتج في الأساس من عدم المقابلة بين استحقاقات الأصول والالتزامات المالية. تتطلب الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بمستوى كافي من النقدية واثابة مرونة في التمويل من خلال مبالغ كافية من التسهيلات الائتمانية المتاحة والاعتماد على أطراف ذات علاقة، وتمتلك الشركة مركز مالي قوي وتدفقات نقدية قوية لمواجهة مخاطر السيولة.

■ **مخاطر التأخر في الوفاء:** تظهر مخاطر التأخير في الوفاء عندما يكون هناك اضطراب في التدفقات النقدية للشركة المستفيدة التي من الممكن أن تكون ناجمة عن تأخير في فتح الجامعات الجديدة مما قد يؤدي إلى التأخير في الوفاء بأصل الصك أو العائد إلى مالكي الصكوك، وتمتلك الشركة مركز مالي قوي وتدفقات نقدية قوية لمواجهة مخاطر التأخر في الوفاء.

■ **مخاطر العجز عن الوفاء:** تظهر مخاطر العجز عن الوفاء عندما تؤدي ظروف العمل المتدهورة أو عجز الاستقرار إلى انخفاض في الإيرادات أو التدفقات النقدية للشركة المستفيدة. يكفي لجعل عمليات السداد المجدولة

مؤيدون وكلمة  
بإشراف وزارة الاقتصاد والتجارة

AMJ  
AZ

م.م.م ٢٥٢٧  
مجموعة المالية هيرمس للتصكيك

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمان المحرقي  
الشركات والفروع المشتركة



بإسم كابيتال  
ترويج وتنظية الاككتاب  
مراقب الحسابات  
PRIME Capital  
Investment Banking  
C.M.A License No. 2020



الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار  
شركة التصكيك



لمالكي الصكوك والمستثمرين مستحيلة، وتمتلك الشركة مركز مالي قوي وتدفقات نقدية قوية لمواجهة مخاطر العجز عن الوفاء.

■ المخاطر المتعلقة بالأصول محل التصكيك: تتضمن المخاطر المرتبطة بالأصول محل التصكيك احتمالية هلاك الأصول بالكامل وعدم صلاحيتها للاستخدام في حالة وقع هذا الخطر بالرغم من اتخاذ كافة إجراءات التحوط من قبل شركة التصكيك والشركة المستفيدة، عندئذ يعتبر الإصدار مستحق السداد الكلي لمالكي الصكوك وعليه تقوم الشركة المستفيدة بسداد كافة المبالغ المستحقة لمالكي الصكوك اعتماداً على التعويض التأميني للأصول وتفعيل الكفالة في حالة عدم كفايته.

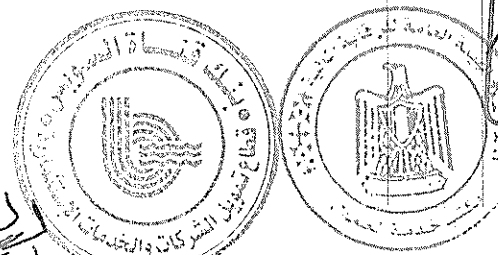
■ مخاطر سوق الصكوك: سيتم قيد الصكوك في جدول قيد الأوراق المالية بالبورصة ويتسم سوق الأوراق المالية في مصر بصفة عامة بسمات الأسواق الصاعدة حيث أنه أقل سيولة مقارنة بالأسواق الرئيسية مثل الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا إلا أن السوق المصري يعد من أهم الأسواق الصاعدة من أكثرها تطوراً ومن الناحية الرقابية والتنظيمية.

تاسعاً: بيان بالعقود الموقعة بين الشركة المصدرة والشركة المستفيدة وأطراف عملية التصكيك:

م	اسم العقد	ملخص العقد
١	عقد إصدار الصكوك	عقد البيع المبرم بين شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م كشركة مستفيدة وشركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك كشركة مصدرة وشركة المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية كمنظم الإصدار لتنظيم عملية إصدار الصكوك.
٢	عقد بيع وشراء الأصول محل التصكيك	عقد البيع المبرم بين الشركة المصدرة كمشتري والشركة المستفيدة كبائع والذي يتم بموجبه بيع الأصول محل التصكيك من الشركة المستفيدة إلى الشركة المصدرة مقابل ثمن البيع المتمثل في حصة الاكتتاب في الصكوك.
٣	عقد إجارة الأصول محل التصكيك	عقد يبرم بين الشركة المصدرة بصفتها مؤجر للأصول محل التصكيك وبين الشركة المستفيدة بصفتها مستأجر لمدة مماثلة لمدة الإصدار في الصكوك، وعند انتهاء مدة الإجارة يتم إعادة بيع الأصول المستأجرة إلى الشركة المستفيدة وفقاً لعقود الوعد بالبيع والوعد بالشراء.

Am  
A2

المجموعة المالية هيرميس للتصكيك  
منذ ٢٢٥٢٧ أكتوبر

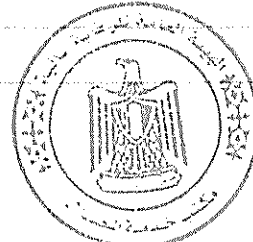


Handwritten signature



م	اسم العقد	ملخص العقد
٤	عقد وكالة الخدمات	عقد يبرم بين الشركة المصدرة بصفتها وكيلًا عن مالكي الصكوك والشركة المستفيدة "مدير المشروع" بموجبه تتولي الشركة المستفيدة إدارة الأصول محل التصكيك نيابة عن المالك نيابة عن المالك طوال فترة سريان عقد الإجارة.
٥	عقد الحسابات	عقد يبرم بين الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ووكيل السداد والبنك متلقي الاكتتاب يتم بموجبه تحديد الحسابات التي يجب فتحها والاحتفاظ بها لأغراض عملية التصكيك وكيفية تغذيتها وإدارتها والصرف منها.
٦	عقد وعد بيع الأصول محل التصكيك	عقد يبرم بين الشركة المصدرة والشركة المستفيدة تعد وتتعهد بموجبه الشركة المصدرة ببيع الأصول محل التصكيك إلى الشركة المستفيدة مقابل سداد كافة مستحقات مالكي الصكوك وفقاً للشروط والأحكام الواردة بهذا العقد بعد انتهاء عمر الصك.
٧	عقد وعد شراء الأصول محل التصكيك	عقد يبرم بين الشركة المستفيدة والشركة المصدرة تعد وتتعهد بموجبه الشركة المستفيدة بشراء الأصول محل التصكيك مقابل سداد كافة مستحقات مالكي الصكوك وفقاً للشروط والأحكام الواردة بهذا العقد بعد انتهاء عمر الصك.
٨	الكفالة	الكفالة الصادرة من الشركة المستفيدة للشركة المصدرة لصالح مالكي الصكوك، والتي تضمن وتكفل بموجبها كافة أقساط وتوزيعات الصكوك ورسوم ومصاريف الإصدار الدورية وتظل الكفالة سارية حتى تمام السداد وفقاً لأحكام مستندات التصكيك.

Banque du Caire  
مجموعة البنوك المصرية  
الشركات والفروع المشتركة

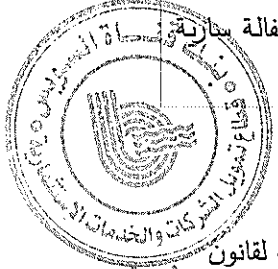


Ami  
KTC

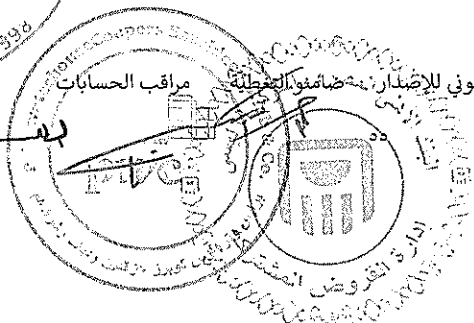
عاشراً: متطلبات الإفصاح لأطراف عملية التصكيك

(أ) تلتزم الشركة المستفيدة بمتطلبات الإفصاح وفقاً لنص المادة ١٦ مكرر ٢ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال وذلك وفقاً للإقرار المؤرخ في ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠.

المجموعة المالية هيرمس العربية  
ص.م.م ٣٢٥٢٧ أكتوبر



براهيم كاسينال  
لترويج وتغطية الاكتتابات  
INVESTMENT CAPITAL  
Investment Banking  
وكيل السداد وتلقي الاكتتاب  
C.M.A License 143-1998



Ami

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار -عضو المجموعة مراقب الحسابات



المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م

(ب) تلتزم الشركة المصدرة بمتطلبات الإفصاح وفقاً لنص المادة ١٦ مكرر ٣ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال، وذلك وفقاً للإقرار المؤرخ في ١٧ ديسمبر ٢٠٢٠.

(ج) يلتزم وكيل السداد بمتطلبات الإفصاح السارية عليه وفقاً لنص المادة ١٦ مكرر ٤ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال، وذلك وفقاً للإقرار المؤرخ في ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠.

(د) تلتزم لجنة الرقابة الشرعية الفرعية بمتطلبات الإفصاح وفقاً لنص المادة ١٦ مكرر ٥ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال، وذلك وفقاً للإقرار المؤرخ في ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٠.

حادي عشر: موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة المستفيدة على عقد الإصدار:

وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٠ بالإجماع على عقد إصدار الصكوك والعقود المرتبطة به، والتعهدات والالتزامات المترتبة عليه، والمزمع إبرامه مع شركة المجموعة المالية هيرمس للتصكيك بصفتها الشركة مصدرة الصكوك وشركة المجموعة المالية هيرمس لترويج وتغطية الاكتتاب بصفتها منظم الإصدار، كما وافقت أيضاً على تفويض العضو المنتدب في توقيع وإبرام عقد إصدار الصكوك والعقود المرتبطة

به، واعتماد مذكرة المعلومات وإجراء أية تعديلات عليهما في ضوء ما يراه مناسباً وكذلك في ضوء التعديلات التي تراها الهيئة مناسبة.

ثاني عشر: موافقة مجلس إدارة الشركة المصدرة على مقترح إصدار الصكوك:

وافق مجلس إدارة الشركة المصدرة المنعقد في ١٠ ديسمبر ٢٠٢٠ بالإجماع على اقتراح الشركة بشأن إصدار صكوك إجارة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهام وقابلة للاستهلاك المبكر ذات عائد متغير تطرح للاكتتاب الخاص للمؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار والأفراد ذوي الملاحة المالية وتفيد بالبورصة لمدة ٨٤ شهر (أربعة وثمانون شهراً) تبدأ اعتباراً من اليوم التالي لغلق باب الاكتتاب، وتصدر بإصدار واحد بقيمة إجمالية قدرها ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جيه مصري (ستمائة مليون جنيهاً مصرياً فقط لا غير) بقيمة اسمية قدرها ١٠٠ جنيهاً مصرياً (مائة جنيهاً مصرياً فقط لا غير) للصك الواحد مقابل بيع الأصول محل التصكيك، وعلى أن يسدد ثمن البيع من حصيلة الاكتتاب في الصكوك إلى الشركة المستفيدة، كما وافق مجلس الإدارة أيضاً على المسودة المبدئية للعقود ومستندات التصكيك.

ثالث عشر: موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة المصدرة على الإصدار:

وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ١٥ ديسمبر ٢٠٢٠ بالإجماع على اقتراح مجلس إدارة الشركة المصدرة بشأن إصدار صكوك إجارة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهام ذات عائد متغير تطرح للاكتتاب الخاص للمؤسسات المالية المؤهلة للاستثمار والجهات

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامن الخطبة مراقب الحسابات

إبراهيم كاهن  
رئيس  
PRIME  
Investment Bankers  
C.M.A License No. 26

حيطه

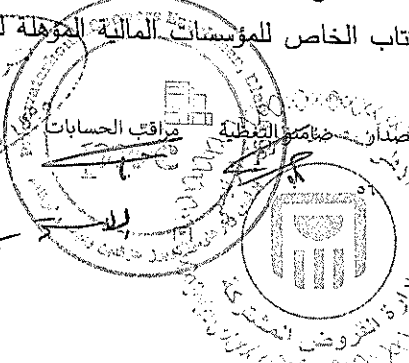
ofam

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الزئمان المصرفي  
للشركات والعروض المشتركة

البنك الأهلي المصري  
بنك القاهرة

AM I  
AZ

م.م. ٢٢٥١٧  
م.م. ٢٢٥١٧  
م.م. ٢٢٥١٧





## المجموعة المالية - هيرمس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م

والأفراد ذوي الملاءة المالية وتعيد بالبورصة لمدة ٨٤ شهر (أربعة وثمانون شهراً) تبدأ اعتباراً من اليوم التالي لخلق باب الاكتتاب، وتصدر بإصدار واحد بقيمة إجمالية قدرها ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيه مصري فقط لا غير) بقيمة اسمية قدرها ١٠٠ جنيه مصري (مائة جنيه مصري فقط لا غير) للسك الواحد تستهلك وفقاً لجدول السداد/الاستهلاك المشار إليه بهذه مذكرة المعلومات وذات عائد نصف سنوي متغير يحتسب بناء على سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري بالإضافة إلى نسبة الهامش (٠,٧٥%) على أن يتم مراجعة سعر الإقراض المعلن من البنك المركزي المصري كل ستة (٦) أشهر ماعدا العائد الأول يصرف في ٣٠ أبريل ٢٠٢١ ويحتسب العائد للفترة الأولى اعتباراً من اليوم التالي من خلق باب الاكتتاب مقابل بيع الأصول محل التصكيك، على أن يسدد ثمن البيع إلى الشركة المستفيدة من حصيلة الاكتتاب في الصكوك، كما وافقت الجمعية العامة غير العادية على المسودة المبدئية للعقود والمستندات المرتبطة بالإصدار وملخص التدفقات النقدية السنوية المتوقع في ضوء دراسة الجدوى المعدة من قبل شركة برايم كابيتال للاستشارات المالية عن الأوراق المالية.

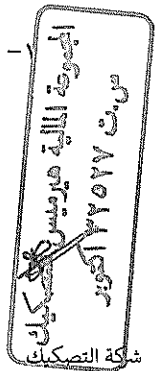
كما وافقت أيضاً على تفويض رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب مجتمعين أو منفردين في تحديد الشروط التفصيلية للإصدار بما في ذلك تحديد القيمة الاسمية للسك وعدد الصكوك المصدرة والعائد واسلوب احتسابه ومواعيد السداد/الاستهلاك وضوابط الاسترداد، واعتماد مذكرة المعلومات وإبرام وتوقيع كافة مستندات التصكيك، واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام الإصدار، وإجراء أي تعديلات على مذكرة المعلومات وكافة مستندات التصكيك في ضوء ما يراه مناسباً وكذلك في ضوء التعديلات التي تراها الهيئة مناسبة، وكذلك في تأجيل أو إلغاء الإصدار أو تعديل مدته حسب الأحوال السائدة في السوق وكذلك في تعيين أحد البنوك المرخص لها من البنك المركزي للعمل كوكيل للسداد.

### رابع عشر: الإجازة الشرعية للصكوك:

قرار لجنة الرقابة الشرعية الفرعية: وافقت لجنة الرقابة الشرعية الفرعية بموجب خطابها المؤرخ ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠ على مذكرة المعلومات، وعقد إصدار الصكوك والعقود المرتبطة به وكافة مستندات التصكيك وتوافقهم مع أحكام الشريعة الإسلامية.

### خامس عشر: الإقرارات والتعهدات:

تقر الشركة المستفيدة في تاريخ مذكرة المعلومات هذه أن جميع المعلومات الواردة بمذكرة المعلومات والمتعلقة بها وبالأصول محل التصكيك صحيحة ودقيقة وعلى مسئوليتها وكذا المستندات والبيانات المرفقة بمذكرة المعلومات، وأنه لم يتم إغفال أي واقائع جوهرية قد تجعل أياً منها غير صحيح أو غير مكتمل.



الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضابطو الخطبة مراقب الحسابات وكوكل السداد وملتقى الاكتتاب

مراقب الحسابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 13.1991

رئيس شريطة



AMT  
KZ



المجموعة المالية = هيرمس  
لترويج ونفطية الاكتتاب ش.م.م

- ٢- تقر الشركة المستفيدة بالالتزام بشراء الأصول محل التصكيك من الشركة المصدرة في نهاية مدة الإصدار أو قبل ذلك بموجب عقد الوعد بالشراء وطبقاً لشروطه.
- ٣- تتعهد الشركة المستفيدة بأن تقدم إلى الشركة المصدرة بصفتها وكيلاً عن مالكي الصكوك كفالة وفقاً للصيغة المشار إليها بالملحق رقم (١) من عقد الإصدار.
- ٤- تقر الشركة المستفيدة بالالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تقرره لجنة الرقابة الشرعية الفرعية والمركزية طوال مدة الإصدار.
- ٥- تقر الشركة المستفيدة بأنه قد تم إعداد البيانات المالية المستقبلية والقيمة السوقية للأصول محل التصكيك المستند إليها في تقرير المستشار المالي المستقل على أساس بيانات صحيحة وحديثة وعلى تقديرات مناسبة للوقت الذي أعدت فيه.
- ٦- تقر الشركة المستفيدة أن ملكيتها للأصول محل التصكيك هي ملكية هادئة ومستقرة وغير متنازع عليها خالية من كل الحقوق العينية الأصلية والتبعية أو الحقوق الشخصية للغير.
- ٧- تلتزم الشركة المستفيدة بعدم الإعلان عن أو توزيع أرباح خلال أي سنة مالية طوال مدة الإصدار في حالة التأخر في الوفاء بالمستحقات المالية لحملة الصكوك - الواردة بمذكرة المعلومات الخاصة بالإصدار والعقود المرتبطة بها - عن فترة العائد التي يتم توزيع الأرباح فيها.

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمان المصري  
شركات والتفويض المشتركة

- ٨- تقر الشركة المستفيدة أنها قد حصلت على الموافقات والترخيص الجوهرية اللازمة لتشغيل واستمرار نشاط الأصول محل التصكيك في تاريخ عقد الإصدار ومذكرة المعلومات.
- ٩- تتعهد الشركة المستفيدة بأن تتساوى دائماً مرتبة مستحقات مالكي الصكوك مع مرتبة الديون والالتزامات المالية الحالية والمستقبلية، باستثناء الالتزامات المقررة وفقاً للقانون والتي تكون في مرتبة أعلى.
- ١٠- تتعهد الشركة المستفيدة بتقديم كافة البيانات والمستندات وكافة ما تطلبه شركة التصنيف الائتماني لتمكين الشركة من تقديم شهادة تصنيف ائتماني سنويًا طوال مدة الإصدار إلى الهيئة وجماعة مالكي الصكوك والبورصة.

- ١١- تتعهد الشركة المستفيدة بأن تقدم - مع شهادة التصنيف الائتماني السنوية - شهادة تفيد عدم حدوث حالة إخلال وعدم حدوث إخلال بالتعهدات.

- ١٢- تتعهد الشركة المستفيدة بالإفصاح عن الأحداث الجوهرية في أقرب وقت فور وقوعها لتمكين الشركة المصدرة من الإفصاح الفوري في أقرب وقت للهيئة والبورصة وشركة التصنيف الائتماني وجماعة مالكي الصكوك



المجموعة المالية هيرمس  
ش.م.م  
٢٣٨٢٧ أكتوبر

مراقب الحسابات  
وكيل السداد وبتفويض الاكتتاب  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 203

منظم الإصدار  
المستشار القانوني للإصدار وضمانه النقدي

شركة التصكيك  
الشركة المستفيدة

مطبعة



المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وتنظية الاكتتاب ش.م.م

عن الأحداث الجوهرية، وتقديم شهادة تصنيف ائتماني جديدة للإصدار خلال ثلاثون (٣٠) يومًا من تاريخ الإفصاح.

١٣- تتعهد الشركة المستفيدة بموافاة الممثل القانوني لجماعة مالكي الصكوك وذلك في حالة طلبه أو طلب الشركة، بشهادة موقعة من عضوين من أعضاء مجلس إدارة الشركة المستفيدة تقيّد بعدم حدوث أية حالة إخلال واستمرارها.

١٤- تتعهد الشركة المستفيدة بالالتزام بإعداد تقرير دوري (سنوي) للشركة المصدرة وللهيئة وجماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني عن جودة الأصول محل التصكيك.

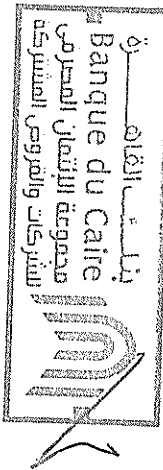
١٥- تتعهد الشركة المستفيدة بإعداد قوائم مالية دورية وسنوية مستقلة للشركة المستفيدة والمتضمنة للأصول محل التصكيك معتمدة من مراقب حسابات الشركة المستفيدة.

١٦- يقر كلا من منظم الإصدار والشركة المصدرة أنه في حالة عدم اكتمال عملية إصدار الصكوك لعدم التغطية أو لأي سبب آخر بأن يصدر تعليمات للبنك متلقي الاكتتاب في الصكوك بأن يرد جميع المبالغ التي تم تحصيلها كاملة إلى المكتتبين خلال يومي عمل من التاريخ المحدد لانتهاؤ مدة الاكتتاب، ويقر كلا من منظم الإصدار والشركة المصدرة في هذه الحالة بأنه لا تنتقل ملكية الأصول محل التصكيك من الشركة المستفيدة إلى الشركة المصدرة ويعتبر عقد البيع والشراء وأي عقود أخرى تكون قد أبرمت وفقًا لمذكرة المعلومات مفسوخة تلقائيًا دون الحاجة إلى إعدار أو إنذار أو إصدار حكم قضائي أو اتخاذ أي إجراء آخر.

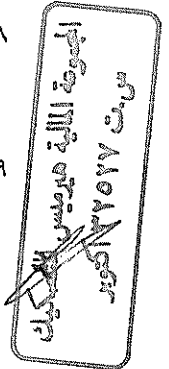
١٧- تقرر الشركة المصدرة أن نقل ملكية الأصول محل التصكيك بموجب هذا العقد بغرض إصدار الصكوك فقط وأن عقد البيع والشراء مبرم لهذا الغرض، وبالتالي فإنه لا يجوز للشركة المصدرة التصرف في الأصول محل التصكيك بأي طريقة من التصرفات سواء العينية أو الشخصية بما فيها البيع أو الإيجار أو حق الانتفاع أو الرهن أو نقل الملكية أو تقديمها كضمان أو بأي صورة من صور التصرف الأخرى طول مدة الإصدار، وذلك فيما عدا التزام الشركة المصدرة ببيع الأصول محل التصكيك وفقًا لعقد الوعد بالبيع أو عقد الوعد بالشراء وشروط مذكرة المعلومات.

١٨- تقرر الشركة المصدرة والشركة المستفيدة بأنهما شركتان مستقلتان عن بعضهما، ولا يوجد بينهما أي أطراف مرتبطة أو تعارض مصالح.

١٩- تقرر الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار بأنهم شركات مساهمة مصرية مؤسسة وقائمة وفقًا لأحكام القوانين المصرية وأن لهم مركزهم الرئيسي داخل جمهورية مصر العربية، وأن لهم سلطة تملك أصولهم ومزاولة نشاطهم كما يمارسونه في الوقت الحالي.



AMF  
AZ



شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية مراقب الحسابات وكيل السنداء ومثلقي الاكتتاب

PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 11100



Signature



May 2018

## المجموعة المالية - هيرمس لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م

٢٠- تقر الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار أن لهم الصلاحية الكاملة لإبرام مستندات التصكيك وتوقيعهم وتنفيذهم، وأنهم قد استوفوا جميع الموافقات والتراخيص والإجراءات اللازمة لذلك.

٢١- تقر الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار أن إبرامهم لمستندات التصكيك لا يتعارض أو يخالف بشكل جوهرى أي قوانين، أو لوائح أو قرارات أو نظامهم الأساسي أو أي موافقات أو تراخيص صادرة بهذا الصدد أو أي اتفاق أو مستند ملزم لهم أو أي من أصولهم أو يكون سبباً في تعجيل استحقاق أي مديونية مالية أخرى عليهم.

٢٢- فيما عدا ما هو وارد في مذكرة المعلومات تقر كل من الشركة المصدرة والشركة المستفيدة ومنظم الإصدار أنه لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات قد تؤثر على صحة ونفاذ مستندات التصكيك.

٢٣- تتعهد الشركة المصدرة بموافاة البورصة والهيئة وشركة التصنيف الائتماني ببيان المسدد من الصكوك والعوائد المستحقة لمالكي الصكوك وما يتم سدادها منها وذلك قبل الصرف بخمسة عشر يوماً (١٥) على الأقل.

### سادس عشر: حالات الإخلال

تعتبر الشركة المستفيدة في حالة إخلال بالتزاماتها الواردة في مذكرة المعلومات في أي حالة من الحالات التالية:

(أ) الإخلال بأي من التزاماتها الواردة في هذا العقد أو مذكرة المعلومات أو مستندات التصكيك الأخرى بما

يكون له تأثير جوهرى ضار على حقوق مالكي الصكوك، ما لم يتم إصلاح هذا الإخلال خلال ١٢٠ يوماً من تاريخ إخطار منظم الإصدار للشركة المستفيدة بهذا الإخلال.

(ب) عدم سداد الالتزامات الناشئة بموجب عقد الإجارة في مواعيد استحقاقها ما لم يتم إصلاح هذا الإخلال خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ إخطار منظم الإصدار للشركة المستفيدة بهذا الإخلال.

(ج) وجود خطأ جوهرى في المعلومات الواردة بمذكرة المعلومات يكون له تأثير جوهرى ضار على حقوق مالكي الصكوك ما لم يتم إصلاح هذا الإخلال خلال مائة وعشرون (١٢٠) يوماً من تاريخ إخطار منظم الإصدار للشركة المستفيدة بهذا الإخلال.

(د) إذا لم تقم الشركة المستفيدة بسداد أي مديونية مالية عليها في تاريخ الاستحقاق أو خلال فترة السماح أو إذا أصبحت المديونية المالية مستحقة الدفع قبل تاريخ استحقاقها المتصوص عليه بسبب إخلال الشركة بشرط أن يكون المبلغ الإجمالى للمديونية يزيد عن (١٥٠) مليون جنيه مصرى ما لم يتم إصلاح هذا الإخلال خلال ١٢٠ يوماً من تاريخ إخطار منظم الإصدار للشركة المستفيدة بهذا الإخلال.

(هـ) إذا أفلست الشركة المستفيدة أو أعلنت كتابياً بعدم قدرتها على سداد ديونها عند استحقاقها.

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضمانة التغطية مراقب الحسابات وكيل البديان وتلقى الاكتتاب

PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243.1394

٤٦٦٦٥

Signature

الجوهرة المالية هيرمس التصكيك  
ص.م.م ٢٢٥٢٧ أكتوبر

KMT



مراقبة



المجموعة المالية - هيرميس  
لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م

(و) إذا تم اتخاذ قرار بتصفية الشركة المستفيدة اختياريًا أو تم صدور حكم قضائي بتعيين حارس قضائي عليها لمدة تزيد عن عام ما لم يتم إلغاؤه.

(ز) في حالة الحجز التنفيذي أو اتخاذ أي إجراءات تنفيذية ضد أي من أصول الشركة المستفيدة بمبلغ إجمالي يعادل أو يزيد عن (١٥٠) مليون جنيه مصري بناء على أية أحكام قضائية باتة أو أحكام تحكيمية نهائية ضد الشركة المستفيدة ما لم يتم إلغاؤها أو تسويتها خلال مائة وثمانون (١٨٠) يوماً من تاريخ إخطار منظم الإصدار للشركة المستفيدة بهذا الإخلال، وذلك بخلاف القضايا أو التحكيمات الواردة في مذكرة المعلومات.

(ح) في حالة التأميم والمصادرة للشركة المستفيدة أو لأي من أصولها، والتي يكون لها تأثير جوهري ضار.

(ط) إذا توقفت الشركة عن مباشرة نشاطها أو أي جزء جوهري من أنشطتها بما يكون له تأثير جوهري ضار على حقوق مالكي الصكوك ما لم يتم إصلاح هذا الإخلال مائة وعشرون (١٢٠) يوماً من تاريخ إخطار منظم الإصدار للشركة المستفيدة بهذا الإخلال.

(ي) إذا انخفض التصنيف الائتماني للإصدار والمقدم من إحدى الشركات المتخصصة في التصنيف الائتماني عن درجة استثمار -BBB.

(ك) أي ملاحظات جوهرية في تقرير مراقب الحسابات يكون لها تأثير جوهري ضار على حقوق مالكي الصكوك ما لم يتم تصحيح هذه الملاحظات خلال مائة وثمانون (١٨٠) يوماً من تاريخ إخطار منظم الإصدار للشركة المستفيدة بهذا الإخلال.

سابع عشر: القوانين السارية

هي القوانين السارية بجمهورية مصر العربية.

ثامن عشر: منظم الإصدار

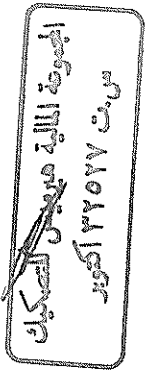
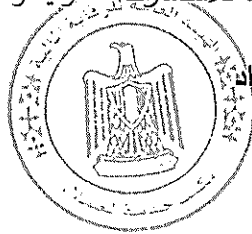
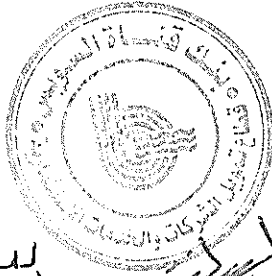
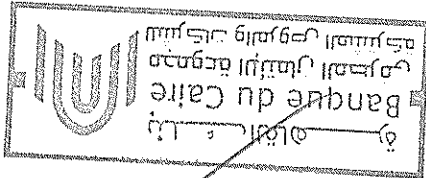
شركة المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية "هيرميس".

تاسع عشر: المستشار القانوني للإصدار

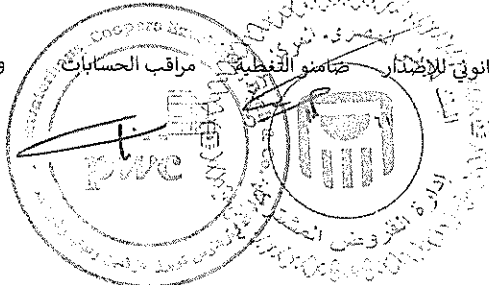
مكتب ذوالفقار وشركاها للاستشارات القانونية والمحاماة.

عشرون: وكيل السداد

البنك الأهلي المتحد



وكيل السداد ومتلقي الاكتتاب

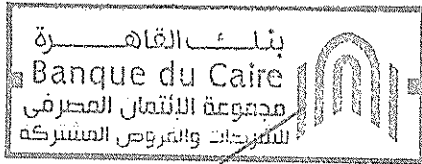
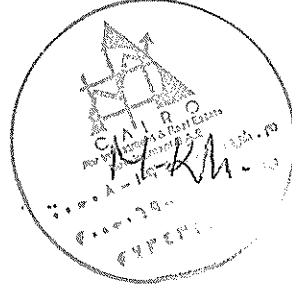


منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار

شركة التصكك الشركة المستفيدة

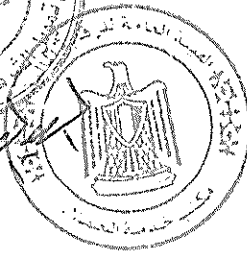
حادي وعشرون: جهة التصنيف الائتماني

شركة ميريس الشرق الأوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين ش.م.م.



المجموعة المالية - ميريس  
لترويج وتنظية الاكتتاب ش.م.م.

AMI  
KEL



afaha

وكيل السداد ومثلق الاكتتاب

مراقب الحسابات

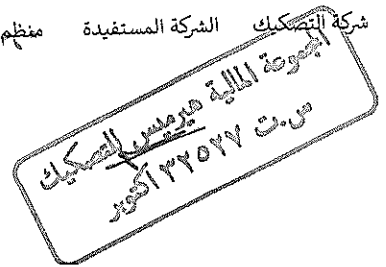
ضامنة التغطية

المستشار القانوني للإصدار

منظم الإصدار

الشركة المستفيدة

شركة التصكك



المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م



المجموعة المالية هيرمس للتصكيك  
ش.م.م  
٢٠٠٣/٢٠٠٤

القسم الرابع: وصف الأصول محل التصكيك

أولاً: بيان الأصول محل التصكيك

م	اسم المدرسة	سند الملكية	التراخيص	ملاحظات
١.	أرض مدرسة فيوتشرز الفرنسية الدولية/ الألمانية لغات بمدينة الرحاب	عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢٥ مايو ٢٠٠٣، الذي بموجبه باعت الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لصالح الشركة بيغاً موقوفاً إلى حين استيفاء كامل الثمن ما هو المدرسة الكائنة بمدينة الرحاب والمقامة على مساحة قدرها ١٣,٢٧٤ متر مربع، مكونة من ٣٤ فصل دراسي بالإضافة إلى المعامل والأفنية وقد شمل البيع المباني والأرض المقام عليها المدرسة.	رخصة بناء رقم ٦٧٤٧ لسنة ٢٠٠٩ صادرة باسم الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني كمالك بغرض بناء مدرسة بالعنوان الكائن في المرحلة الرابعة - مدينة الرحاب.	
٢.	أرض مدرسة طلائع المستقبل لغات-الرحاب	عقد البيع الابتدائي المؤرخ ١٨ أبريل ٢٠٠١، الذي بموجبه باعت الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لصالح الشركة بيغاً موقوفاً إلى حين استيفاء كامل الثمن ما هو المدرسة الكائنة بمدينة الرحاب والمقامة على مساحة قدرها ١٤٢٧٩,٥ متر مربع، مكونة من ٣٤ فصل دراسي بالإضافة إلى المعامل والأفنية وقد شمل البيع المباني والأرض المقام عليها المدرسة والأفنية والمدرسة كاملة المرافق.	ترخيص بناء رقم ١٠٩٣ لسنة ٢٠٠١ الصادر باسم: الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني كمالك بغرض بناء مدرسة بالعنوان الكائن في المرحلة الأولى - مدينة الرحاب.	
٣.	أرض مدرسة طلائع المستقبل بنات الابتدائية	عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٨ مارس ١٩٩٣ الذي بموجبه قامت الشركة الصادر باسم شركة القاهرة	ترخيص بناء رقم ١٠ لسنة ١٩٩٤	

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمانات المصرفية  
للشركات والقروض المشتركة



مراقب الحسابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 232



شركة التصكيك الشركة المستفيدة  
منظم الإصدار  
المستشار القانوني للإصدار  
ش.م.م

AT  
AT

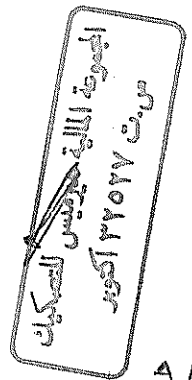
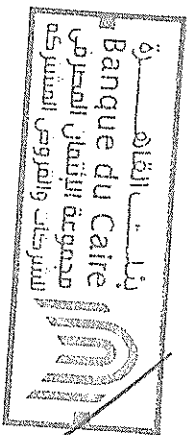
بشراء قطعة الأرض رقم ٤ بلوك ج للاستثمار والتنمية العقارية بغرض خدمات المنطقة الثامنة بمدينة نصر إنشاء مدرسة يقع مقرها في القطعة والبالغ مساحتها ٢,٣٧٥ متر مربع رقم ٣ بلوك ب، خدمات المنطقة وذلك لإقامة مدرسة خاصة. الثمنة، مدينة نصر.

(١) و (٢)

عقد البيع الابتدائي المؤرخ ٢ فبراير ١٩٩٤ الذي بموجبه قامت الشركة بشراء قطعة الأرض رقم ٣ بلوك ب خدمات المنطقة الثامنة بمدينة نصر والبالغ مساحتها ٢,١٥٠ متر مربع وذلك لإقامة مدرسة خاصة، ومقدم عنها طلب تسجيل شهر عقاري مدينة نصر مقيد تحت رقم ٢٨٦٦ لسنة ٢٠١٢ ومجدد برقم ٥٢٠ لسنة ٢٠١٨ عن كامل الأرض والمباني وجارى استكمال إجراءات التسجيل.

عقد اتفاق إنشاء وتأثيث وإدارة مدرسة المبرم في ٢٠٠٦، الذي بموجبه اتفقت الشركة مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني على إنشاء وتأسيس مدرسة على قطعة الأرض الكائنة بالمرحلة الخامسة بمدينة الرحاب والمملوكة للشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني والبالغ مساحتها ١٤٢٧٩ متر مربع. وقد قامت الشركة بالاستئثار بالمشروع وشراء حصة الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني بموجب عقد بيع وتنازل وصلاح المبرم بين الطرفين في ١٠

٤. أرض مدرسة عثمان بن عفان - بمدينة الرحاب



AMT

AZ



براهيم كاسينال  
لترويج وتنظية الاكتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 213-1998

وكيل السداد ومتلقى الاكتاب

للسداد

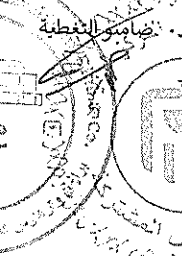
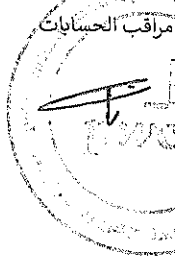
مراقب الحسابات

مضامير التغطية

المستشار القانوني للإصدار

موظف الاصدار

شركة التصكيك الشركة المستفيدة



سداد

المجموعة المالية - لايرمس  
لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م

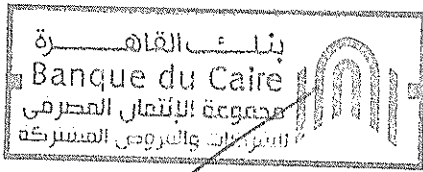
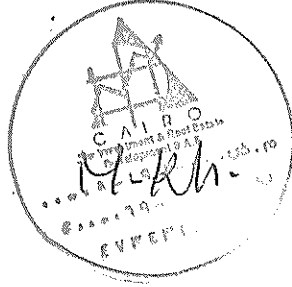
م	اسم المدرسة	سند الملكية	التراخيص	ملاحظات
---	-------------	-------------	----------	---------

يناير ٢٠١٣ وبالتالي تمتلك الشركة  
حاليا أرض المشروع وما عليها من  
مباني.

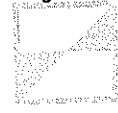
ملكية الأصول محل التصكيك هي ملكية هادئة ومستقرة وغير متنازع عليها وخالية من الحقوق العينية  
الأصلية والتبعية او الحقوق الشخصية للغير وتتعهد الشركة بضمان ملكية هذه الأصول حال حدوث اية  
منازعات.

ثانيا: موقف التأمينات والرهنات على الأصول محل التصكيك:

وفقاً للشهادة الصادرة بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠، فإنه لا توجد أية رهنات عقارية على الأصول محل التصكيك  
كما لا يوجد أية رهون تجارية على الأصول محل التصكيك من واقع السجل التجاري للشركة الصادر بتاريخ ٢١  
ديسمبر ٢٠٢٠.



*afahn*

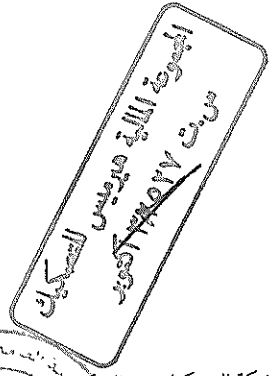


AMT  
AZ

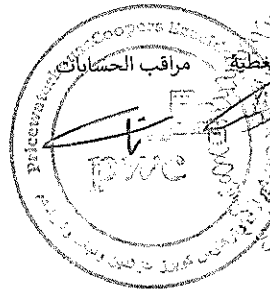
مواصفات وشروط  
الاستثمار في الاسواق المالية



*السيد*



وكيل السداد وملق الاكتتاب



المستشار القانوني للإصدار

منظم الإصدار

الشركة المستفيدة

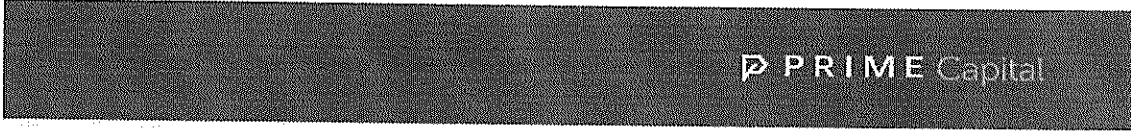
شركة التصكيك



٤٦١٦٠



ثالثا: الملخص التنفيذي لدراسة الجدوى والقيمة العادلة الاسترشادية للأصول محل التصكيك والمعدة من قبل شركة برايم كابيتال:



**الملخص التنفيذي**

قمنا بالاطلاع على تقرير التقييم العقاري المعد من قبل شركة ميكا دلتا للتقييم بتاريخ أكتوبر 2020 للأربع مدارس، وفيما يلي جدولين يلخصان أهم النقاط التي تم التوصل إليها في التقرير سالف الذكر:

اسم المدرسة	المساحة (متر مربع)	عدد الفصول	عدد التلاميذ	سعر الأرض (م.م)	سعر المبنى (م.م)	سعر الأرض (م.م)	سعر المبنى (م.م)	سعر الأرض (م.م)	سعر المبنى (م.م)
المنهجية - الغربية	17,274	4	6,294	9.4	12.1	5.3	12.1	9.4	12.1
منهج شمس العاصمة	14,274	2	6,101	9.4	12.1	6.2	12.1	9.4	12.1
عشرون على	14,279	6	12,073	10.6	12.1	5.0	12.1	10.6	12.1
مدارس المستقبل 1	2,150	1	2,070	10.6	11.8	4.5	11.8	10.6	11.8
مدارس المستقبل 2	2,374	1	2,320	10.6	11.3	4.5	11.3	10.6	11.3

القيمة السوقية	القيمة العادلة	القيمة العادلة / القيمة السوقية	القيمة السوقية	القيمة العادلة	القيمة العادلة / القيمة السوقية
213,200	32,200	15%	42,300	159,850	38%
228,200	57,500	25%	59,500	174,800	37%
132,970	71,870	54%	54,970	131,500	49%
24,860	35,960	145%	19,460	31,600	163%
39,020	51,020	131%	17,020	46,000	270%
837,950					

وبناء على ما سبق فإثنا نستخلص أن إجمالي القيمة السوقية للأربع مدارس شاملة ربح المطور العقاري هي 887,950 ألف جنيه مصري (ثمانمائة وسبعة وثمانون مليون وتسعمائة وخمسون ألف جنيه مصري) مع مراعاة التالي:

- مساحات الأراضي والمباني الواردة في هذا التقرير تقريبية والعبارة النهائية هي بالمساحات الناتجة عن عملية رفع مساحي تتم بواسطة جهة حكومية متخصصة في هذا الشأن.
- القيم الواردة بالجدول السابق لا تشمل قيمة التجهيزات الخاصة بالعملية التعليمية.
- القيم الواردة لا تظهر التأثير بجائحة كورونا والتي تتوقع ألا تتعدى 10%.
- القيم المقترنة تمثل القيمة في تاريخ اليوم ولحالة العقار في تاريخ المعاينة كما هو وارد بالتقرير مع ملاحظة أن القيم الواردة تخضع لمحددات التقرير.

وحيث أن قيمة المدارس المراد استخدامها كضمانة من قبل شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية في إصدار صكوك تبلغ قيمتها 600,000 ألف جنيه مصري (ستمائة مليون جنيه مصري)، يتضح أن قيمة الأصول المراد استخدامها كضمانة تمثل 1.5x ضعف قيمة الصكوك المراد إصدارها.

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المصرفية  
الشركات والمؤسسات المصرفية

م.م 2027 أكتوبر  
المجموعة المالية هيرمس للتصكيك

براهيم كابيتال  
الترويج وتنفيذ الاكتتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243-1998



براهيم كابيتال  
لترويج وتنفيذ الاكتتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243-1998

وكيل السداد ومتلقي الاكتتاب

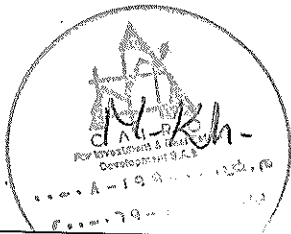
مراقب الحسابات

منظم الإصدار

شركة التصكيك الشركة المستفيدة



Handwritten signature

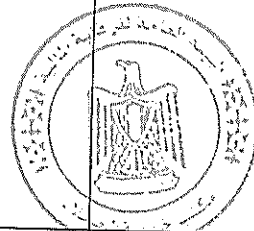


المجموع المالية - هيرمس  
لترويج وتغطية الأكتتاب ش.م.م

رابعًا: التدفقات النقدية للأصول محل التصكيك:

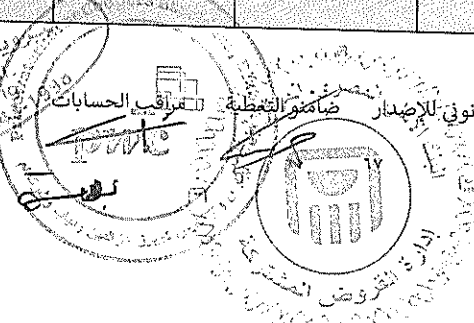
٢٠٢٧/٢٠٢٦	٢٠٢٦/٢٠٢٥	٢٠٢٥/٢٠٢٤	٢٠٢٤/٢٠٢٣	٢٠٢٣/٢٠٢٢	٢٠٢٢/٢٠٢١	٢٠٢١/٢٠٢٠	
<b>الإيرادات</b>							
49,060,716	44,689,149	40,708,943	37,084,935	33,755,811	30,740,707	28,020,260	مدرسة فيوتشرز الفرنسية / الألمانية لغات بمدينة الرحاب
56,361,255	51,260,350	46,621,601	42,403,101	38,559,176	35,067,635	31,898,813	مدرسة طلّاع المستقبل لغات الرحاب
46,498,880	42,374,355	38,617,766	35,196,143	32,045,481	29,194,431	26,626,411	مدرسة طلّاع المستقبل بنات الابتدائية
44,533,569	40,507,975	36,846,778	33,516,956	30,480,895	27,723,784	25,222,641	مدرسة عثمان ابن عقاف - الرحاب
<b>196,454,421</b>	<b>178,831,830</b>	<b>162,795,088</b>	<b>148,201,135</b>	<b>134,841,363</b>	<b>122,726,556</b>	<b>111,768,124</b>	<b>إجمالي الإيرادات</b>

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الأئتمان المصرفي  
للشركات والقروض المشتركة



البريد كابينتا  
ترويج وتغطية  
ووكيل المندوب ومثلني الأكتتاب  
PRIME  
Investment Broker  
C.M.A License No.

هيريدي



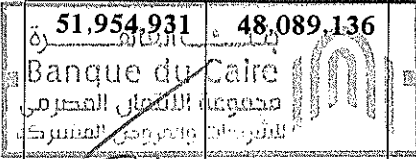
الشركة المستفيدة: منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية مراقب الحسابات  
شركة التصكيك  
المجموع المالية هيرمس للتصكيك  
سنة ٢٠٢٧ أكتوبر

afan

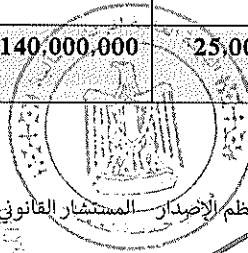
المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وتنفيذ الاككتاب من م.م



مصاريف التشغيل							
92,904,790	85,877,738	79,396,547	73,417,685	67,132,230	61,393,980	56,160,577	إجمالي مصاريف التشغيل
إجمالي الأرباح							
103,549,631	92,954,092	83,398,541	74,783,450	67,709,133	61,332,576	55,607,547	إجمالي الأرباح
52.7%	52.0%	51.2%	50.5%	50.2%	50.0%	49.8%	هامش إجمالي الأرباح
مصاريف عمومية وإدارية							
51,594,699	44,864,956	39,013,005	33,924,352	29,499,437	25,651,684	21,376,403	إجمالي مصاريف عمومية و إداري
صافي أرباح التشغيل							
51,954,931	48,089,136	44,385,536	40,859,098	38,209,697	35,680,892	34,231,144	إجمالي صافي أرباح التشغيل
26.4%	26.9%	27.3%	27.6%	28.3%	29.1%	30.6%	هامش أرباح التشغيل
75,000,000	90,000,000	110,000,000	125,000,000	140,000,000	155,000,000	170,000,000	الإجارة



شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامن الغضبة مراقب الحسابات وكيل السداد وملتقى الاككتاب



المجموعة المالية هيرمس للتصكيك  
س.ت ٣٣٥٢٧ أكتوبر

س.ت

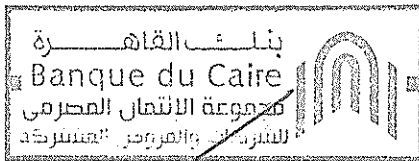
AMJ  
02

(120,000,000)	(120,000,000)	(120,000,000)	(120,000,000)	(120,000,000)	-	-	مصاريف التمويل - الأصل
(6,000,000)	(18,000,000)	(30,000,000)	(42,000,000)	(54,000,000)	(60,000,000)	(30,000,000)	مصاريف التمويل - العائد
954,931	89,136	4,385,536	3,859,098	4,209,697	680,892	4,231,144	الفرق



*afah*

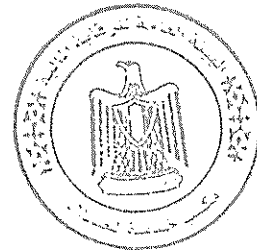
AMI



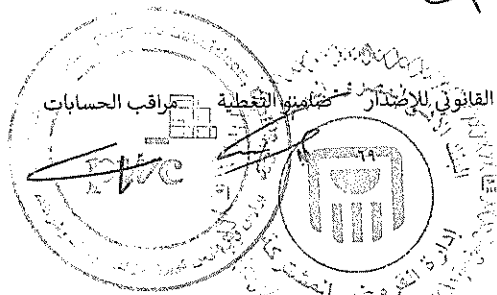
المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وتغطية الإصدار  
M. Naguib

52  
www.ami.com.eg  
مركز الدراسات والبحوث الاقتصادية

براهيم كابتال  
ترويج وتغطية الإصدارات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243.1998



وكيل السداد ومتلقي الاكتتاب



الشركة المستفيدة منظم الإصدار

مجموعة المالية هيرمس للصكوك  
س.ت ٣٢٥٢٧  
٤٦١٦٥

## اقرار الشركة المصدرة

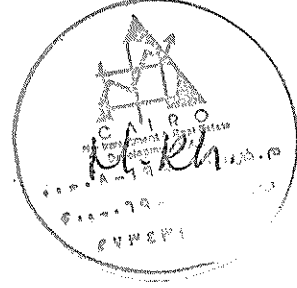
نقر نحن شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م (الشركة المصدرة) أن جميع المعلومات والبيانات الواردة بمذكرة المعلومات والمستندات المرفقة بها فيما يخصها صحيحة وعلى مسؤولياتنا.

الشركة المصدرة

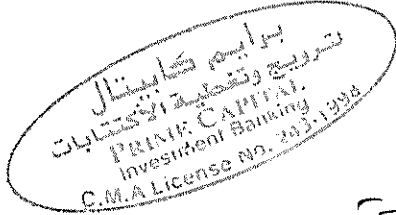
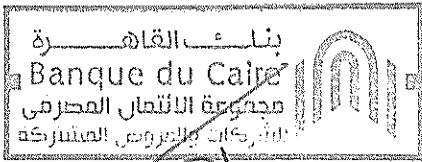
الاسم: م.م.م.م.م.م.

الصفة: العضو المنتدب

التوقيع:



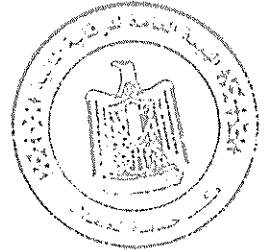
المجموعة المالية هيرميس  
لتدريج وتقييم الائتمانات  
ش.م.م.م.م.م.م.



بسمه



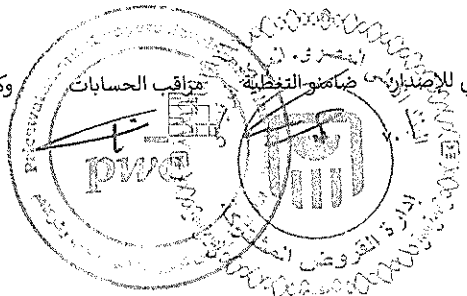
بسمه



٤٦١٦٠

afam

وكيل السداد ومثلني الاكتاب



المستشار القانوني للإصدار

منظم الإصدار

شركة التصكيك

الشركة المستفيدة

شركة التصكيك

المجموعة المالية هيرميس للتصكيك  
س.ت ٢٢٥٢٧ أكتوبر

## إقرار الشركة المستفيدة

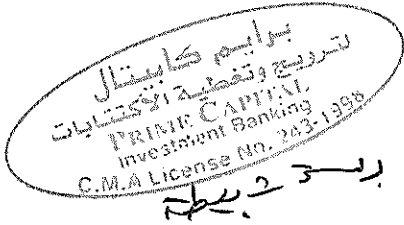
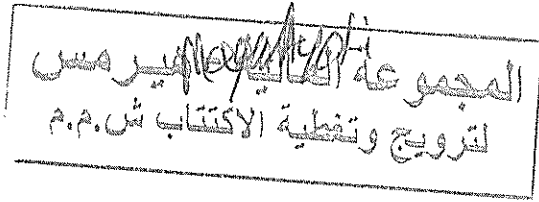
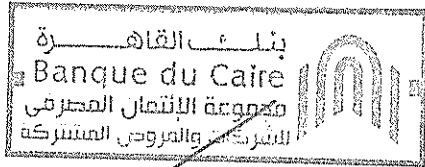
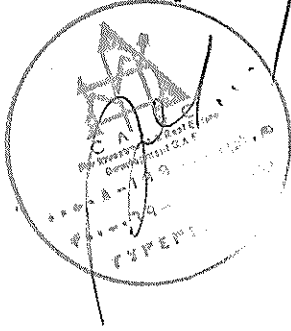
نقر نحن شركة القاهرة للاستثمار التتمية العقارية ش.م.م (الشركة المستفيدة) أن جميع المعلومات والبيانات الواردة بمذكرة المعلومات والمستندات المرفقة بها فيما يخصها ويخص الأصول محل التصكيك صحيحة وعلى مسئولياتنا.

الشركة المستفيدة

الاسم: محمد عبد المنعم عباس الخولي

الصفة: المدير المالي

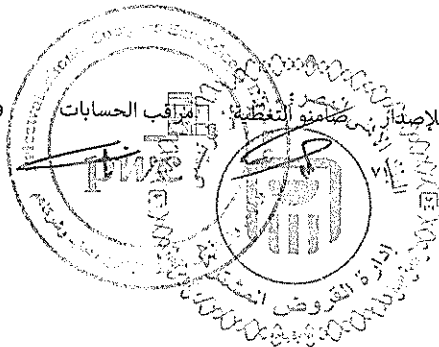
التوقيع:



بإقرار

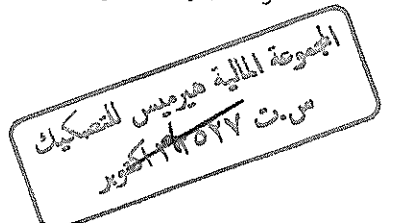
afaf

وكيل السداد ومتلقي الاكتتاب



٤٦٦٦٥

شركة التصكيك الشركة المستفيدة




## إقرار لجنة الرقابة الشرعية الفرعية

بالإشارة إلى إجراءات إصدار شركة المجموعة المالية هيبريس للتصكيك ش.م.م. لسكوك اجارة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية لصالح شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م.، أقر لنا الموقع أئده بصفتي رئيس لجنة الرقابة الشرعية الفرعية للإصدار بأن شروط وأحكام الإصدار متفقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وأن جميع الإجراءات التي اتخذت تتفق وأحكام الشريعة الإسلامية ومساؤها ونظام عقود السكوك الإسلامية وكافة التعليمات ذات الصلة بالشريعة الإسلامية.

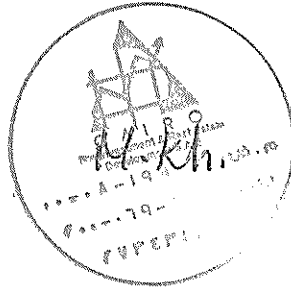
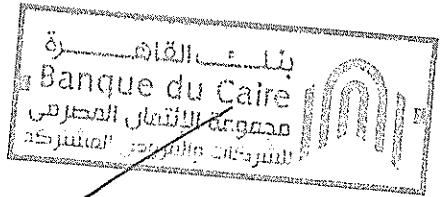
وتعطيها قبول اللجنة والتفويض

فضيلة الأستاذ الدكتور / سعد الدين الهلالي

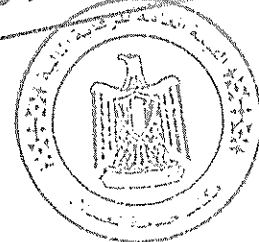
الصفة: رئيس لجنة الرقابة الشرعية الفرعية

التوقيع: 

التاريخ: ٢٠٢٠/١١/٢٤



المجموعة المالية هيبريس  
لترويج وتنفيذ الأوراق المالية  
ش.م.م.



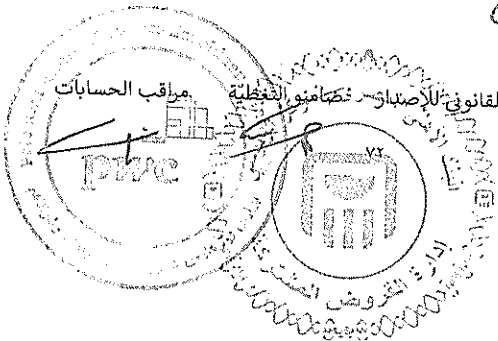
٤٦١٦٥



البنك

هلال

وكيل السداد ومتلقى الاكتتاب



منظم الإصدار المستشار القانوني للأصهار - نظامنا الخطية

الشركة المستفيدة

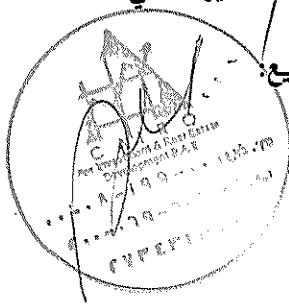
بنك التصكيك  
المجموعة المالية هيبريس للتصكيك  
ص.ب. ٢٢٥٢٧ أكتوبر

## إقرار الشركة المستفيدة بشراء الأصول محل التصكيك

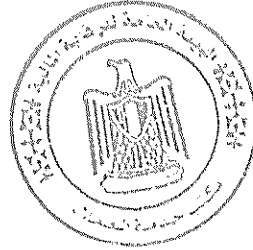
نقر ونتعهد نحن شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م بالالتزام بشراء موجودات الإصدار (الأصول محل التصكيك) كلياً أو جزئياً في نهاية أجل الصك أو قبل ذلك في حالة الاستهلاك المبكر للإصدار وهذا إقرار منا بذلك.

الاسم: محمد عبد المنعم عباس الخولي

الصفة: المدير المالي  
التوقيع:



المجموعة المالية - هيريس  
لترويج ونفذية الأوراق المالية ش.م.م



بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمان المصرفي  
للشركات والترويج المشتركة

برايم كابيتال  
لترويج ونفذية الأوراق المالية  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243/1993  
بسمك



سليم

وكيل السداد وملتق الاكتاب

مراقب الحسابات

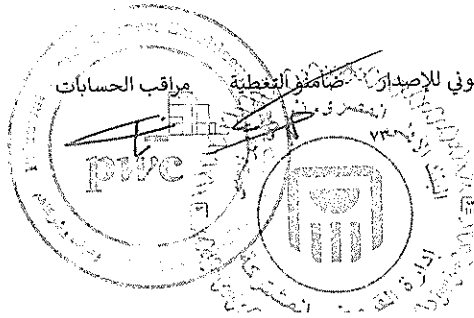
مضامير التغطية

المستشار القانوني للإصدار

منظم الإصدار

الشركة المستفيدة

المجموعة المالية هيريس للتصكيك

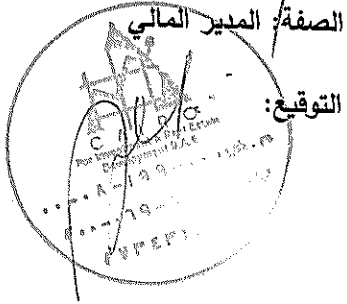


من بت ٣٢٥٢٧ أكتوبر  
هيريس للتصكيك

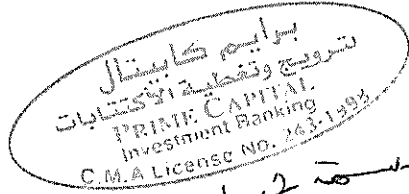
## إقرار الشركة المستفيدة بوجود ضمانات لمالكي الصكوك

نقر نحن شركة القاهرة للاستثمار التتمية العقارية ش.م.م بتوفير ضمانات لمالكي الصكوك وفقاً لما هو منصوص عليه ب (القسم الثالث - سادساً) من مذكرة المعلومات.

الاسم: محمد عبد المنعم عباس الخولي



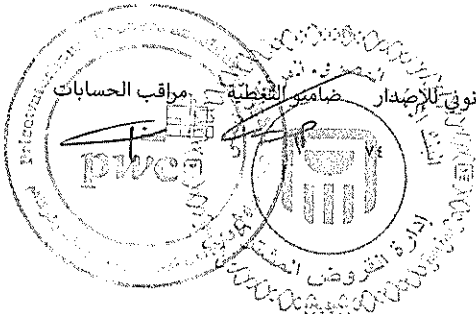
المجموعة المالية - ميريس  
لترويج وتنظيم الاكتتاب ش.م.م



الجيشي

سليم

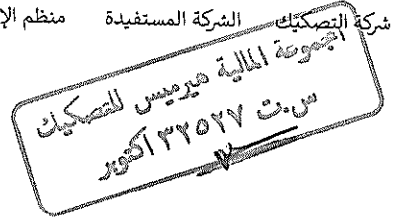
وكيل السداد ومتلقي الاكتتاب



منظم الإصدار

المستشار القانوني للإصدار

شركة التصكيك



## إقرار منظم الإصدار

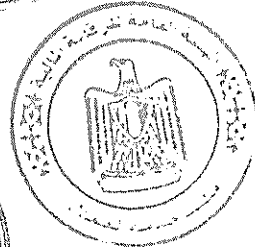
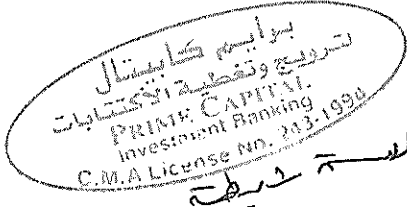
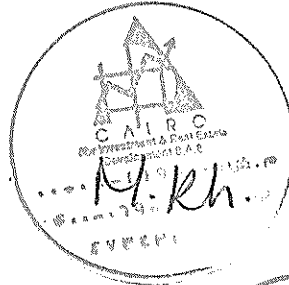
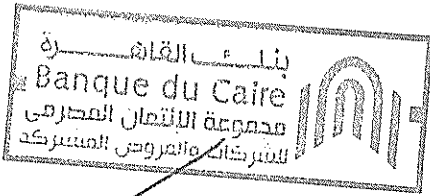
نقر نحن شركة/ المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب (منظم الإصدار) بأننا قد حصلنا على البيانات والمعلومات اللازمة في شأن هذا الإصدار وأنها قمنا ببذل عناية الرجل الحريص للتأكد من صحة المعلومات والبيانات المقدمة إلى الهيئة.

الاسم: ماجد مصطفى العبري

الصفة: عضو مجلس الإدارة

التوقيع: *Maged Mostafa*

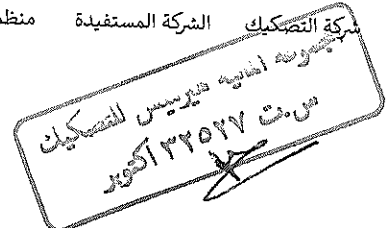
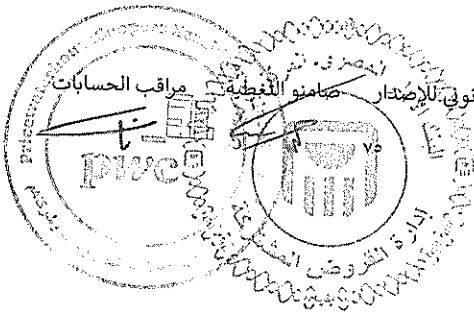
المجموعة المالية - هيرميس  
لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م



للإصدار

٤٦١٦٥

وكيل السداد ومثلني الاكتتاب



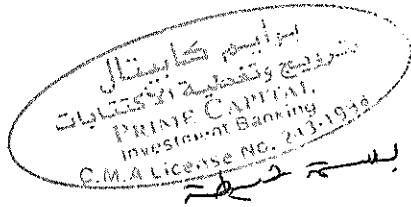
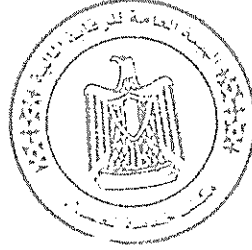
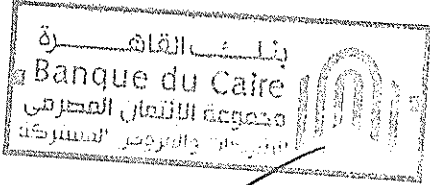
## إقرار المستشار القانوني للإصدار

نقر نحن مكتب ذو الفقار وشركاها للاستشارات القانونية والمحاماة بصفتنا المستشار القانوني للإصدار بأننا قد اطلعنا على مذكرة المعلومات الموضحة أعلاه وراجعنا ما تضمنته من بيانات ومعلومات وقمنا بالتأكد من أن المعلومات والبيانات أو العقود المقدمة إلى الهيئة دقيقة وصحيحة وكاملة على مسؤولية إدارة الشركة وأنها متفقة مع أحكام قانون سوق رأس المال.

الاسم: أ. م. م. م. م.  
الصفة: مستشار قانوني  
المحامي بالنقض  
التوقيع: [Signature]



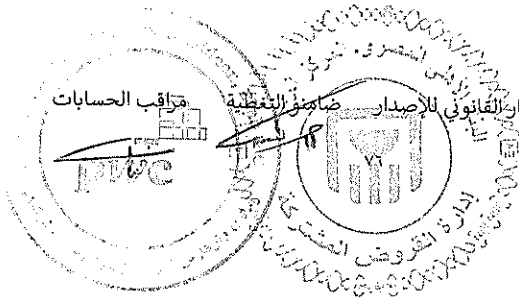
المجموعة المالية هيروميس  
لترويج وتنظيم الاكتتابات  
ش.م.م.



الهيئة  
القانونية

[Signature]

وكيل السداد وملتقى الاكتتاب



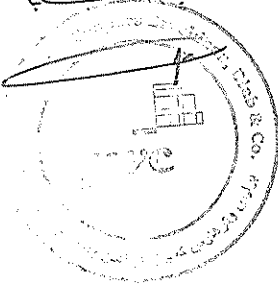
شركة التصكيك الشركة المستفيدة  
منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار  
مراقب الحسابات  
المجموعة المالية هيروميس للتصكيك  
سنة ٢٠١٧ أكتوبر

## إقرار مراقب الحسابات

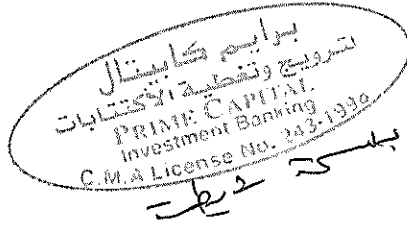
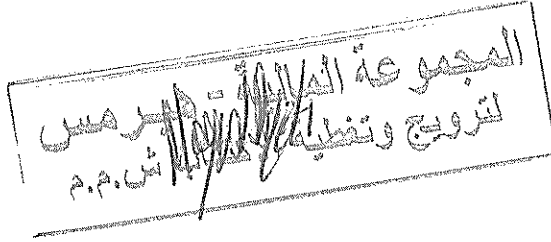
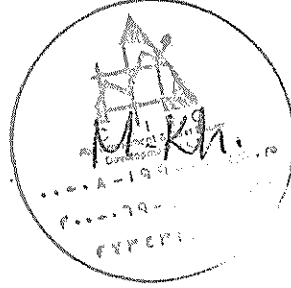
أقر أنا بصفتي مراقب حسابات شركة القاهرة للاستثمار التتمية العقارية ش.م.م، بأننا اطلعنا على مذكرة المعلومات الموضحة وما تضمنته من بيانات ومعلومات وقمنا بإصدار تقريرنا عليها.

الاسم: تامر صلاح السيد عبد العزيز

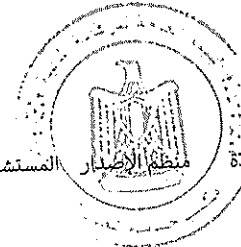
الصفة: مراقب الحسابات



التوقيع:



سليم



وكيل السداد ومطلق الاكثاب

مراقب الحسابات

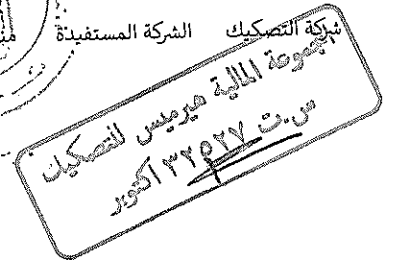
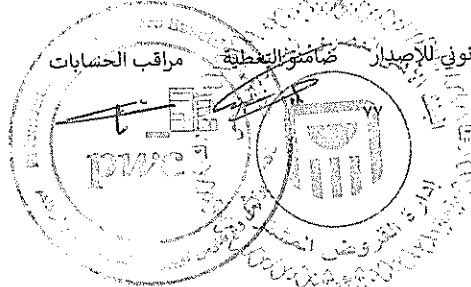
ضامون العطفية

المستشار القانوني للإصدار

منظمة الإصدار

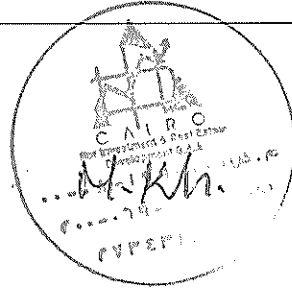
الشركة المستفيدة

شركة التصكيك

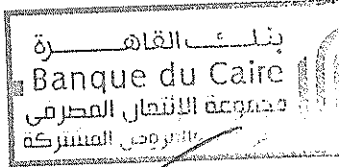


مذكرة المعلومات هذه تم مراجعتها من الهيئة العامة للرقابة المالية ووجدت أنها متماشية مع أحكام قانون سوق رأس المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتم اعتمادها برقم (-----) بتاريخ ---/--/---- علما بأن اعتماد الهيئة لمذكرة المعلومات ليس اعتمادا للجدوى التجارية للمشروع محل عملية التصكيك موضوع مذكرة المعلومات هذه أو لقدرة المشرع تحقيق نتائج معينة. مع العلم بأن المعلومات الواردة بهذه المذكرة تم استيفاؤها بمعرفة الجهة المصدرة وفقاً للنموذج المعد لذلك وفي ضوء المستندات المقدمة منها للهيئة، ويتحمل كل من الجهة المصدرة والشركة المستفيدة من الإصدار المسئولية القانونية عن صحة البيانات الواردة بهذه المذكرة.

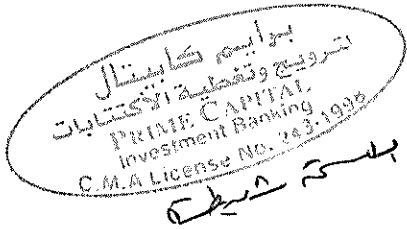
ويدون أدنى مسئولية تقع على الهيئة بشأن ذلك، ويتحمل كل من الجهة المصدرة والشركة المستفيدة من الإصدار المسئولية القانونية عن صحة البيانات الواردة بهذه المذكرة. علما بأن الاستثمار في هذه الصكوك هو مسئولية كل مستثمر وفي ضوء تحمله للمخاطر وتقديره للعوائد.



AM I  
AZ

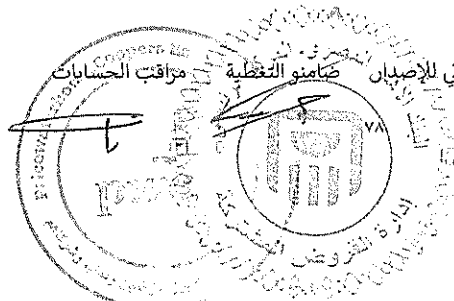


المجموعة المالية هيرميس  
لترويج وتغطية الأكتئاب بن.م.م



سليم

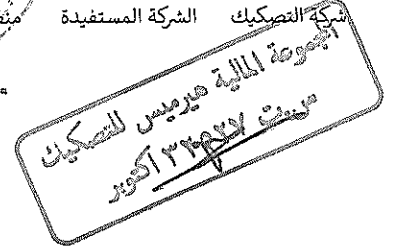
وكيل السداد ومتلقي الاكتتاب



منظم الإصدار - المستشار القانوني للإصدار

الشركة المستفيدة

شركة التصكيك



٤٦٦٦٠

شركة التصكيك  
المجموعة المالية هيرميس للتصكيك  
ممنوعت لإصدار ٢٣ أكتوبر



المجموعة المالية - هيرميس  
لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م.

مرفق (1)

## نموذج عقد إصدار الصكوك

حرر هذا العقد في يوم الأحد، الموافق ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠.

فيما بين كل من:

١. شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م، شركة مساهمة مصرية، مؤسسة وقائمة وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، ومقيدة بمكتب سجل تجاري القاهرة المميز تحت رقم ٢٧٣٤٣١ بتاريخ ٢٢ أغسطس ١٩٩٢، ويقع مقرها الرئيسي في ٣٦ شارع أحمد الصاوي المنطقة السادسة - مدينة نصر القاهرة جمهورية مصر العربية ويمثلها في هذا العقد السيد/ محمد عبد المنعم عباس الخولي، بصفته المدير المالي؛ و

ويشار إليها فيما يلي بـ ("الشركة المستفيدة")

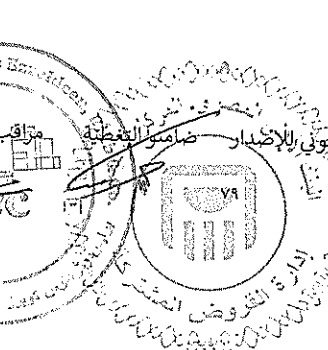
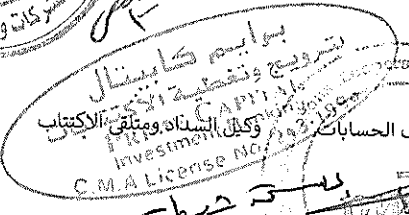
٢. شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك، شركة مساهمة مصرية مؤسسة وقائمة وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، ومقيدة بمكتب سجل تجاري ٦ أكتوبر تحت رقم ٣٢٥٢٧ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠١٩، ويقع مقرها الرئيسي في B 129 القرية الذكية مدينة ٦ أكتوبر الجيزة ويمثلها في هذا العقد السيدة/ مي إيهاب حمدي إبراهيم بصفتها العضو المنتدب؛ و

ويشار إليها فيما يلي بـ ("شركة التصكيك")

٣. شركة المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية، شركة مساهمة مصرية مؤسسة وقائمة وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ومقيدة بمكتب سجل تجاري ٦ أكتوبر برقم ٣١١٠٥ بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠١٩ ويقع مقرها الرئيسي في القرية الذكية مبني B ١٢٩ القرية الذكية، مدينة ٦ أكتوبر، الجيزة ويمثلها في هذا العقد السيد/ ماجد مصطفى كامل محمد العيوطي بصفته عضو مجلس الإدارة.

ويشار إليها فيما يلي بـ ("منظم الإصدار")

يشار إلى الشركة المستفيدة وشركة التصكيك ومنظم الإصدار فيما بعد منفردين بـ "الطرف" ومتجمعين بـ "الأطراف"



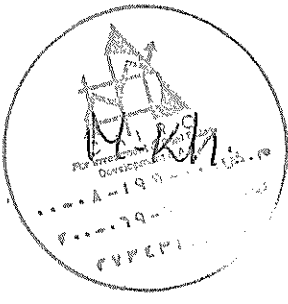
سما

المجموعة المالية هيرميس للتصكيك  
٣٢٥٢٧ أكتوبر

مواصفات وطرق  
إصدار الأوراق المالية

AMI

AZ



المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وشراء الأوراق المالية  
ش.م.م

### تمهيد

- حيث أن الشركة المستفيدة ترغب في الحصول على تمويل عن طريق إصدار صكوك إجارة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، من خلال شركة التصكيك وفقاً لمذكرة المعلومات المعدة بهذا الشأن والمعتمدة من الهيئة العامة للرقابة المالية؛ و
  - حيث تقوم الشركة المستفيدة ببيع هذه الأصول المملوكة لها مقابل تسديد حصيلة إصدار الصكوك من شركة التصكيك إلى الشركة المستفيدة كئتم مقابل بيع الأصول محل التصكيك، وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية ("قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية")؛ و
  - لما كانت شركة التصكيك شركة مرخص لها بممارسة نشاط التصكيك وصار لها ترخيص بذلك من الهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم ٧٨٩، بتاريخ ٥ فبراير ٢٠٢٠؛ و
  - لما كان منظم الإصدار شركة مرخص لها بممارسة نشاط ترويج وتغطية الاكتتاب في الأوراق المالية وصار لها ترخيص بذلك بموجب الترخيص رقم ٢٥٨ بتاريخ ١٥ مارس ١٩٩٩.
- لذا، فقد اتفق الأطراف بعد أن أقرروا بأهليتهم للتصرف والتعاقد قانوناً على إبرام هذا العقد بغرض تحديد وتنظيم ضوابط وأحكام وشروط إصدار الصكوك والتزامات كل طرف في عملية إصدار الصكوك، وذلك وفقاً لما يلي:

### المادة (١): التمهيد والملاحق

يعتبر التمهيد المشار إليه أعلاه وملاحق هذا العقد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد مكملين ومتممين له.

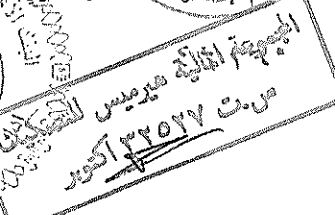
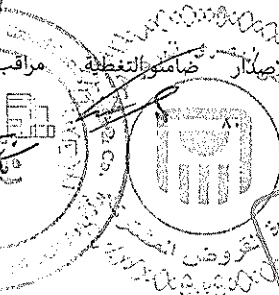
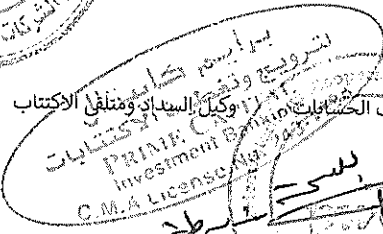
### المادة (٢): التعريفات

١-٢ في هذا العقد، تكون للألفاظ والتعبيرات التالية المعاني المخصصة لها باستثناء ما يقتضيه السياق خلاف ذلك:

١-١-٢ "الهيئة": تعني الهيئة العامة للرقابة المالية.

٢-١-٢ "البورصة": تعني البورصة المصرية.

٣-١-٢ "الصكوك": تعني صكوك إجارة وفقاً للشريعة الإسلامية التي تصدرها شركة التصكيك بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيهاً مصرياً فقط لا غير)، وفقاً لما هو وارد في مذكرة المعلومات.



شركة التصكيك الشركة المستفيدة

AMT  
R



المجموعة المالية هيروميس  
لترويج وتنظيم الاكتتاب ش.م.م

٤-١-٢ "الأصول محل التصكيك": يعني أرض ومباني أربع (٤) مدارس مملوكة للشركة المستفيدة وهي أرض ومباني مدرسة فيوتشرز الفرنسية الدولية/ الألمانية لغات بمدينة الرحاب وأرض ومباني مدرسة طلائع المستقبل لغات-الرحاب وأرض مباني مدرسة طلائع المستقبل بنات الابتدائية (١) و(٢) وأرض ومباني مدرسة عثمان بن عفان - بمدينة الرحاب.

٥-١-٢ "الإصدار": يعني إصدار الصكوك من قبل شركة التصكيك وفقاً لشروط وأحكام مذكرة المعلومات المعتمدة من الهيئة.

٦-١-٢ "تاريخ الإصدار": يعني تاريخ إصدار الصكوك، وهو يوم العمل التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب في الصكوك.

٧-١-٢ "تاريخ إطفاء الصكوك": يعني التاريخ المحدد لسداد آخر قسط من أقساط الصكوك المستحقة لمالكي الصكوك وفقاً لمذكرة المعلومات المعتمدة من الهيئة.

٨-١-٢ مدة الإصدار: تعني ٨٢ شهر تبدأ اعتباراً من تاريخ الإصدار.

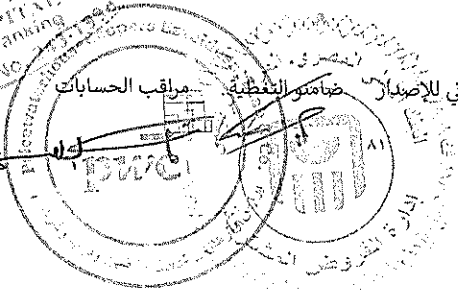
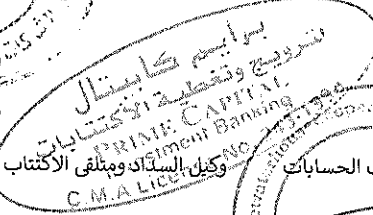
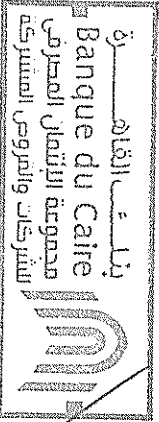
٩-١-٢ "مستندات التصكيك": تعني مذكرة المعلومات، وهذا العقد وملاحقه، والكفالة، وعقد البيع والشراء، وعقد الإجارة، وعقد وكالة الخدمات، وعقد الحسابات، وعقد الوعد بالبيع وعقد الوعد بالشراء.

١٠-١-٢ مذكرة المعلومات: تعني مذكرة المعلومات الخاصة بالاكتتاب في الصكوك والمعتمدة من الهيئة.

١١-١-٢ "الكفالة": تعني الكفالة الصادرة من الشركة المستفيدة لشركة التصكيك لصالح مالكي الصكوك، والتي تضمن وتكفل بموجبها سداد كافة أقساط وتوزيعات الصكوك ورسوم ومصاريف الإصدار، وتظل الكفالة سارية حتى تمام السداد وفقاً لأحكام عقد الإصدار ومستندات التصكيك والمبينة بالصيغة المرفقة في الملحق رقم (٥) من هذا العقد.

١٢-١-٢ "عقد البيع والشراء": يعني عقد البيع المبرم بين شركة التصكيك كمشترى والشركة المستفيدة كبائع والذي تتبع بموجبه الشركة المستفيدة الأصول محل التصكيك إلى شركة التصكيك وفقاً للصيغة المبينة بالملحق رقم (٥) المرفق بهذا العقد.

١٣-١-٢ "عقد الوعد بالبيع": يعني العقد المبرم بين شركة التصكيك وبين الشركة المستفيدة والذي بموجبه تتعهد شركة التصكيك ببيع الأصول محل التصكيك إلى الشركة المستفيدة وفقاً للصيغة المبينة بالملحق رقم (٥) المرفق بهذا العقد.



سليم

المجموعة المالية هيروميس للتصكيك  
سبت ٢٢٥٢٧ أكتوبر

مجموعة التخطيط والاقتصاد  
مجموعه التخطيط والاقتصاد

AMT  
A2



المجموعة المالية - هيرمس  
شركة الثقة العامة للاكتتاب ش.م.م

١٤-١-٢ "عقد الوعد بالشراء": يعني العقد المبرم بين الشركة المستفيدة وبين شركة التصكيك والذي بموجبه تتعهد الشركة المستفيدة بشراء الأصول محل التصكيك من شركة التصكيك وفقا للصيغة المبينة بالملحق رقم (٥) المرفق بهذا العقد.

١٥-١-٢ "عقد الإجارة": يعني العقد المبرم بين شركة التصكيك بصفتها مؤجر للأصول محل التصكيك وبين الشركة المستفيدة بصفتها مستأجر لمدة ماثلة لمدة إصدار الصكوك وفقا للصيغة المبينة بالملحق رقم (٥) المرفق بهذا العقد.

١٦-١-٢ "عقد وكالة الخدمات": يعني العقد المبرم بين شركة التصكيك بصفتها وكيلًا عن مالكي الصكوك وبين الشركة المستفيدة والذي بموجبه تتولي الشركة المستفيدة إدارة الأصول محل التصكيك نيابة عن شركة التصكيك، وفقا للصيغة المبينة بالملحق رقم (٥) المرفق بهذا العقد.

١٧-١-٢ "عقد الحسابات": يعني العقد المبرم بين شركة التصكيك وبين الشركة المستفيدة ووكيل السداد والبنك متلقى الاكتتاب والذي يتم بموجبه تحديد الحسابات التي يجب فتحها والاحتفاظ بها طوال مدة الإصدار لأغراض عملية التصكيك وكيفية تغذيتها وإدارتها والصرف منها وفقا للصيغة المبينة بالملحق رقم (٥) المرفق بهذا العقد.

١٨-١-٢ "جماعة مالكي الصكوك": تعني جماعة تشكل من مالكي الصكوك بهدف متابعة مصالحهم لدى الشركة المستفيدة وغيرها من الجهات ذات العلاقة بالإصدار واتخاذ أية إجراءات لحماية حقوق الجماعة حتى تاريخ إطفاء الصكوك.

١٩-١-٢ "لجنة الرقابة الشرعية": تعني لجنة الرقابة الشرعية الفرعية لدى شركة التصكيك، وفقا لعقد تقديم استشارات في الشريعة الإسلامية المبرم بتاريخ ١ ديسمبر ٢٠٢٠ ووفقا للصيغة المبينة بالملحق رقم (٥) المرفق بهذا العقد.

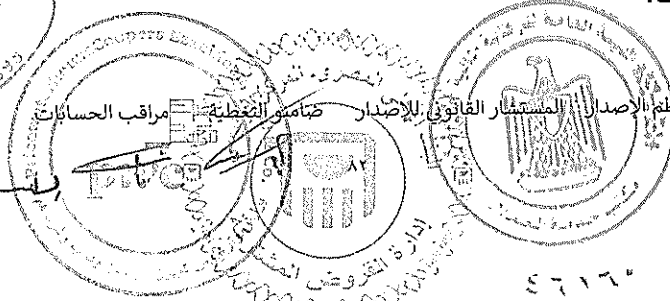
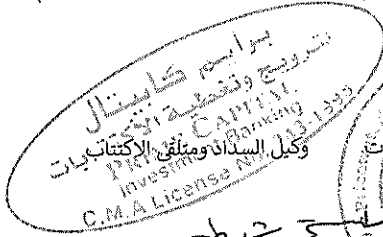
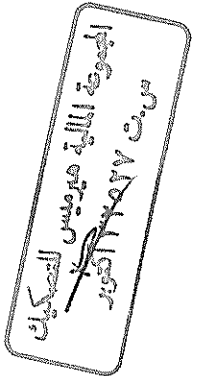
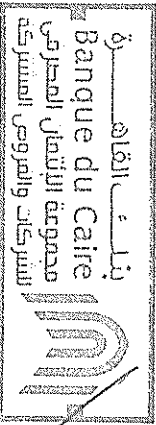
٢٠-١-٢ "وكيل السداد": يعني البنك الأهلي المتحد.

٢١-١-٢ "حساب حصيلة الصكوك": يعني الحساب المشار اليه في المادة (١٤) من هذا العقد.

٢٢-١-٢ "حساب التحصيل": يعني الحساب المشار اليه في المادة (١٤) من هذا العقد.

٢٣-١-٢ "البنك متلقى الاكتتاب": يعني البنك الأهلي المتحد.

٢٤-١-٢ المستشار المالي المستقل: يعني شركة برايم كابيتال والمسئولة عن اعداد تقييم ودراسة جدوى للأصول محل التصكيك.



شركة التصكيك الشركة المستفيدة  
منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار  
صانمو التغطية مراقب الحسابات

٤٦١٦٥

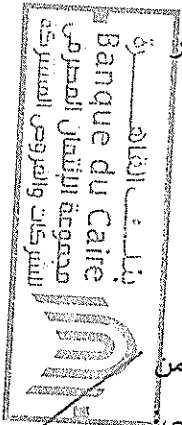


# المجموعة المالية - هيرمس تقارير المحاسبة الاكتتاب ش.م.م

٢-١-٢٥ "مديونية مالية": تعني المديونية الناشئة عن:

- (أ) أي مبلغ مقرضة.
- (ب) أي تسهيل ائتماني بخصم أوراق تجارية (باستثناء الأوراق التجارية المخصصة دون حق الرجوع).
- (ج) أي سندات أو سند لأمر أو سند دين أو حصة في قرض أو أي أدوات مالية مماثلة.
- (د) أي مبلغ ناشئة عن عقد تأجير تمويلي.
- (هـ) أي مستحقات تم حوالتها أو خصمها (باستثناء ما تم حوالتها أو خصمه دون حق الرجوع على المحيل أو البائع).

- (و) أي عملية مشتقات مالية.
- (ز) أي عملية أخرى (بما في ذلك عقود البيع الآجل أو الشراء) والتي تعد أدوات تمويل من الناحية التجارية.



- (ح) أي التزامات بالتعويض المقابل فيما يخص أي كفالة، سندات، خطاب اعتماد مستندي أو أي مستند آخر يصدر من بنك أو مؤسسة مالية.

(ط) أي كفالة لأي من الالتزامات الواردة في أي بند من البنود المشار إليها عليه.

٢-١-٢٦ "يوم عمل": يعني يوم عمل للبنوك والبورصة في جمهورية مصر العربية.

٢-١-٢٧ "التأثير الجوهري الضار/السلبى": يعنى وقوع أي حدث أو ظرف أو استمرار أي حدث أو ظرف من شأنه أن يؤدي -وذلك طبقاً لقرار يوافق عليه جماعة مالكي الصكوك - إلى تأثير جوهري ضار على

▪ نشاط الشركة المستفيدة أو مركزها المالي أو الأصول محل التصكيك؛ أو

▪ مقدرة الشركة المستفيدة على تنفيذ التزاماتها المالية وفقاً لأي من مستندات التصكيك؛ أو

▪ صحة ونفاذ أي مستند من مستندات التصكيك.

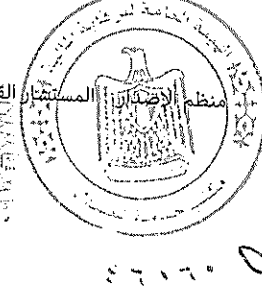
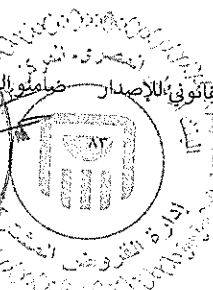
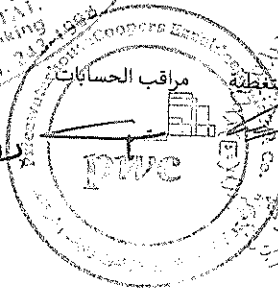
المادة (٣): موضوع العقد

٣-١ تنفيذاً لعملية إصدار الصكوك وافق الأطراف على الآتي:

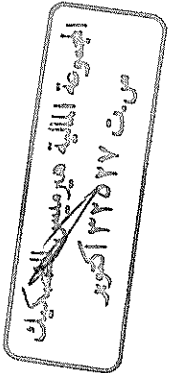


براهيم صابيتال  
تدريج وتغطية الأختام  
INVESTMENT BANKING  
وكيل الشهادتين ومبطل الإكتتاب  
C.M.A License 242/1998

بلا س ح ب ل ه



شركة التصكيك الشركة المستفيدة



سليم



المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م.  
تقوم الشركة المستفيدة بموجب عقد البيع والشراء ببيع الأصول محل التصكيك إلى شركة التصكيك ببيعاً

نافذاً وناجزاً وغير معلق على شرط، مقابل سداد شركة التصكيك ثمن الشراء إلى الشركة المستفيدة من كامل حصيلة الاكتتاب في الصكوك.

٢-١-٣ تبرم الشركة المستفيدة وشركة التصكيك عقد إجارة للأصول محل التصكيك تلتزم شركة التصكيك بموجبه بتأجير الأصول محل التصكيك إلى الشركة المستفيدة كمتأجر لها طوال مدة الإصدار، مقابل قيمة إيجاريه تسدها الشركة المستفيدة إلى شركة التصكيك، وعند انتهاء مدة الإيجار يتم إعادة بيع الأصول محل التصكيك إلى الشركة المستفيدة وفقاً لعقود الوعد بالبيع والوعد بالشراء؛

٣-١-٣ إبرام عقد وعد بالبيع والذي بموجبه تلتزم شركة التصكيك ببيع الأصول محل التصكيك إلى الشركة المستفيدة.

٤-١-٣ إبرام عقد وعد بالشراء والذي تلتزم فيه الشركة المستفيدة بشراء الأصول محل التصكيك من شركة التصكيك.

٥-١-٣ إبرام عقد وكالة خدمات بين شركة التصكيك والشركة المستفيدة، الذي بموجبه تفوض شركة التصكيك بصفتها موكل الشركة المستفيدة بصفتها وكيل في إدارة الأصول محل التصكيك.

٦-١-٣ تلتزم الشركة المستفيدة بإيداع صافي الإيرادات الناتجة عن تشغيل الأصول محل التصكيك بعد خصم مصاريف التشغيل والضرائب في حساب التحصيل تأميناً لسداد القيمة الإيجارية للأصول محل التصكيك في تواريخ استحقاقها، وتستخدم كافة المبالغ المودعة في حساب التحصيل في السداد الجزئي أو الكلي حسب الأحوال لأقساط وعوائد الصكوك طوال مدة الإصدار وفقاً للشروط والأحكام الواردة في مستندات التصكيك.

٧-١-٣ تلتزم الشركة المستفيدة بإصدار كفالة تضامنية لصالح مالكي الصكوك ضماناً وتأميناً لسداد مستحقات شركة التصكيك - نيابة عن جماعة مالكي الصكوك وفقاً للصيغة المبينة في الملحق رقم (٥) المرفق بهذا العقد.

المادة (٤): التزامات شركة التصكيك

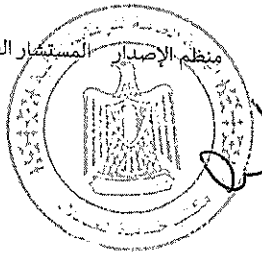
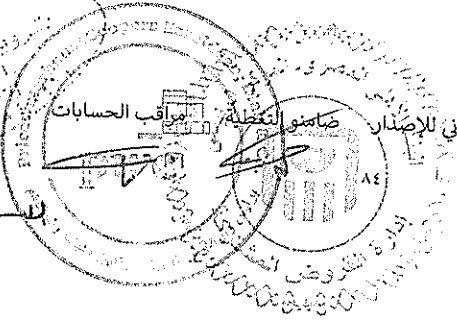
١-٤ مع عدم الإخلال بأية التزامات أخرى تكون شركة التصكيك ملتزمة بها طبقاً لأحكام قانون سوق أربن المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة، ومذكرة المعلومات تلتزم شركة التصكيك بما يلي:

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الزئمان المصرفي  
الشركات والفروع المشتركة

الجمهورية العربية السورية  
م.ب. ٢٢٥٢٧  
دمشق



إبراهيم وشيا  
م.ب. ٢٢٥٢٧  
دمشق  
C.M.A License No.



شركة التصكيك الشركة المستفيدة



المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج والتطوير والائتمان  
ش.م.م

(أ) الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية ومجلس إدارتها على إصدار الصكوك، والتوقيع على مستندات التصكك.

(ب) الحصول على موافقة لجنة الرقابة الشرعية الفرعية على الإصدار، وكذلك الحصول على موافقة لجنة الرقابة الشرعية المركزية بالهيئة.

(ج) أن تلتزم بأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تقرره لجنة الرقابة الشرعية الفرعية وتوافق عليه لجنة الرقابة الشرعية المركزية طول مدة الإصدار.

(د) أن تقدم للهيئة القيمة العادلة للأصول محل التصكك معدة من المستشار المالي المستقل على نفقة الشركة المستفيدة.

الحصول على موافقة الهيئة على إصدار الصكوك بخلاف أي صكوك سبق لها إصدارها كما تلتزم بإمساك حسابات مستقلة لكل إصدار بما يترتب عليه تخصيص الأصول المرتبطة بكل إصدار لحملة الصكوك عن كل إصدار.

(هـ) تلتزم شركة التصكك بالحصول على موافقة الهيئة وجماعة مالكي الصكوك وإخطار شركة التصنيف الائتماني، بأي تغيير في أطراف عملية التصكك، أو في أي بند من بنود عقد الإصدار أو أية تعديلات على أحكام وشروط الصكوك.

(و) تعد شركة التصكك مالكة للأصول محل التصكك باعتبارها وكيلاً عن مالكي الصكوك.

(ز) الحصول على شهادة بالتصنيف الائتماني للإصدار طوال مدة الإصدار وموافقة الهيئة والبورصة بها على أن تجدد سنوياً وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ولائحته ١٩٩٢ التنفيذية وقرارات الهيئة في هذا الشأن.

(ح) قيد الصكوك وأيداعها لدى شركة مصر المقاصة للإيداع والقيود المركزي وفقاً لأحكام قانون الإيداع والقيود المركزي للأوراق المالية، وكذلك قيدها بالبورصة خلال ثلاثة (٣) أشهر من تاريخ الإصدار قبل تاريخ أول توزيع للعائد، أيهما أقرب وذلك على نفقة الشركة المستفيدة.

(ط) أن تقدم للهيئة ما يفيد إقرار بنقل ملكية الأصول محل التصكك من الشركة المستفيدة إلى شركة التصكك وفقاً للأحكام والقواعد المنصوص عليها بقانون سوق المال ولائحته التنفيذية بموجب عقد نافذ وناجز وغير معلق علي شرط وناقل لجميع الحقوق والضمانات.

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمان المحرمي  
شركات والمؤسسات المصرفية

AMT  
AZ

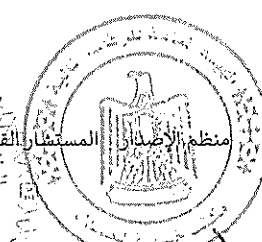
الجمهورية المالية هيرمس للصكوك  
ص.م.م ٢٢٥٢٧ القاهر



براهيم كامينال  
تسويق وتقضية الأمتعة  
OF CAPITAL  
Investment Banking  
وكيل التذاكر وممثل في الائتمان  
C.M.A. License No. 27

مراقب الحسابات  
شركة  
شركة

مستشار القانوني للإصدار  
ضامن الخطئة  
شركة



شركة التصكك الشركة المستفيدة

٤٦١



المجموعة المالية - هيرمس  
لتدقيق المحاسبة  
ش.م.م

(ي) إخطار ممثل جماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني والهيئة خلال خمسة (٥) أيام عمل عن أي بيانات أو معلومات تؤثر تأثيراً جوهرياً ضاراً على الصكوك أو على الأصول محل التصكيك.

(ك) تحويل حصيلة الاكتتاب بعد خصم كافة التكاليف والمصروفات والرسوم، إن وجدت إلى الشركة المستفيدة سداً لثمن شراء الأصول محل التصكيك في اليوم التالي لغلق الاكتتاب.

(ل) أن تلتزم بموافاة البورصة والهيئة وشركة التصنيف الائتماني ببيان العوائد المستحقة لمالكي الصكوك وما يتم سداده منها وذلك قبل الصرف بخمسة عشر (١٥) يوماً على الأقل.

(م) التأكد من قيام وكيل السداد بتنفيذ التزاماته بإدارة الحسابات وتحويل مستحقات مالكي الصكوك لشركة مصر المقاصة للإيداع والقيود المركزي.

(ن) أن تلتزم بإعداد القوائم المالية السنوية والدورية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وأن يتولى مراقب الحسابات أداء مهامه وفقاً لمعايير المراجعة التي يصدر بها قرار من مجلس إدارة الهيئة مع الاسترشاد بالمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات الإسلامية بما لا يتعارض مع معايير المحاسبة المصرية وتلتزم بإعداد القوائم المالية السنوية مرفقاً بها تقرير مراقب الحسابات خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة (٣) أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية وأعداد القوائم المالية الدورية خلال ٤٥ يوماً على الأكثر من انتهاء الفترة المالية مرفقاً بها تقرير الفحص المحدود.

(س) أن تلتزم بالإفصاح الفوري للهيئة والبورصة وشركة التصنيف الائتماني عن الأحداث الجوهرية التي تواجهها الشركة المستفيدة والتي يترتب عليها تأثير جوهري ضار على التدفقات النقدية للأصول محل التصكيك أو العوائد المستحقة لمالكي الصكوك، وتلتزم في هذه الحالة بتقديم شهادة تصنيف ائتماني جديدة للإصدار خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ الإفصاح.

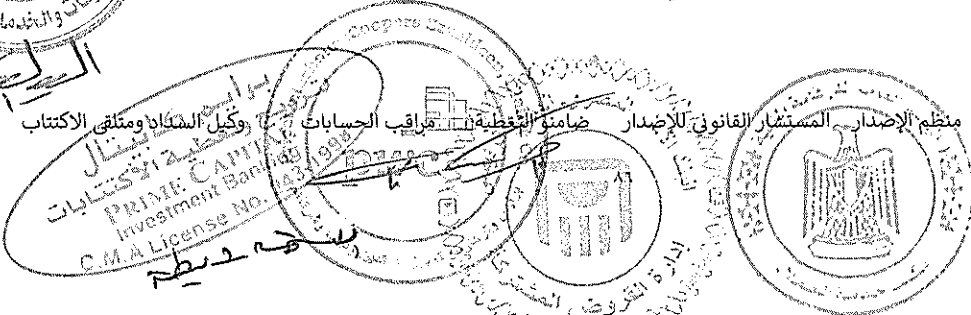
(ع) أن تلتزم بالاندماج في غيرها من الشركات إلا إذا كانت شركة تزاوّل ذات النشاط وبشرط الحصول على الموافقة المسبقة من الهيئة.

(ف) تلتزم شركة التصكيك بموافاة كل من الهيئة وجماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني بالتقرير الدوري (سنوياً) المعد من قبل الشركة المستفيدة والذي تفصح فيه عن جودة الأصول محل التصكيك.

المادة (٥): التزامات منظم الإصدار

مع عدم الأخلاص بأية التزامات أخرى يكون منظم الإصدار ملتزماً بها طبقاً لأحكام قانون سوق أرس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة يلتزم منظم الإصدار بما يلي:

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو الخطية مراقب الحسابات وكيل السداد وممثلو الاكتتاب



شركة التصكيك

٤٦١٦٠



المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وإصدار الأوراق المالية للاكتتاب ش.م.م

(أ) الترويج للإصدار نيابة عن الشركة المستفيدة وإيجاد وعرض البيانات والمعلومات المتعلقة بالإصدار على المستثمرين المؤهلين للاكتتاب في الصكوك.

(ب) إدارة وتنظيم والإشراف العام على الإصدار.

(ج) في حالة عدم اكتمال عملية إصدار الصكوك لعدم تغطية الاكتتاب أو لأي سبب آخر بأن يرد إلى المكتتبين في الصكوك من خلال البنك متلقي الاكتتاب في الصكوك جميع المبالغ التي تم تحصيلها كاملة وذلك خلال يومي عمل من التاريخ المحدد لانتهاؤ مدة تغطية الاكتتاب أو الطرح وفقاً لمذكرة المعلومات، ويعتبر عقد البيع والشراء وكافة مستندات التصكيك في هذه الحالة مفسوخة من تلقاء نفسها دون الحاجة إلى إعدار أو إنذار أو إصدار حكم قضائي أو اتخاذ أي إجراء آخر.

المادة (٦): التزامات الشركة المستفيدة

٦-١ مع عدم الإخلال بأية التزامات أخرى تكون الشركة المستفيدة ملتزمة بها طبقاً لأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة تلتزم الشركة المستفيدة بما يلي:

(د) الحصول على موافقة مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية للشركة على مستندات التصكيك والتعهدات والضمانات المرتبطة بهما.

(م) إعداد القوائم المالية السنوية والدورية للشركة ومعدة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية ومعتمدة من مراقب الحسابات وفقاً لمعايير المراجعة المصرية، ومصديق عليها من الجمعية العامة للشركة.

(ن) إعداد تقرير دوري سنوي للهيئة وجماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف الائتماني عن الأصول محل التصكيك.

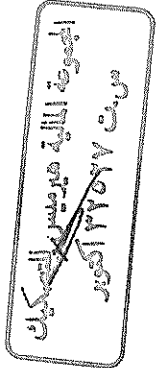
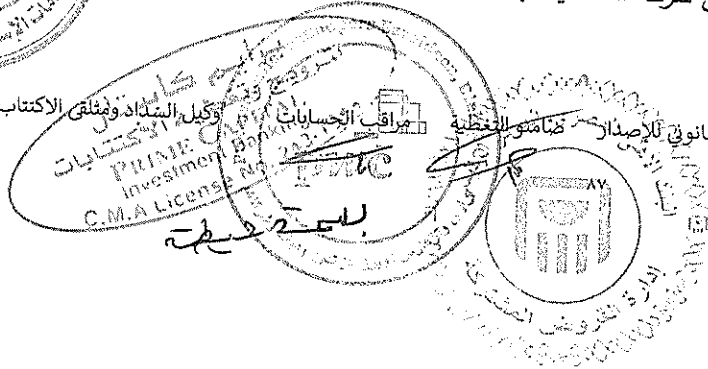
(س) الإفصاح لجماعة مالكي الصكوك وشركة التصنيف والهيئة وشركة التصنيف الائتماني عن أي حدث يترتب عليه تأثير جوهري ضار.

(ع) أن تقدم - مع شهادة التصنيف الائتماني السنوية - شهادة تفيد عدم حدوث حالة إخلال وعدم حدوث إخلال بالتعهدات.

(ف) موافاة الممثل القانوني لجماعة مالكي الصكوك في حالة طلبه أو طلب شركة التصنيف، بشهادة موقعة من عضوين من أعضاء مجلس إدارة الشركة المستفيدة تفيد بعدم حدوث أية حالة إخلال واستمرارها

(ص) تتعهد الشركة المستفيدة بأن تقدم إلى شركة التصنيف بصفحتها وكيلاً عن مالكي الصكوك كفالة تضمن

شركة التصنيف الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضمانات التغطية مراقب الحسابات وكيل السداد ومتلقي الاكتتاب



AMT  
AC

Handwritten signature

المجموعة المالية - هيرمس

م.م. الاكتتاب ش.م.م



وتكفل بموجبها كافة أقساط وتوزيعات الصكوك ورسوم ومصاريف الإصدار الدورية وتظن. الكفالة سارية حتى تمام السداد وفقاً لأحكام مستندات التصكيك.

٢-٦ تقر وتوافق الشركة المستفيدة على الآتي:

- (أ) لا تكون شركة التصكيك أو أي من وكلائها مسؤولين عن سداد أي مبلغ إلا بالقدر الذي يتوفر من أموال حصيلة الاكتتاب في الصكوك بعد خصم كافة المصاريف المتعلقة بالإصدار.
- (ب) لا يجوز مطالبة شركة التصكيك بسداد أي مبلغ مستحق وفقاً لهذا العقد، سواء كان هذا المبلغ في شكل رسوم أو تعويض أو غيره من المطالبات ضد شركة التصكيك) ومديريها، وموظفيها، وممثليها، والشركات.
- (ج) تكون مسؤولية شركة التصكيك في حدود المبالغ المودعة في حساب حصيلة الصكوك وفي جميع الأحوال تكون الشركة المستفيدة مسؤولة وحدها عن سداد القيمة الإيجارية بموجب مستندات التصكيك.

المادة (٧): شروط وأحكام الإصدار

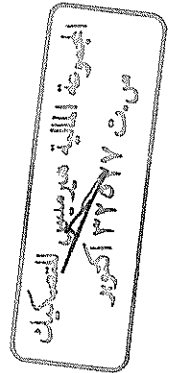
١-٧ في ضوء احكام قانون سوق أرس المال ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس إدارة الهيئة ذات الصلة، اتفق أطراف هذا العقد على سريان الشروط والأحكام التالية للإصدار:

١. الغرض من الإصدار: سداد حصيلة الاكتتاب في الصكوك إلى الشركة المستفيدة مقابل بيع الشركة المستفيدة للأصول محل التصكيك إلى شركة التصكيك، على أن يتم استثمار هذه الحصيلة وفقاً لما هو مبين في المادة الثامنة من هذا العقد.
٢. نوع الإصدار: صكوك إجازة موجودات متوافقة مع احكام الشريعة الإسلامية قابلة للتداول وغير قابلة للتحويل لأسهم وقابلة للاستهلاك المبكر تطرح طرراً خاصاً وتقيّد بالبورصة المصرية تصدر بالجنبيه المصري على إصدار واحد وذات عائد استرشادي متغير بالجنبيه المصري.
٣. تاريخ الإصدار: يعني تاريخ إصدار الصكوك وهو يوم العمل التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب في الصكوك.

٤. مدة الإصدار: ٨٢ شهر تبدأ اعتباراً من تاريخ الإصدار.

٥. قيمة الإصدار: ٦٠٠ مليون جنيه مصري بإصدار واحد على شريحة واحدة.

٦. القيمة الاسمية للصك: ١٠٠ جنيه مصري للصك الواحد يسدد بالكامل عند الاكتتاب.



شركة التصكيك

الشركة المستفيدة

منظم الإصدار

المستشار القانوني للإصدار

صاحب التغطية

مراقب الحسابات

وكيل السداد ومتلقي الاكتتاب

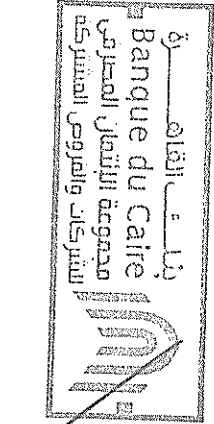
براهيم كامل

PRIME INVESTMENT BANK

C.M.A License No.

إدارة الترويج المشترك

٤٦١٦٠





## البيان التوعوي - هيرمس لترويج وتنظيم الاكتتاب ش.م.م

٧. معدل العائد المتوقع: يحدد عائد الصك استرشادي على أساس نصف سنوي متغير، يحتسب بناءً على معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي المصري وفقاً لآخر سعر عائد مُعلن قبل بداية كل فترة عائد مضافاً اليه هامش قدره ٠,٧٥ % سنوياً على أن يتم مراجعة عائد الاقراض للبنك المركزي المصري معلن قبل بداية كل فترة عائد.

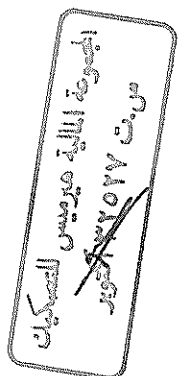
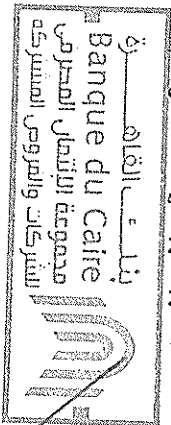
٨. فترة العائد التوزيع ومواعيد سداه: يحتسب العائد كل ستة (٦) أشهر بداية من تاريخ الإصدار باستثناء فترة العائد الأولي والأخيرة حيث أن الفترة العائد الأولي تنتهي في ٣٠ ابريل ٢٠٢١ وفترة العائد الأخيرة تقل مدتها عن ستة (٦) أشهر لتنتهي مع تاريخ إطفاء الصكوك. ويتم سداد العائد في ٣٠ ابريل و ٣١ أكتوبر من كل سنة ميلادية حتى نهاية مدة الإصدار على أن يتم السداد من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي. وفي حالة انتهاء أي فترة من فترات العائد في غير يوم عمل يتم مد تلك الفترة بحيث تنتهي في أول يوم عمل تالي.

٩. أسلوب احتساب العائد: يتم احتساب العائد على أساس الأيام الفعلية المنقضية وباعتبار السنة ٣٦٥ يوماً وفقاً للمعادلة التالية: (القيمة الاسمية للصك X سعر العائد X عدد الايام الفعلية / ٣٦٥).

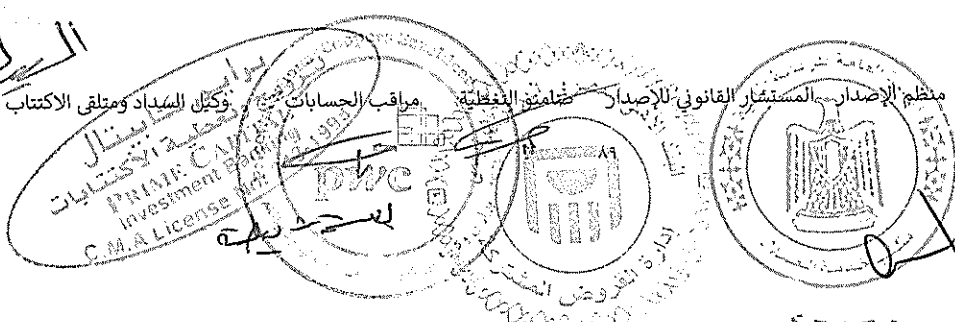
١٠. السداد/الاستهلاك: تسدد/تستهلك الصكوك على عشرة (١٠) أقساط متساوية وفقاً للجدول المشار إليه بالملحق رقم (٠).

١١. الحق في الاستهلاك المبكر للصكوك: يحق للشركة المستفيدة طلب الاستهلاك المبكر الكلي أو الجزئي للصكوك بموجب عقد الوعد بالبيع لكل أو جزء من مبلغ الإصدار في خلال مدة الإصدار، وفي حالة اختيار الشركة المستفيدة الاستهلاك المبكر الجزئي يكون السداد الجزئي بحد أدنى ١٠٠ ألف صك تخضع بالتساوي على جميع أقساط الصكوك أو القسط التالي أو أكثر وذلك وفقاً لما تحدده الشركة المستفيدة وتسدد لكافة مالكي الصكوك كلاً بحسب حصته، وفي هذه الحالة تقوم شركة التصكيك ببيع جزء من الأصول محل التصكيك إلى الشركة المستفيدة بنسبة من المساحة الإجمالية للأصول محل التصكيك تعادل نسبة السداد المعجل الجزئي، ويكون تحديد الجزء المباع وفقاً لما تحدده الشركة المستفيدة، وذلك بعد موافقة جماعة مالكي الصكوك على ذلك.

وفي حالة مباشرة الشركة المستفيدة لحقها في الاستهلاك المبكر قبل تاريخ إطفاء الصكوك فإنه يجب عليها أن تعلن عن ذلك قبل خمسة عشر يوماً على الأقل من التاريخ المحدد للاستهلاك المبكر ويجب ان بين الإعلان المذكور المبلغ المطلوب سداه وتاريخ هذا السداد.



البيان



شركة التصكيك الشركة المستفيدة

٤٦١٦٠



كما تلتزم الشركة المستفيدة في حالة قيامها باستهلاك مبكر جزئي أو كلي بسداد العائد المستحق عن المبلغ المعجل سداده وقت طلب السداد المعجل بالإضافة الي جائزة استهلاك معجل للمالكين الصكوك بنسبة ٠,٢٥ % من العائد المستحق على المبلغ المعجل سداده وقت طلب السداد المعجل.

١٢. القيد في البورصة: يتم قيد الصكوك في البورصة خلال مدة أقصاها ثلاثة (٣) أشهر من تاريخ الإصدار أو تاريخ أول توزيع للعائد أيهما أقرب، وذلك على نفقة الشركة المستفيدة.

١٣. ضوابط تداول وتسوية واسترداد الصكوك: تكون الصكوك قابلة للتداول بالبورصة وفقا لقواعد واجراءات التداول المعمول بها في البورصة ويتم تسويها من خلال شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيد المركزي، كما تكون كذلك قابلة للاسترداد خلال عمر الإصدار وفي كل الأحوال يكون ذلك بعد قيد الصكوك بالبورصة.

المادة (٨): مجالات استثمار حصيلة الصكوك

٨-١ تلتزم شركة التصكيك في اليوم التالي لعلق باب الاكتتاب بان تسدد إلى الشركة المستفيدة صافي حصيلة الاكتتاب في الصكوك سداداً لثمن بيع الأصول محل التصكيك الى شركة التصكيك وفقا لعقد البيع والشراء.

٨-٢ كما انه من المتفق عليه أن مجالات استثمار صافي حصيلة الاكتتاب ستكون على النحو التالي:

(أ) استرداد التكاليف الاستثمارية التي انفقتها الشركة المستفيدة على الأصول محل التصكيك واستخدامها في أنشطة الشركة المستفيدة من أجل التوسعات المستقبلية في قطاع التعليم العالي والتعليم ما قبل الجامعي؛ و

(ب) سداد التزامات الشركة المستفيدة المالية ومن بينها التزاماتها تجاه البنوك المقرضة.

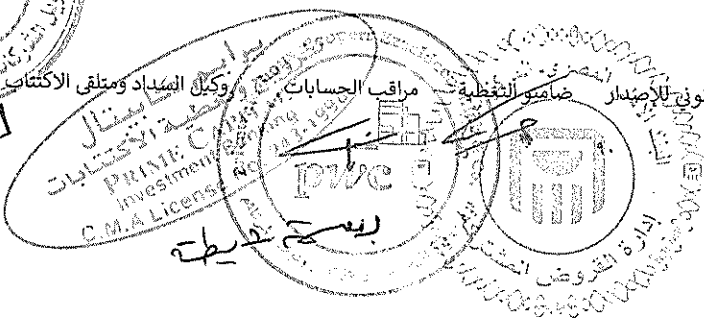
المادة (٩): الإيرادات المتوقعة لأصول محل التصكيك وطريقة توزيعها

٩-١ وفقا لما ورد بدراسة الجدوى المعدة من قبل المستشار المالي المستقل تكون الإيرادات المتوقعة للأصول محل التصكيك خلال مدة الإصدار كما يلي:

السنة	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٥

٩-٢ يقر أطراف هذا العقد ان الإيرادات المتوقعة والمحصلة بالفعل من الأصول محل التصكيك خلال مدة الإصدار هي من حق الشركة المستفيدة حصريا، ويتم ايداع صافي الإيرادات المحققة بعد خصم مصاريف

شركة التصكيك الشركة المستفيدة



Handwritten signature

الجسوة المالية هيرمس  
صفت ٢٢٥١٧ أكتوبر

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المحرمين  
للشركات والفروع المشتركة

Handwritten notes and initials: M, A, AZ





المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وتنطية الاكتتاب ش.م.م

٦٠٠ مليون جنيه مصري لمدة ٨٤ شهر وهي ذات عائد متغير نصف سنوي فيما عدا العائد الأول يصرف في ٣٠ أبريل ٢٠٢١. كما سيتم سداد أصل الصكوك على عشر دفعات نصف سنوية بدءاً من أبريل ٢٠٢٣. هذه الصكوك قابلة للاستدعاء المعجل اعتباراً من اليوم الأول لتاريخ غلق باب الاكتتاب.

تجدر الإشارة إلى أن درجة "A" تعني أن الإصدار مصنف محلياً على أنه درجة استثمار وأنه من الناحية الائتمانية وقدرته على سداد الأقساط والعوائد فهي مواعيدها ذو جودة جيدة **Above Average Creditworthiness**. كما أن درجة المخاطر التي يتعرض لها الإصدار متواضعة مقارنة بالإصدارات الأخرى في الدولة نفسها. كما تشير علامة (+/-) إلى نقص أو زيادة في مستوى المخاطر في نفس الدرجة

٣-١٠ تلتزم شركة التصكيك والشركة المستفيدة طوال مدة الإصدار بموافاة الهيئة والبورصة بشهادة تصنيف ائتماني للصكوك سنوياً وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة في هذا الشأن وذلك على نفقة الشركة المستفيدة.

#### المادة (١١): الاجازة الشرعية للصكوك

يجب تكون الصكوك مجازة من الناحية الشرعية طول مدة الإصدار من قبل لجنة الرقابة الشرعية الفرعية وكذلك من قبل لجنة الرقابة الشرعية المركزية لدى الهيئة.

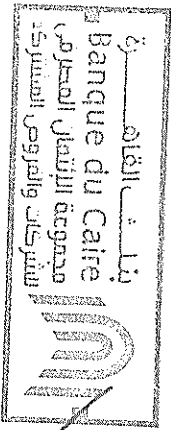
#### المادة (١٢): جماعة مالكي الصكوك

تتكون من مالكي الصكوك جماعة يكون غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار حتى انتهاءه. ويجب على المكتتب تقديم إقرار عند الاكتتاب يرفق بسند الاكتتاب يفيد الرغبة في الانضمام أو عدم الانضمام إلى جماعة مالكي الصكوك يقدم في البنك متلقي الاكتتاب، ويلتزم البنك متلقي الاكتتاب بإرسال صورة من الاقرارات إلى الهيئة العامة للرقابة المالية. ويكون لجماعة مالكي الصكوك ممثلاً قانونياً من بين أعضائها، يتم اختياره خلال ثلاثة (٣) أشهر من تاريخ أول اجتماع دعي إليه لاختياره.

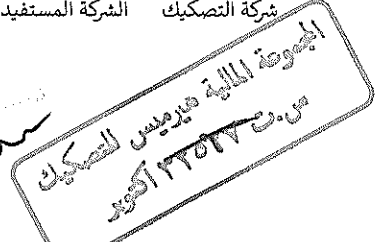
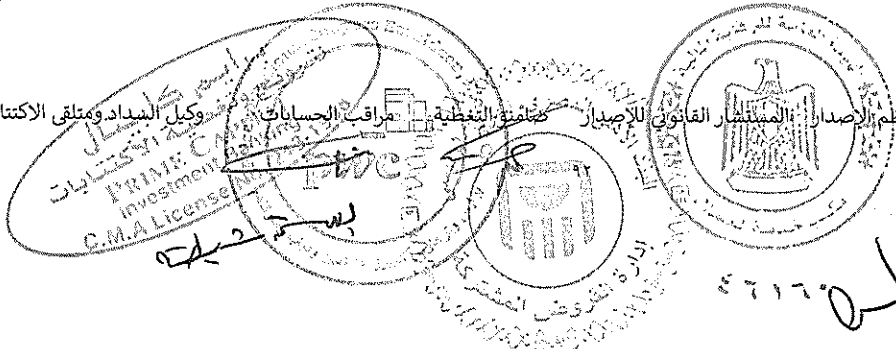
وتسري أحكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، بشأن الأوضاع والإجراءات الأخرى لدعوة الجماعة للانعقاد ومن له حق الحضور وكيفية الانعقاد ومكانه والتصويت وعلاقة الجماعة بشركة التصكيك والهيئة العامة للرقابة المالية.

#### المادة (١٣): وكيل السداد

أتفق الأطراف بموجب عقد الحسابات على تعيين البنك الأهلي المتحد كوكيل السداد نيابة عن مالكي الصكوك، ويتضمن نطاق عمل وكيل الحساب اعداد تقرير شهري بشأن عائد الصكوك واخطار مالكي الصكوك والهيئة



شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار كضامنة التغطية بمراقب الحسابات وكيل السداد ومتلقي الاكتتاب





المحكمة المالية - هيرمس  
للحسابات والتمويل  
ش.م.م

وشركة التصنيف الائتماني أو من يمثلهم بالتقرير مرفقا به تقرير مراقب حسابات يتم تعيينه من قبل الشركة المستفيدة، وعلى أن يتضمن هذا التقرير الآتي:

1. المبالغ التي تم تحصيلها في الفترة المعد عنها تقرير صافي إيرادات الأصول محل التصكيك وغيرها من ايداعات وفقا لعقد الحسابات.
2. القيمة الإيجارية المستحقة على الشركة المستفيدة عن الفترة المعنية.
3. ما تم سداه من مستحقات مالكي الصكوك.
4. العمولات والمصروفات التي تم خصمها، إن وجدت، علما بأن كافة مصاريف ورسوم الإصدار سوف يتم سداها من قبل الشركة المستفيدة بشكل مباشر دون الخصم من حساب التحصيل.
5. فائض الأموال المودعة لديه ومجالات استثمارها وفقا لمذكرة المعلومات.
6. حالات التأخير أو الامتناع عن السداد والإجراءات التي تم اتخاذها بشأنها.

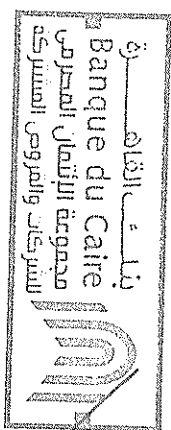
#### المادة (١٤): حسابات التصكيك

يتم فتح الحسابات التالية والمتعلقة بعملية التصكيك وفقا لما يلي:

(أ) حساب حصيلة الصكوك: حساب يتم فتحه من قبل شركة التصكيك لدى البنك متلقى الاكتتاب بغرض إيداع حصيلة الاكتتاب في الصكوك على أن يتم تحويل صافي حصيلة الاكتتاب لصالح الشركة المستفيدة في اليوم التالي لخلق باب الاكتتاب مقابل ثمن شراء شركة التصكيك للأصول محل التصكيك وذلك في الحساب الذي تحدده الشركة المستفيدة وفقاً لعقد البيع والشراء.

(ب) حساب التحصيل: حساب يتم فتحه باسم الشركة المستفيدة والاحتفاظ به طوال مدة الإصدار لدى وكيل السداد والذي يتم إيداع القيمة الإيجارية فيه من قبل الشركة المستفيدة بصفتها المستأجر وإيداع صافي إيرادات الشركة المستفيدة الناتجة عن تشغيل الأصول محل التصكيك فور تحصيلها كأمين لقيام الشركة المستفيدة بتغطية القيمة الإيجارية المستحقة لشركة التصكيك بموجب عقد الإجارة أو أي مستحقات أخرى لمالكي الصكوك وفقاً لمستندات التصكيك في تاريخ استحقاقها.

ويقوم وكيل السداد باستخدام المبالغ المودعة بحساب التحصيل وفقاً لعقد الحسابات، وفي حالة تبقي أي مبالغ في الحساب بعد أي تاريخ استحقاق القيمة الإيجارية المعنية، يتم تحويل المبلغ الزائد إلى الحساب الذي تحدده الشركة المستفيدة.



شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية مراقب الحسابات وتغطية الائتمانات وكيل السداد ومتلقى الاكتتاب

PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 43-199

٤٦٦٥

شركة المحاسبة المالية هيرمس للتصكيك  
س.م.م ٣٢٥٢٢ أكتوبر



وفي حالة عدم كفاية المبالغ المودعة في حساب التحصيل لسداد الشركة المستفيدة للقيمة الإيجابية أو أي مستحقات أخرى لمالكي الصكوك وفقاً لمستندات التصكيك وعدم تغطية هذا العجز من قبل الشركة المستفيدة بأي بصفة كانت في تاريخ استحقاقها، تلتزم الشركة المستفيدة بتغذية الحساب بقيمة العجز من مواردها وفقاً لأحكام الكفالة الصادرة منها وفقاً لمستندات التصكيك.

المادة (١٥): المادة الخامسة عشر الإقرارات والتعهدات

١-١٥ تقر الشركة المستفيدة في تاريخ هذا العقد أن جميع المعلومات الواردة بمذكرة المعلومات صحيحة ودقيقة وعلى مسئوليتها وكذا المستندات والبيانات المرفقة بمذكرة المعلومات، وأنه لم يتم إغفال أي وقائع جوهرية قد تجعل أياً منها غير صحيح أو غير مكتمل، وأن جميع الإقرارات الواردة في هذه المادة صادرة مع الأخذ في الاعتبار ما هو وارد من إفصاحات في مذكرة المعلومات.

٢-١٥ تقر الشركة المستفيدة بالالتزام بشراء الأصول محل التصكيك من شركة التصكيك في نهاية مدة الإصدار أو قبل ذلك بموجب عقد الوعد بالشراء.

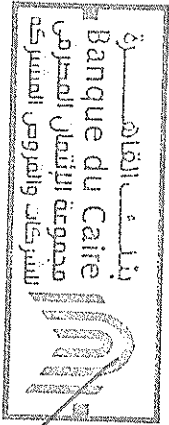
٣-١٥ تتعهد الشركة المستفيدة بأن تقدم إلى شركة التصكيك بصفحتها وكيلاً عن مالكي الصكوك كفالة وفقاً للصيغة المشار إليها بالملحق رقم (٥).

٤-١٥ تقر الشركة المستفيدة بالالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تقرره لجنة الرقابة الشرعية الفرعية وتوافق عليه لجنة الرقابة الشرعية المركزية طوال مدة الإصدار.

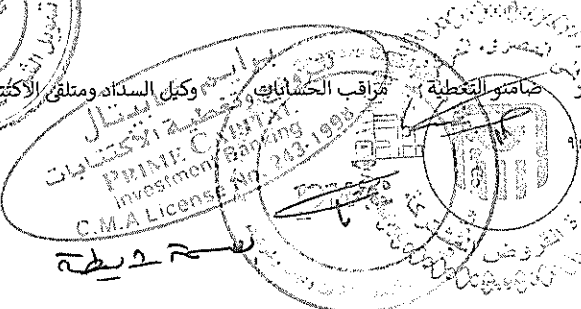
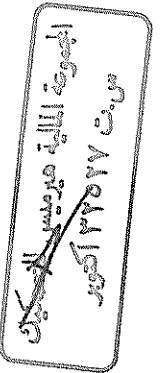
٥-١٥ يقر كلا من منظم الإصدار وشركة التصكيك أنه في حالة عدم اكتمال عملية إصدار الصكوك لعدم تغطية الاكتتاب أو لأي سبب آخر بأن يردوا إلى المكتتبين في الصكوك من خلال البنك متلقي الاكتتاب في الصكوك جميع المبالغ التي تم تحصيلها كاملة وذلك خلال يومي عمل من التاريخ المحدد لانتهاء مدة تغطية الاكتتاب أو الطرح وفقاً لمذكرة المعلومات، ويعتبر عقد البيع والشراء وكافة مستندات التصكيك في هذه الحالة مفسوخة من تلقاء نفسها دون الحاجة إلى إعدار أو إنذار أو إصدار حكم قضائي أو اتخاذ أي إجراء آخر.

٦-١٥ تقر الشركة المستفيدة بأنه قد تم إعداد التقييم العقاري للأصول محل التصكيك وفقاً لتقرير المستشار المالي المستقل على أساس بيانات حديثة وعلى تقديرات مناسبة للوقت الذي أعدت فيه.

٧-١٥ تقر الشركة المستفيدة أن ملكيتها للأصول محل التصكيك هي ملكية هادئة ومستقرة وغير متنازع عليها خالية من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية أو الحقوق الشخصية للغير.



A1  
A2



٤٦١٦٠

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامن التغطية مراقب الحسابات وكيل السداد وملتقى الاكتتاب

م.م.م ٣٢٥٢٧ أكتوبر  
P.M.F. C. I. S. T.  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243-1998



٨-١٥ تقر الشركة المستفيدة أنها قد حصلت على الموافقات والتراخيص الجوهرية اللازمة لإنشاء وتشغيل الأصول محل التصكيك والتي تكون مطلوبة قانونا في تاريخ هذا العقد وتاريخ مذكرة المعلومات.

٩-١٥ تتعهد الشركة المستفيدة بالحفاظ على كافة التصاريح والتراخيص والموافقات الجوهرية المطلوبة من أي جهة حكومية أو إدارية أو أي سلطة أخرى لتشغيل واستمرار نشاط الأصول محل التصكيك وفقا لما يطلبه القانون.

١٠-١٥ تتعهد الشركة المستفيدة بأن تتساوى دائما مرتبة مستحقات مالكي الصكوك مع مرتبة الديون والالتزامات المالية الحالية والمستقبلية، باستثناء الالتزامات المقررة وفقا للقانون والتي تكون في مرتبة أعلى

١١-١٥ تقر شركة التصكيك أن نقل ملكية الأصول محل التصكيك بموجب هذا العقد بغرض إصدار الصكوك فقط وأن عقد البيع والشراء مبرم لهذا الغرض، وبالتالي فإنه لا يجوز لشركة التصكيك التصرف في الأصول محل التصكيك بأي طريقة من التصرفات سواء العينية أو الشخصية بما فيها البيع أو الإيجار أو حق الانتفاع أو الرهن أو نقل الملكية أو تقديمها كضمان أو بأي صورة من صور التصرف الأخرى طول مدة الإصدار، لغير الشركة المستفيدة، وذلك فيما عدا التزام شركة التصكيك ببيع الأصول محل التصكيك وفقا لعقد الوعد بالبيع أو عقد الوعد بالشراء وشروط مذكرة المعلومات.

١٢-١٥ تقر شركة التصكيك والشركة المستفيدة بأنهما شركتان مستقلتان عن بعضهما، ولا يوجد بينهما أي أطراف مرتبطة أو تعارض مصالح.

١٣-١٥ يقر كل طرف من أطراف هذا العقد بالآتي:

(أ) أنه شركة مساهمة مصرية مؤسسة وقائمة وفقا للقوانين المصرية.

(ب) أن له سلطة تملك أصوله وصادره له التراخيص اللازمة قانونا لمزاولة نشاطه.

(ج) بخلاف ما أفصح عنه بمذكرة المعلومات، أن توقيعه لهذا العقد ومستندات التصكيك وجميع الالتزامات الواردة بهم تشكل التزاما قانونيا صحيحا وملزما له وقابلا للتنفيذ وفقا للشروط الواردة في مستندات التصكيك.

(د) أن له الصلاحية الكاملة لتوقيع هذا العقد ومستندات التصكيك وتنفيذهم، وأنه قد تم استيفاء جميع الموافقات اللازمة وفقا للقانون والنظام الأساسي لكل طرف.

(هـ) أن إبرام هذا العقد، ومستندات التصكيك لا يتعارض أو يخالف بشكل جوهري أي قوانين، أو لوائح أو قرارات صادرة في مصر، أو النظام الأساسي لأي منهم، أو أي موافقات أو تراخيص صادرة بهذا

مجموعة المالية ميريس  
A2

م.م.م ٢٢٥٧٢٧  
مجموعة المالية ميريس  
شركة التصكيك

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمانات المصرفية  
شركات والشؤون المصرفية

شركة التصكيك : الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار  
براهيم كامينات  
مراقب الحسابات الخيرية وكيل السداد ومثلني الاكتاب  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 233-1998  
صاحبة التغطية  
منظمة الإصدار  
شركة التصكيك : الشركة المستفيدة  
منظم الإصدار  
المستشار القانوني للإصدار



Handwritten signature and stamp at the top right of the page.

الصمد أو أي اتفاق أو مستند ملزم له أو أياً من أصوله أو يكون سبباً في تعجيل استحقاق أي مذبونية أخرى عليهم.

(و) بخلاف ما أفصح عنه بمذكرة المعلومات انه لا توجد أي دعاوي قضائية أو مطالبات قد تؤثر على صحة ونفاذ هذا العقد أو مستندات التصكيك.

١٤-١٥ تتعهد الشركة المستفيدة بتقديم كافة البيانات والمستندات وتوفير جميع الموارد البشرية والموارد المالية وكافة ما تطلبه شركة التصنيف الائتماني لتمكين شركة التصكيك من تقديم شهادة تصنيف ائتماني سنويا طوال مدة الإصدار الي الهيئة وجماعة مالكي الصكوك والبورصة ويتم تجديدها سنوياً وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والقرارات ذات الصلة الصادرة من الهيئة.

١٥-١٥ تتعهد الشركة المستفيدة بأن تقدم - مع شهادة التصنيف الائتماني السنوية - شهادة تفيد عدم حدوث حالة إخلال وعدم حدوث إخلال بالتعهدات.

١٦-١٥ تتعهد الشركة المستفيدة بالإفصاح عن الأحداث الجوهرية فور وقوعها لتمكين شركة التصكيك من الإفصاح الفوري للهيئة والبورصة وشركة التصنيف الائتماني وجماعة مالكي الصكوك عن الأحداث الجوهرية.

١٧-١٥ تتعهد شركة التصكيك بموافاة البورصة والهيئة وشركة التصنيف الائتماني ببيان المسدد من الصكوك والعوائد المستحقة لمالكي الصكوك وما يتم سداده منها وذلك قبل الصرف بخمسة عشر (١٥) يوماً على الأقل.

١٨-١٥ تتعهد الشركة المستفيدة بموافاة الممثل القانوني لجماعة مالكي الصكوك وذلك في حالة طلبه أو طلب شركة التصكيك، بشهادة موقعة من عضوين من أعضاء مجلس إدارة الشركة المستفيدة تفيد بعدم حدوث أية حالة إخلال واستمرارها.

١٩-١٥ تلتزم الشركة المستفيدة بعدم الإعلان عن أو توزيع أرباح خلال أي سنة مالية طوال مدة الإصدار في حالة التأخر في الوفاء بالمستحقات المالية لحملة الصكوك -الواردة بمذكرة المعلومات الخاصة بالإصدار والعقود المرتبطة بها - عن فترة العائد التي يتم توزيع الأرباح فيها.

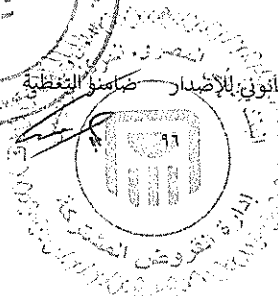
المادة (١٦): حالات الإخلال

١-١٦ تعتبر الشركة المستفيدة في حالة إخلال بالتزاماتها الواردة في مذكرة المعلومات في أي حالة من الحالات التالية:



Handwritten signature in the bottom left corner.

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner, including 'بسم الله الرحمن الرحيم' and 'بسمه وبقدرته'.



Handwritten stamp and notes on the right side of the page, including 'AMT' and 'A2'.

المجموعه الماليه هيرمس  
لترويج وتنظييه الاكتاب ش.م.م



(أ) الإخلال بأي من التزاماتها الواردة في هذا العقد أو مذكرة المعلومات أو مستندات التصكيك الأخرى بما يكون له تأثير جوهري ضار على حقوق مالكي الصكوك، ما لم يتم إصلاح هذا الإخلال خلال ١٢٠ يوماً من تاريخ إخطار منظم الإصدار الشركة المستفيدة بهذا الإخلال.

(ب) عدم سداد الالتزامات الناشئة بموجب عقد الإجارة في مواعيد استحقاقها ما لم يتم إصلاح هذا الإخلال خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ إخطار منظم الإصدار الشركة المستفيدة بهذا الإخلال.

(ج) وجود خطأ جوهري في المعلومات الواردة بمذكرة المعلومات يكون له تأثير جوهري ضار على حقوق مالكي الصكوك ما لم يتم إصلاح هذا الإخلال خلال مائة وعشرون (١٢٠) يوماً من تاريخ إخطار منظم الإصدار الشركة المستفيدة بهذا الإخلال.

(د) إذا لم تقم الشركة المستفيدة بسداد أي مديونية مالية عليها في تاريخ الاستحقاق أو خلال فترة السماح أو إذا أصبحت المديونية المالية مستحقة الدفع قبل تاريخ استحقاقها المنصوص عليه بسبب إخلال الشركة بشرط ان يكون المبلغ الإجمالي للمديونية يزيد عن ١٥٠ مليون جنيه مصري (مائة وخمسون مليون جنيه مصري فقط لا غير) ما لم يتم إصلاح هذا الإخلال خلال ١٢٠ يوماً من تاريخ إخطار منظم الإصدار الشركة المستفيدة بهذا الإخلال.

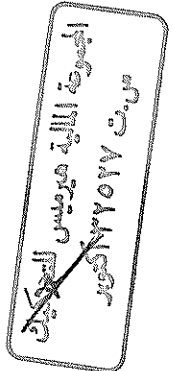
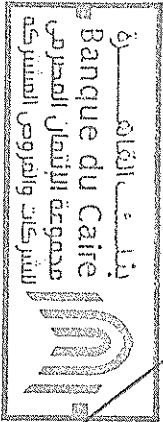
(هـ) إذا أفلست الشركة المستفيدة أو أعلنت كتابه بعدم قدرتها على سداد ديونها عند استحقاقها.

(و) إذا تم اتخاذ قرار بتصفية الشركة المستفيدة اختيارياً أو تم صدور حكم قضائي بتعيين حارس قضائي عليها لمدة تزيد عن عام ما لم يتم إلغاؤه.

(ز) في حالة الحجز التنفيذي أو اتخاذ أي اجراءات تنفيذية ضد أي من أصول الشركة المستفيدة بمبلغ إجمالي يعادل أو يزيد عن ١٥٠ مليون جنيه مصري (مائة وخمسون مليون جنيه مصري فقط لاغير)، بناء على أية أحكام قضائية باتة أو أحكام تحكيمية نهائية ضد الشركة المستفيدة ما لم يتم إلغاؤها أو تسويتها خلال مائة وثمانون (١٨٠) يوماً من تاريخ إخطار (•)، وذلك بخلاف القضايا أو التحكيمات الواردة في مذكرة المعلومات.

(ح) في حالة التأميم والمصادرة للشركة المستفيدة أو لأي من أصولها، والتي يكون لها تأثير جوهري ضار.

(ط) إذا توقفت الشركة عن مباشرة نشاطها أو أي جزء جوهري من أنشطتها بما يكون له تأثير جوهري ضار على حقوق مالكي الصكوك ما لم يتم إصلاح هذا الإخلال خلال ١٢٠ يوماً من تاريخ إخطار منظم الإصدار الشركة المستفيدة بهذا الإخلال.



الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو التغطية مراقب الحسابات وكيل السداد وملتقى الاكتاب

PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 243-1999

Handwritten signature



المجلة الاقتصادية  
الترويج والتغطية الأكتئاب ش.م.م.

(ي) إذا انخفض التصنيف الائتماني للإصدار والمقدم من إحدى الشركات المتخصصة في التصنيف الائتماني عن درجة استثمار BBB- (\*).

(ك) أي ملاحظات جوهرية في تقرير مراقب الحسابات يكون لها تأثير جوهري ضار على حقوق مالكي الصكوك.

٢-١٦ تلتزم الشركة المستفيدة في حالة الاخلال بسداد أي مبلغ مستحق من قيمة الصكوك وعوائدها أو العمولات أو المصروفات أو أي مبالغ أخرى واجبة الدفع بموجب هذا العقد ودون حاجة إلى إعدار أو إنذار أو إصدار حكم قضائي أو اتخاذ أي اجراء آخر، بأن تسدد تعويض عن تلك المبالغ المتأخرة عن الفترة من تاريخ الاستحقاق حتى السداد الفعلي (تطبيق على المبالغ المتأخر سدادها والتي تشمل أصل المبلغ وعوائد المدة الاصلية بالإضافة الى أي مدد تأخير حتى السداد)، بواقع ٠,٥% (نصف في المائة) سنوياً بالإضافة الى العائد ويحتسب على المبالغ المستحقة والغير مسددة (والتي تتضمن أي مبلغ من أصل قيمة الصكوك والعائد) عن الفترة من تاريخ استحقاقها حتى تاريخ سدادها الفعلي على أن يتم استخدام هذا التعويض وفقاً لما تقرره لجنة الرقابة الشرعية، وتلتزم شركة التصكيك في هذه الحالة ببيع الأصول محل التصكيك إلى الشركة المستفيدة وفقاً لعقد الوعد بالبيع والوعد بالشراء.

#### المادة (١٧): التكاليف والمصروفات

١-١٧ تتحمل الشركة المستفيدة كافة التكاليف والمصروفات المطلوبة المتعلقة بإصدار الصكوك وطوال مدة الإصدار بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر أتعاب منظم الإصدار وشركة التصنيف الائتماني والمستشارين الآخرين وأتعاب كافة الأطراف الأخرى القائمة بتنفيذ هذا الإصدار، وأية مصروفات أو رسوم تطلبها الهيئة أو البورصة أو شركة للمقاصة والإيداع والقيود المركزي وأية رسوم دمغة أو ضريبة أو رسوم أخرى واجبة الدفع بمناسبة تنفيذ هذا العقد ومستندات التصكيك عن الإصدار وطوال مدة الإصدار.

٢-١٧ من المتوقع عليه أن تسدد الشركة المستفيدة أي تكاليف أو مصروفات تكون مطلوبة منها إخطارها كتابةً بذلك من شركة التصكيك كما تلتزم كذلك بتعويض شركة التصكيك عن أي التزامات تتعلق بأي تأخير في سداد تلك المبالغ، أو تنتج عن هذا التأخير أو التقصير.

#### المادة (١٨): التعويض

تلتزم الشركة المستفيدة بتعويض شركة التصكيك ومديريها وموظفيها وممثليها والشركات الشقيقة والمساهمين - عن أية مصروفات و/أو خسائر و/أو مطالبات و/أو دعاوى و/أو أضرار قد تصيبهم أو يتكبدها وأي مطالبة من أي نوع (بما في ذلك الرسوم والمصروفات القانونية)، المترتبة عن الإصدار و/أو نتيجة إخلال الشركة المستفيدة بأي من التزاماتها بموجب هذا العقد وذلك خلال عشرة (١٠) أيام من طلبهم.

الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامو التغطية مراقب الحسابات وكيل السداد ومطلق الأكتئاب  
C.M.A License No. ١٩٨  
بنوك كابتال  
PRIME Investment Bank  
بنوك كابتال

AMT  
A2  
الجمعية العامة للمجلس التكميلي  
من ٢٧٥٢٧ أكتوبر



Handwritten signature



المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وتغطية الاكتاب ش.م.م

المادة (١٩): التعديلات والتنازلات

١-١٩ لا يجوز لأي طرف التنازل أو تعديل عن أي شرط من شروط هذا العقد أو أي من مستندات التصكيك إلا إذا كان هذا التنازل أو التعديل كتابياً وموقعاً من الاطراف وبعد إخطار الممثل القانوني لجماعة مالكي الصكوك والهيئة، وذلك مع عدم الإخلال بحق الشركة المستفيدة في استغلال الأصول محل التصكيك وفقاً لتقديرها.

٢-١٩ إذا ترتب على أي تعديل أو تغيير لأي حكم من أحكام هذا العقد أو مستندات التصكيك تأثير على شروط وأحكام مذكرة المعلومات، يتعين على أطراف هذا العقد تعديل مذكرة المعلومات وعرضها على جماعة مالكي الصكوك والهيئة للحصول على موافقتهم وإخطار شركة التصنيف الائتماني بهذا التعديل.

المادة (٢٠): استقلالية البنود

إذا أصبح أي نص من نصوص هذا العقد باطلاً أو مخالفاً للقانون أو غير قابل للتنفيذ من أي وجه بموجب أي قانون، فإن ذلك لن يؤثر على صلاحية وقانونية وقابلية باقي النصوص للتنفيذ.

المادة (٢١): أحكام عامة

١-٢١ لا يؤثر تأخر أو عدم ممارسة أية من الأطراف لأي من حقوقه الواردة بهذا العقد أو ممارسته بشكل جزئي أو معيب على هذا الحق ولا يعد ذلك بمثابة تنازل عن التمسك بهذا الحق.

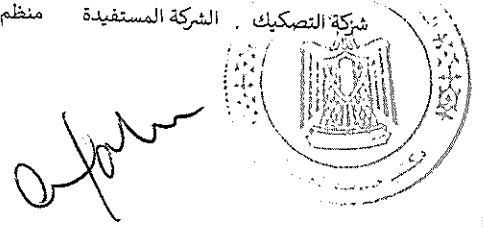
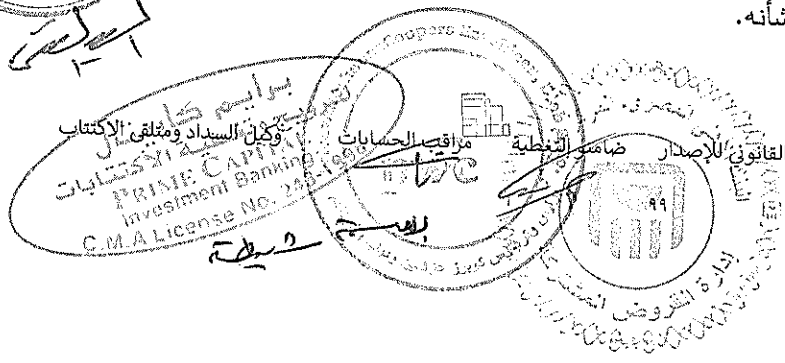
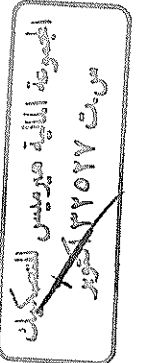
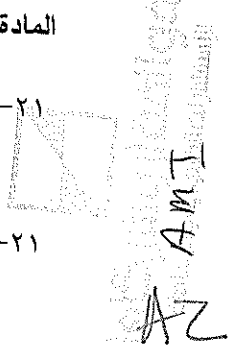
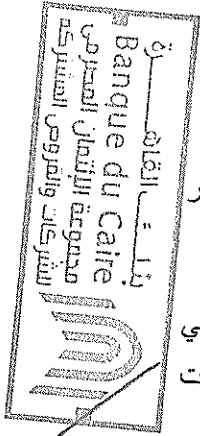
٢-٢١ يتعهد كل طرف بموجب هذا العقد بأن يقوم بجميع التصرفات أو الأمور التي قد يطلبها الطرف الآخر بشكل معقول لتنفيذ الغرض المقصود من هذا العقد.

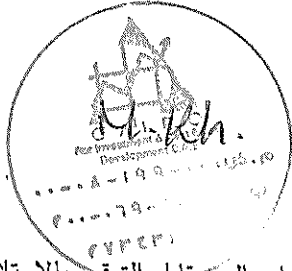
٣-٢١ تظل الحقوق الناشئة بموجب هذا العقد سارية وملزمة على الرغم من أي تغيير في الاسم أو التغيير في الشكل القانوني عن طريق دمج أو استحواذ أو إعادة تنظيم أو إعادة هيكلة أو غير ذلك من التغييرات التي قد تم إجراؤها فيما يخص أي من الطرفين.

٤-٢١ يقوم كل طرف من الأطراف باتخاذ كل ما يلزم والقيام بجميع التصرفات المطلوبة بشكل معقول لتنفيذ الغرض من هذا العقد والحفاظ على الحقوق الناشئة عن هذا العقد ونفاذها.

المادة (٢٢): القانون واجب التطبيق وتسوية المنازعات

يخضع هذا العقد ويفسر وفقاً لقوانين جمهورية مصر العربية، وتكون محكمة القاهرة الاقتصادية هي صاحبة الاختصاص في حالة حدوث أي نزاع ينشأ بشأنه.





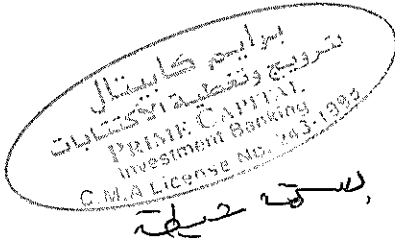
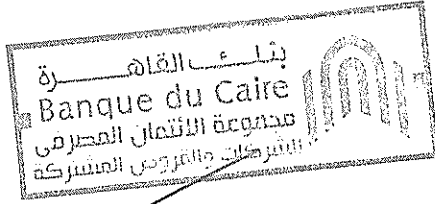
المجموعة المالية - هيرميس  
لترويج وتنظيم الاكتتاب ش.م.م

المادة (٢٣): الإخطارات والسريان

يجب أن يوجه أي إخطار أو طلب أو مراسلة متعلقة بهذا العقد كتابةً، وأن يسلم باليد مقابل التوقيع بالاستلام أو يرسل بالبريد المسجل أو البريد السريع على العناوين المبينة بصدر هذا العقد وفي حالة تغيير أي طرف لعنوانه يتعين على الطرف المعنى بإخطار الأطراف الأخرى وإلا تعتبر أية إخطارات ترسل صحيحة عند تسليمها على العنوان الثابت بهذا العقد للطرف المعنى.

حرر هذا العقد من خمسة نسخ متطابقة، للطرف الأول نسخة، ونسخة للطرف الثاني، ونسخة للطرف الثالث ونسخة لأمين الحفظ ونسخة للهيئة العامة للرقابة المالية.

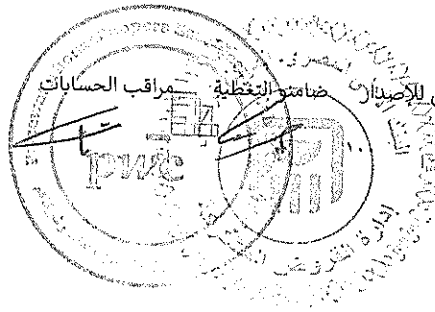
الطرف الأول	الطرف الثاني	الطرف الثالث
شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية ش.م.م.	شركة المجموعة المالية هيرميس للتصكيك ش.م.م.	شركة المجموعة المالية هيرميس لترويج وتغطية الاكتتاب
الاسم: محمد عبد المنعم عباس الخولي	الاسم: مي إيهاب حمدي	الاسم: ماجد مصطفى كامل العيوطي
الصفة: المدير المالي	الصفة: العضو المنتدب	الصفة: عضو مجلس الإدارة
التوقيع:	التوقيع:	التوقيع:
التاريخ:	التاريخ:	التاريخ:



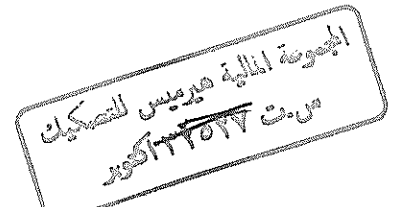
Handwritten signature



وكيل السداد ومتلقى الاكتتاب



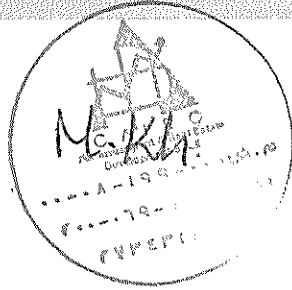
شركة التصكيك الشركة المستفيدة



المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وتنفيذ الاككتاب ش.م.م

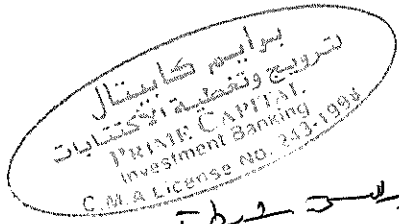
ملحق (1): جدول السداد

م	تاريخ السداد	قيمة القسط
١-	٣٠ ابريل ٢٠٢٣	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
٢-	٣١ أكتوبر ٢٠٢٣	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
٣-	٣٠ ابريل ٢٠٢٤	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
٤-	٣١ أكتوبر ٢٠٢٤	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
٥-	٣٠ ابريل ٢٠٢٥	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
٦-	٣١ أكتوبر ٢٠٢٥	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
٧-	٣٠ ابريل ٢٠٢٦	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
٨-	٣١ أكتوبر ٢٠٢٦	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
٩-	٣٠ ابريل ٢٠٢٧	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
١٠-	٣١ أكتوبر ٢٠٢٧	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي		٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠

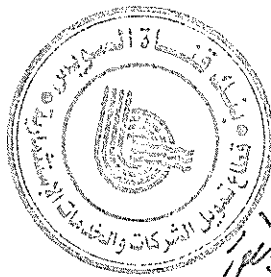


سليم

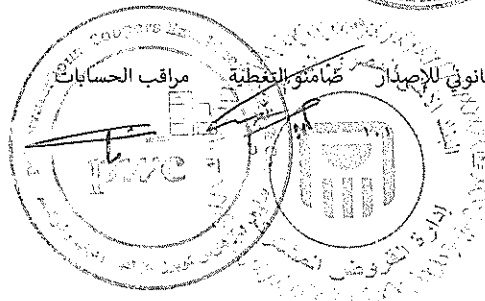
AMT  
AZ



باسم سليم



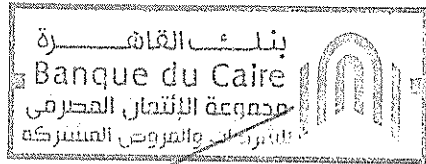
شركة التصكيك: الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامنو العطفة مراقب الحسابات وكيل السداد ومتلقى الاككتاب



المجموعة المالية - هيبرمس  
لترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م

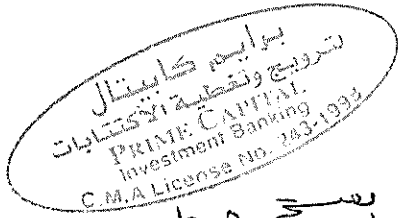
باقي الملاحق

م	رقم الملحق	اسم الملحق
٠١	ملحق (٢)	الكفالة التضامنية
٠٢	ملحق (٣)	عقد البيع والشراء
٠٣	ملحق (٤)	عقد الوعد بالبيع
٠٤	ملحق (٥)	عقد الوعد بالشراء
٠٥	ملحق (٦)	عقد الإجارة
٠٦	ملحق (٧)	عقد وكالة الخدمات
٠٧	ملحق (٨)	عقد الحسابات
٠٨	ملحق (٩)	عقد اللجنة الرقابة الشرعية

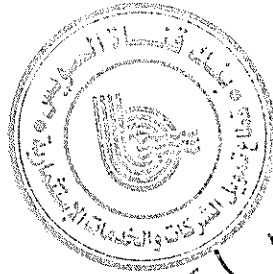


ofah

AMM  
AZ



بسمه في حد

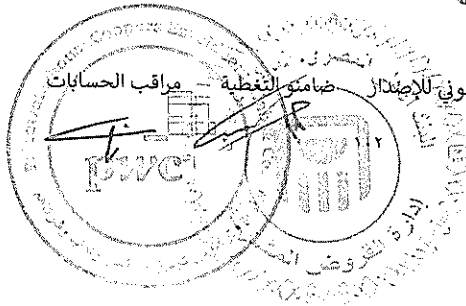


الإدارة

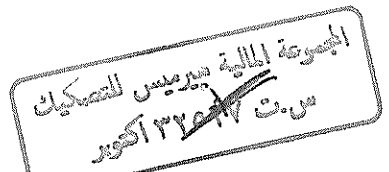


٤٦٦٦٠

وكيل السداد ومتلقي الاكتتاب

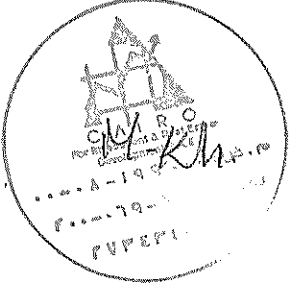


شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار ضامكو التغطية مراقب الحسابات

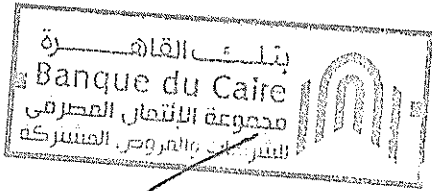


مرفق (٢)

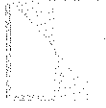
القوائم المالية المجمعة للشركة المستفيدة عن آخر ثلاث (٣) سنوات سابقة  
والمنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨ و ٣١ أغسطس ٢٠١٩ و ٣١ أغسطس ٢٠٢٠



المجموعة المالية - هيرمس  
الترويج وتغطية الاكتتاب ش.م.م



afah



AMT

AMT

A



بسم الله

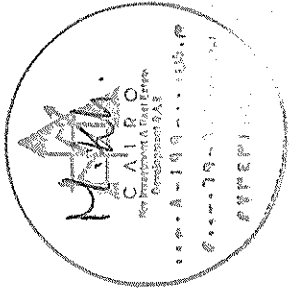


٤٦١٦٠

شركة التصكيك الشركة المستفيدة منظم الإصدار المستشار القانوني للإصدار كصامو التغطية مراقب الحسابات وكيل السداد ومتلقى الاكتتاب



المجموعة المالية هيرمس للتصكيك  
من ٣٢٥٢٧ أكتوبر



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١١

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية وشركتها التابعة  
"شركة مساهمة مصرية"

تقرير مراقب الحسابات  
والقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية  
في ٣١ أغسطس ٢٠١١

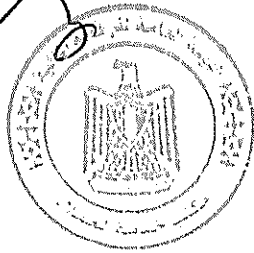
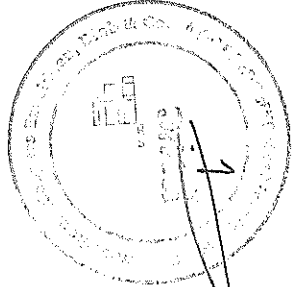
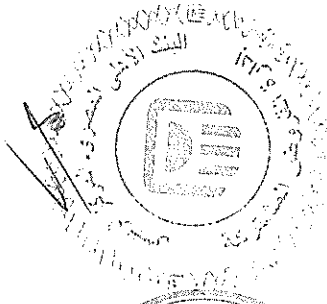
المجموعة المالية - هيبر ليميتيد  
لترويج وتطوير الأراضي المكتسبة مسبقاً

صفحة	الموضوع
١	تقرير مراقب الحسابات
٧	قائمة المركز المالي المجمعة
٢	قائمة تدفقات النقد المجمعة
٤	قائمة الدخل المجمعة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
٦	قائمة التكاليف المجمعة
٨	الإيضاحات المتعلقة بالقوائم المالية المجمعة

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المصرية  
للبنوك والمؤسسات المالية

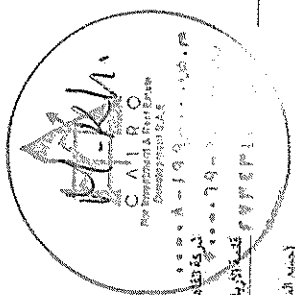
الجمهورية العربية السورية  
سنة ٢٠١٢

م.م. هادي  
C.M.A License No. 243-1998  
PRIMA CAPITAL  
Investment Banking  
م.م. هادي



٤٦٦٦٥





شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 قائمة الدخل المثل الأعلى المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩

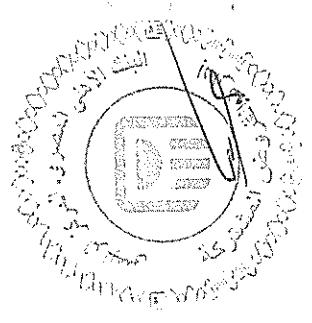
شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 قائمة الدخل المثل الأعلى أو كفاية الأرباح أو كفاية السيولة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩

	٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح	(جميع الشرائح بخلاف المصرفي)
إيرادات التشغيل	١٢٦,٣٧١,٣٥٣	١٤٧,٥٧٤,٧٨٦		
مصاريف التشغيل	(١٢٧,٥٧٤,٨٢٤)	(١٤٤,٥٧٤,٧٨٦)		
إيرادات التمويل	١٨٨,٣٢١,٩٤٠	١٨٨,٣٢١,٩٤٠		
مصاريف التمويل	(١٨٨,٣٢١,٩٤٠)	(١٨٨,٣٢١,٩٤٠)		
إيرادات الاستثمار	١٤٤,٥٧٤,٧٨٦	١٤٤,٥٧٤,٧٨٦		
مصاريف الاستثمار	(١٤٤,٥٧٤,٧٨٦)	(١٤٤,٥٧٤,٧٨٦)		
إيرادات الأرباح المحتجزة من التشغيل	١٨٨,٣٢١,٩٤٠	١٨٨,٣٢١,٩٤٠		
مصاريف الأرباح المحتجزة من التشغيل	(١٨٨,٣٢١,٩٤٠)	(١٨٨,٣٢١,٩٤٠)		
إيرادات الأرباح المحتجزة من التمويل	١٤٤,٥٧٤,٧٨٦	١٤٤,٥٧٤,٧٨٦		
مصاريف الأرباح المحتجزة من التمويل	(١٤٤,٥٧٤,٧٨٦)	(١٤٤,٥٧٤,٧٨٦)		
إيرادات الأرباح المحتجزة من الاستثمار	١٤٤,٥٧٤,٧٨٦	١٤٤,٥٧٤,٧٨٦		
مصاريف الأرباح المحتجزة من الاستثمار	(١٤٤,٥٧٤,٧٨٦)	(١٤٤,٥٧٤,٧٨٦)		
إيرادات الأرباح المحتجزة من الأرباح المحتجزة من التشغيل	١٨٨,٣٢١,٩٤٠	١٨٨,٣٢١,٩٤٠		
مصاريف الأرباح المحتجزة من الأرباح المحتجزة من التشغيل	(١٨٨,٣٢١,٩٤٠)	(١٨٨,٣٢١,٩٤٠)		
إيرادات الأرباح المحتجزة من الأرباح المحتجزة من التمويل	١٤٤,٥٧٤,٧٨٦	١٤٤,٥٧٤,٧٨٦		
مصاريف الأرباح المحتجزة من الأرباح المحتجزة من التمويل	(١٤٤,٥٧٤,٧٨٦)	(١٤٤,٥٧٤,٧٨٦)		
إيرادات الأرباح المحتجزة من الأرباح المحتجزة من الاستثمار	١٤٤,٥٧٤,٧٨٦	١٤٤,٥٧٤,٧٨٦		
مصاريف الأرباح المحتجزة من الأرباح المحتجزة من الاستثمار	(١٤٤,٥٧٤,٧٨٦)	(١٤٤,٥٧٤,٧٨٦)		

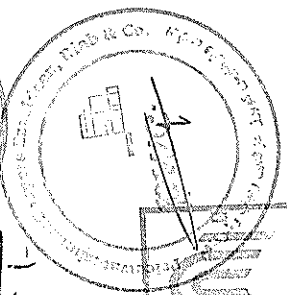
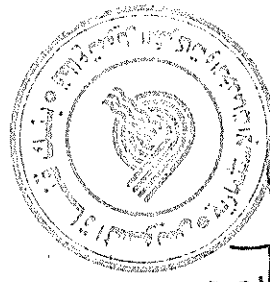
الإيضاحات المرتبطة من صفحة ٧ إلى صفحة ١٠ - انظر جزء ملقم القوائم المالية المجمعة

المجموعة المالية - هيريس  
 لترويج وتنظيم الاكتتاب م.م

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 قائمة الدخل المثل الأعلى المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩



بنك كاسيتال  
 CMA License No. 43-1998  
 Investment Banking

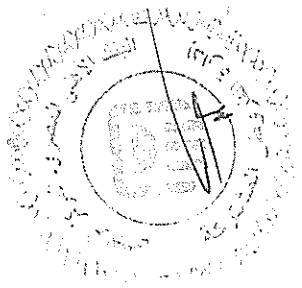


بنك القاهرة  
 Banque du Caire  
 مجموعة البنوك المصرفية  
 الشريكات مابن وبنك القاهرة



٤٦٦٦٠

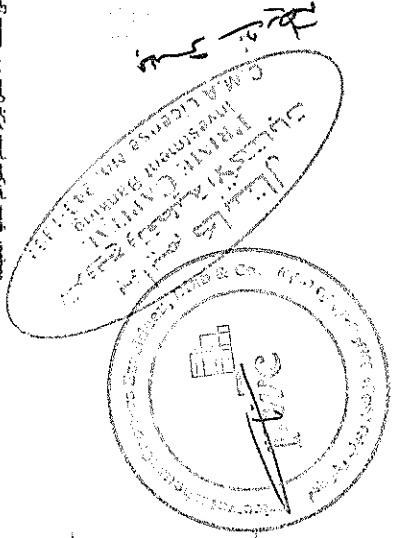
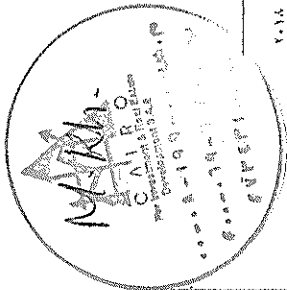
م.س. ٨١٥٨١١٠١٠٠  
 مجموعة المصارف المالية  
 هيرمس



شركة القابضة المالية المجمعة - من السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩  
 شركة القابضة المالية المجمعة (مجموعة مساهمة مصرية) وشركائها التابعة

الإيضاح	٢٠١٩	٢٠١٨
١	٢٥٧,٥٧٤,٧٧٢	١٣٢,٥٤٤,٧٣٢
٢	٥٨,٥٧٢,٣٤٨	١٥,٣٦٤,٧٧٧
٣	١١,٣١٤,٤٧٧	١١,٣١٤,٤٧٧
٤	(٥٨,٧٤٤,٤١١)	(١١,٠٠٠,٣٤٤)
٥	٣,٣٣٢,٥١١	٣,٣٣٢,٥١١
٦	٣,٣٣٢,٥١١	٣,٣٣٢,٥١١
٧	٣,٣٣٢,٥١١	٣,٣٣٢,٥١١
٨	(٤٤١,٧٧٧)	(٤٤١,٧٧٧)
٩	٣,٣٣٢,٥١١	٣,٣٣٢,٥١١
١٠	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
١١	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
١٢	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
١٣	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
١٤	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
١٥	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
١٦	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
١٧	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
١٨	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
١٩	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢٠	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢١	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢٢	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢٣	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢٤	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢٥	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢٦	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢٧	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢٨	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢٩	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٠	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣١	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٢	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٣	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٤	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٥	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٦	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٧	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٨	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٩	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٠	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤١	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٢	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٣	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٤	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٥	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٦	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٧	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٨	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٩	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٥٠	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٥١	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٥٢	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٥٣	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٥٤	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٥٥	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٥٦	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٥٧	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٥٨	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٥٩	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٦٠	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٦١	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٦٢	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٥٠ تمثل جزء متمم للوائح المالية المجمعة

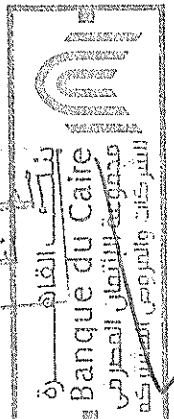
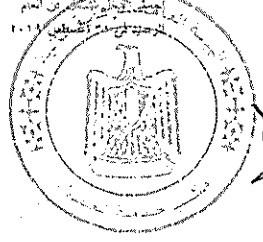


شركة القابضة المالية المجمعة (مجموعة مساهمة مصرية) وشركائها التابعة

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٥٠ تمثل جزء متمم للوائح المالية المجمعة

الإيضاح	رأس المال المدفوع	الأرباح المحتسبة	الأرباح العرجلة	إجمالي حقوق الملكية الأساسية	غير المستقطبة	إجمالي حقوق الملكية
١٢	١٧,٠٠٠,٤٣٣	١٤٢,٥٢٧,٣٤٤	(٨,٩١٥,٣٤٤)	١٧٨,٦١٢,٨٣٨	٤٠,٥٤٠,١٧٨	٢١٩,١٥٣,٠١٦
٢٠	-	-	-	-	١٧,٣٨٠,٣٤٤	١٧,٣٨٠,٣٤٤
٢١	-	-	-	-	(٣,٣٣٢,٥١١)	(٣,٣٣٢,٥١١)
٢٢	-	-	-	-	٣,٣٣٢,٥١١	٣,٣٣٢,٥١١
٢٣	-	-	-	-	(٤٤١,٧٧٧)	(٤٤١,٧٧٧)
٢٤	-	-	-	-	٣,٣٣٢,٥١١	٣,٣٣٢,٥١١
٢٥	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢٦	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢٧	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢٨	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٢٩	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٠	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣١	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٢	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٣	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٤	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٥	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٦	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٧	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٨	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٣٩	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٠	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤١	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٢	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٣	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٤	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٥	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٦	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٧	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٨	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٤٩	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)
٥٠	-	-	-	-	(١,٥٤٤,١١١)	(١,٥٤٤,١١١)

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧ إلى صفحة ٥٠ تمثل جزء متمم للوائح المالية المجمعة



مجموعة المالية - هيرمس  
 ترويج وتنظية الاكتتاب ش.م.م

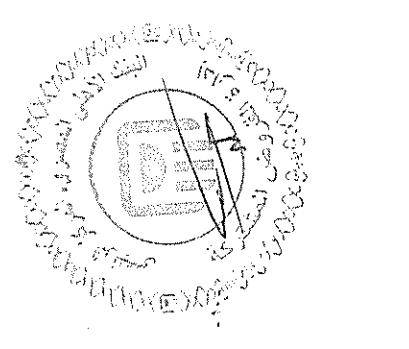
Handwritten signature or initials.

٤٦٦٦٠

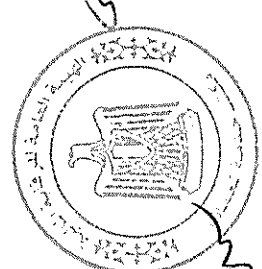
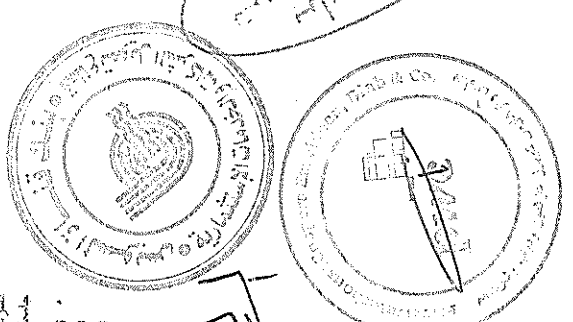
Handwritten signature or initials.



مجلس إدارة الشركة  
 الجمعية العامة - الخطة  
 ٢٠١٩  
 ٢٠١٩



PRIMA CAPITAL  
 C.M.A. LICENSE NO. 242-1998  
 ٢٠١٩



٢٠١٩

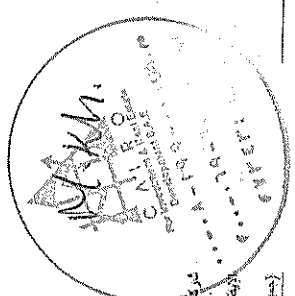
٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٢-١ - أصول التجميع (تابع)

١ - ١ - طريقة الاقتناء  
 تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاقتناء عند تنفيذ كل عملية تجميع أصول.  
 يتم قياس التكاليف المباشرة في عملية التجميع للأصول مباشرة كقيمة إضافية التي يتم تحميلها على  
 تلك التكاليف المباشرة لإصول المجموعة. يتم تحميلها للمجموعة على أساس القيمة المكتسبة  
 للمجموعة. بالإضافة إلى حقوق الملكية التي تمسكها المجموعة. كما يتم تحميل التكاليف المباشرة المضافة إلى  
 الأصل أو التزام دائري من التوزيعات المباشرة. يحل محل تكاليف الأصول المكتسبة كقيمة إضافية للتجميع  
 والائتمالات والائتمالات المكتسبة على أساس كسبها المضافة في تاريخ الإتمام. في كل عملية تجميع أصول تقوم  
 المجموعة بتقييم أية حقوق غير مسجلة في القيمة المكتسبة على أساس نسبة من التكاليف المعترف بها في حساب  
 الأصول المكتسبة في السنة المالية في التاريخ التالي.

يتم الاعتراف بالتكاليف المضافة بالأقل من تكاليفها عند الإتمام.  
 في النوع الأول من الأصول، يتم تحميل التكاليف المضافة للأصول المباشرة التي اكتسبت بها مساهمة في  
 القيمة المكتسبة. وبالمثل، يتم الاعتراف بالتكاليف أو الخصم المضافة من ائتمانات التجميع  
 ضمن بند الدخل قبل الإتمام.  
 تشمل التكاليف جميع الأصول و التوزيعات و حقوق الملكية و الدخل و المصروفات والتكاليف المضافة المضافة  
 بالمعاملات التي حصلت المجموعة. ويتم إجراء المداولات المباشرة على الأرباح المضافة المضافة للأرباح المضافة  
 بالإضافة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. حتى كان ذلك ضرورياً.

١ - ٢ - السياسات المحاسبية للمصاريف المسجلة  
 عند تقييم حقوق الملكية المكتسبة بما ضمن المصاريف المسجلة، تقوم المجموعة بتحميل المصاريف المضافة  
 للمصاريف المسجلة. ويتم تحميلها على التكاليف على أساس ذات الصلة في السنة المالية. وتعرف  
 المصاريف بشكل مباشر ضمن حقوق المصاريف المضافة إلى التكاليف بين مبلغ تحميل المصاريف على المصاريف  
 والقيمة المضافة المضافة المضافة أو المضافة.



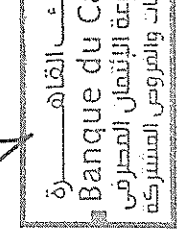
شركة القاهرة للاستثمار والتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية) وأوراقها المالية  
 الإفصاحات المتعلقة التكاليف المضافة المضافة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢ - أصول التجميع

١ - ١ - طريقة التقييم  
 السياسات المحاسبية في كافة المشتريات التي يكون التجميع عليها لتحميل التجميع على مشتريات خدمة  
 التجميع، أو يميل إلى - موارد متفرقة من خلال مساهمتها في القيمة المكتسبة بما والتكاليف على التكاليف على تلك  
 الأرباح من خلال تحميلها على المشتريات. يتم تحميل التكاليف المضافة للأصول من تاريخ حصول المجموعة على  
 المصاريف. ويتم تحميلها للمجموعة من التجميع المضافة المضافة كقيمة إضافية للتجميع.  
 يتم تحميل التكاليف المضافة للمجموعة. كما يتم تحميل التكاليف المباشرة المضافة إلى  
 الأصل أو التزام دائري من التوزيعات المباشرة. يحل محل تكاليف الأصول المكتسبة كقيمة إضافية للتجميع  
 والائتمالات والائتمالات المكتسبة على أساس كسبها المضافة في تاريخ الإتمام. في كل عملية تجميع أصول تقوم  
 المجموعة بتقييم أية حقوق غير مسجلة في القيمة المكتسبة على أساس نسبة من التكاليف المعترف بها في حساب  
 الأصول المكتسبة في السنة المالية في التاريخ التالي.

تمثلت التكاليف المضافة المضافة، التكاليف المضافة للمشتريات المضافة.  
 شركة القاهرة للتطوير والتطوير العقاري  
 شركة التنمية للمشاريع العقارية  
 الشركة المصرية لتأمين التطوير  
 الشركة المصرية لتأمين التطوير  
 شركة القاهرة ومصر للمشاريع العقارية  
 شركة الأهرام والمستقلين  
 شركة إيجو للمشاريع والأعمال  
 شركة الأهرام المصرية  
 شركة القاهرة للتطوير العقاري  
 شركة القاهرة للتطوير العقاري  
 شركة القاهرة للتطوير العقاري



تمثلت التكاليف المضافة المضافة، التكاليف المضافة للمشتريات المضافة.  
 شركة القاهرة للتطوير والتطوير العقاري  
 شركة التنمية للمشاريع العقارية  
 الشركة المصرية لتأمين التطوير  
 الشركة المصرية لتأمين التطوير  
 شركة القاهرة ومصر للمشاريع العقارية  
 شركة الأهرام والمستقلين  
 شركة إيجو للمشاريع والأعمال  
 شركة الأهرام المصرية  
 شركة القاهرة للتطوير العقاري  
 شركة القاهرة للتطوير العقاري  
 شركة القاهرة للتطوير العقاري

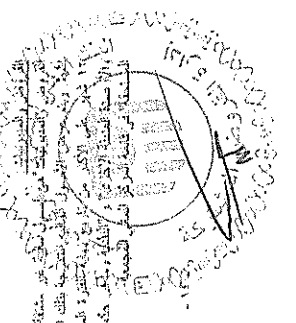
تمثلت التكاليف المضافة المضافة، التكاليف المضافة للمشتريات المضافة.  
 شركة القاهرة للتطوير والتطوير العقاري  
 شركة التنمية للمشاريع العقارية  
 الشركة المصرية لتأمين التطوير  
 الشركة المصرية لتأمين التطوير  
 شركة القاهرة ومصر للمشاريع العقارية  
 شركة الأهرام والمستقلين  
 شركة إيجو للمشاريع والأعمال  
 شركة الأهرام المصرية  
 شركة القاهرة للتطوير العقاري  
 شركة القاهرة للتطوير العقاري  
 شركة القاهرة للتطوير العقاري

٢٠١٩



بنك القاهرة  
مجموعة البنوك المصرفية  
الشركات والمؤسسات المالية

١٩٧٧  
١٩٧٧  
١٩٧٧



بنك القاهرة  
مجموعة البنوك المصرفية  
الشركات والمؤسسات المالية

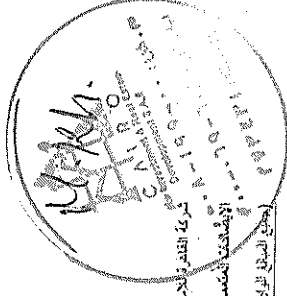
شركة القاهرة والتعمير والتنمية العقارية (مجموعة مساهمة مصرية) وشركتها القبية  
الإحصائيات المتعلقة بالقرارات المتخذة من الجمعية العامة العادية لسنة ٢٠١٩

٢ - الميزانية العمومية (تابع)

١ - الميزانية العمومية (تابع)  
٢ - الميزانية العمومية (تابع)

٣ - الميزانية العمومية (تابع)  
٤ - الميزانية العمومية (تابع)

٥ - الميزانية العمومية (تابع)  
٦ - الميزانية العمومية (تابع)



شركة القاهرة والتعمير والتنمية العقارية (مجموعة مساهمة مصرية) وشركتها القبية  
الإحصائيات المتعلقة بالقرارات المتخذة من الجمعية العامة العادية لسنة ٢٠١٩

٣ - الميزانية العمومية (تابع)

١ - الميزانية العمومية (تابع)  
٢ - الميزانية العمومية (تابع)

٣ - الميزانية العمومية (تابع)  
٤ - الميزانية العمومية (تابع)

٥ - الميزانية العمومية (تابع)  
٦ - الميزانية العمومية (تابع)

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المصرفية  
الشركات والمؤسسات المالية



مجلس إدارة الشركة  
مجلس إدارة الشركة  
مجلس إدارة الشركة

مجلس إدارة الشركة  
مجلس إدارة الشركة  
مجلس إدارة الشركة

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات المتعلقة بالتقرير السنوية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩

جميع الأرقام الواردة بالإيضاحات بملحقه المصنوع إلا إذا ذكر خلاف ذلك

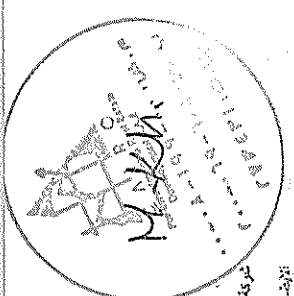
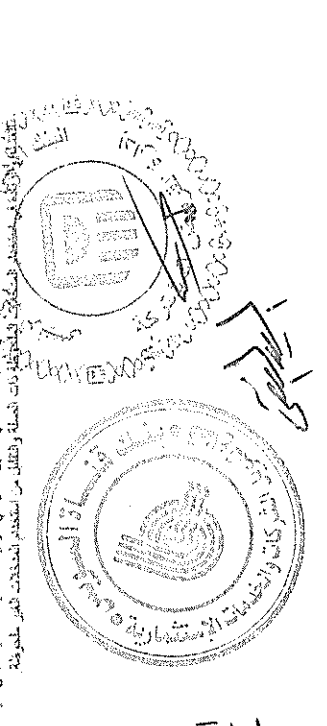
٢ - الهيكلت المحاسبية (تابع)  
٣ - تفصيل الإيراد (تابع)  
٤ - تفصيل المصاريف والمطروح  
٥ - تفصيل الأرباح المالية ضمن حقوق المساهمين

١ - اذ كانت الشركة  
يتم الاعتراف بمرادفات الإيجارات بتقسيمها إلى خمس مجموعات مع تأثيرها على التدفق النقدي  
يتم أيضا الاعتراف بتأجيلها لتأجيلها  
٢ - إيرادات الفوائد  
تمت إيرادات الفوائد على أساس التوزيع العكسي باستخدام طريقة سنن الفوائد العكسي وقت وجودها المستعمل على  
المرسوم الصادر بالتوجيه من المركز في ١٢ أغسطس ٢٠١٩ بالتوجيه الصادر في ١٢ أغسطس ٢٠١٩

٣ - الأرباح  
الإيجارات التي تم الاعتراف بها كإيرادات على الشركة وتم تسجيلها كإيرادات تشغيلية  
لتدفق النقد تحت حساب الإيجارات يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل المجمعة بطريقة القسط الفوائد على  
مدار فترة العقد  
٤ - مدايا التأمين  
تقوم المجموعة بسداد الفوائد التأمينية إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية على أساس الأرباح طبقاً للقواعد الواردة  
بالتأمينات الاجتماعية ولا يوجد على الشركة أي التزامات أخرى يسودها مستنداً لتأميناتها ويعترف  
بالتأمينات الاجتماعية كالتأمينات الاجتماعية في ميزانيتها الخارجية وتاريخ إعدادها للتقرير السنوي  
٥ - حصة المصير في الأرباح  
طبقاً للقانون التجاري كانت المجموعة تدفع حصة المساهمين في الأرباح العادية في ١٠% من الأرباح التي يتم  
توزيعها بعد خصم المصاريف الإدارية من الأرباح العادية ويعترف بالمساهمين في الأرباح العادية  
كجزء من توزيعات الأرباح في حقوق الملكية وكانوا تمت عندما تمسك من الحصة العامة المساهمين للشركة ولا  
تسجل أي التزامات بمسدة المصير في الأرباح غير الموزعة

٦ - القيمة المضافة للإيرادات المشيئة  
إن القيمة المضافة هي القيمة التي يضيفها المنتجون على البضائع والخدمات التي يتم إنتاجها أو تقديمها  
بين المصنعين في السوق بتأثير القيمة المضافة على اقتصادها في سلسلة القيمة المضافة في السوق أو توفير  
الإيراد للمستهلكين  
٧ - في السوق الأساسي للإسكان أو الإيجار أو  
في ظل غياب السوق الأساسي في السوق الإيجار وفقاً  
٨ - يفسر أن تكون السهم في كاتر و هي الأسهم التي في السوق الأساسي أو السوق الإيجار وفقاً  
٩ - يتم قياس القيمة المضافة للإسكان أو الإيجار باستخدام الأرباح المضافة التي يتم توزيعها في السوق باستخدامها عند تسوية  
الإسكان أو الإيجار، وفقاً لمنهجية القيمة المضافة في السوق الإيجار، وفي حالة عدم توفر القيمة المضافة في السوق الإيجار  
يتم قياس القيمة المضافة بإجمالي القيمة المضافة التي يضيفها المنتجون على البضائع والخدمات التي يتم إنتاجها أو تقديمها  
بين المصنعين في السوق بتأثير القيمة المضافة على اقتصادها في سلسلة القيمة المضافة في السوق أو توفير  
الإيراد للمستهلكين

١٠ - القيمة المضافة للإيرادات المشيئة  
إن القيمة المضافة هي القيمة التي يضيفها المنتجون على البضائع والخدمات التي يتم إنتاجها أو تقديمها  
بين المصنعين في السوق بتأثير القيمة المضافة على اقتصادها في سلسلة القيمة المضافة في السوق أو توفير  
الإيراد للمستهلكين  
١١ - في السوق الأساسي للإسكان أو الإيجار أو  
في ظل غياب السوق الأساسي في السوق الإيجار وفقاً  
١٢ - يفسر أن تكون السهم في كاتر و هي الأسهم التي في السوق الأساسي أو السوق الإيجار وفقاً  
١٣ - يتم قياس القيمة المضافة للإسكان أو الإيجار باستخدام الأرباح المضافة التي يتم توزيعها في السوق باستخدامها عند تسوية  
الإسكان أو الإيجار، وفقاً لمنهجية القيمة المضافة في السوق الإيجار، وفي حالة عدم توفر القيمة المضافة في السوق الإيجار  
يتم قياس القيمة المضافة بإجمالي القيمة المضافة التي يضيفها المنتجون على البضائع والخدمات التي يتم إنتاجها أو تقديمها  
بين المصنعين في السوق بتأثير القيمة المضافة على اقتصادها في سلسلة القيمة المضافة في السوق أو توفير  
الإيراد للمستهلكين



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات المتعلقة بالتقرير السنوية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩

جميع الأرقام الواردة بالإيضاحات بملحقه المصنوع إلا إذا ذكر خلاف ذلك

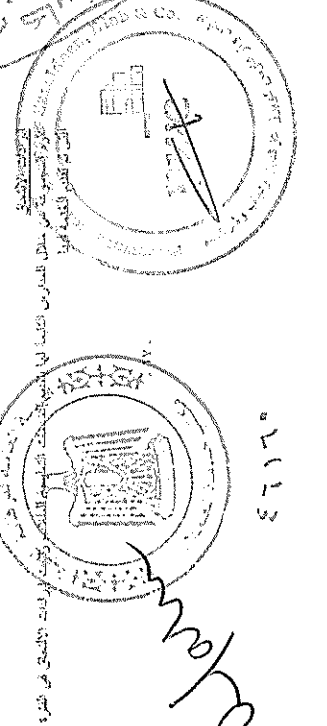
٢ - الهيكلت المحاسبية (تابع)  
٣ - تفصيل الإيراد (تابع)  
٤ - تفصيل المصاريف والمطروح  
٥ - تفصيل الأرباح المالية ضمن حقوق المساهمين

١ - اذ كانت الشركة  
يتم الاعتراف بمرادفات الإيجارات بتقسيمها إلى خمس مجموعات مع تأثيرها على التدفق النقدي  
يتم أيضا الاعتراف بتأجيلها لتأجيلها  
٢ - إيرادات الفوائد  
تمت إيرادات الفوائد على أساس التوزيع العكسي باستخدام طريقة سنن الفوائد العكسي وقت وجودها المستعمل على  
المرسوم الصادر بالتوجيه من المركز في ١٢ أغسطس ٢٠١٩ بالتوجيه الصادر في ١٢ أغسطس ٢٠١٩

٣ - الأرباح  
الإيجارات التي تم الاعتراف بها كإيرادات على الشركة وتم تسجيلها كإيرادات تشغيلية  
لتدفق النقد تحت حساب الإيجارات يتم الاعتراف بها في قائمة الدخل المجمعة بطريقة القسط الفوائد على  
مدار فترة العقد  
٤ - مدايا التأمين  
تقوم المجموعة بسداد الفوائد التأمينية إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية على أساس الأرباح طبقاً للقواعد الواردة  
بالتأمينات الاجتماعية ولا يوجد على الشركة أي التزامات أخرى يسودها مستنداً لتأميناتها ويعترف  
بالتأمينات الاجتماعية كالتأمينات الاجتماعية في ميزانيتها الخارجية وتاريخ إعدادها للتقرير السنوي  
٥ - حصة المصير في الأرباح  
طبقاً للقانون التجاري كانت المجموعة تدفع حصة المساهمين في الأرباح العادية في ١٠% من الأرباح التي يتم  
توزيعها بعد خصم المصاريف الإدارية من الأرباح العادية ويعترف بالمساهمين في الأرباح العادية  
كجزء من توزيعات الأرباح في حقوق الملكية وكانوا تمت عندما تمسك من الحصة العامة المساهمين للشركة ولا  
تسجل أي التزامات بمسدة المصير في الأرباح غير الموزعة

٦ - القيمة المضافة للإيرادات المشيئة  
إن القيمة المضافة هي القيمة التي يضيفها المنتجون على البضائع والخدمات التي يتم إنتاجها أو تقديمها  
بين المصنعين في السوق بتأثير القيمة المضافة على اقتصادها في سلسلة القيمة المضافة في السوق أو توفير  
الإيراد للمستهلكين  
٧ - في السوق الأساسي للإسكان أو الإيجار أو  
في ظل غياب السوق الأساسي في السوق الإيجار وفقاً  
٨ - يفسر أن تكون السهم في كاتر و هي الأسهم التي في السوق الأساسي أو السوق الإيجار وفقاً  
٩ - يتم قياس القيمة المضافة للإسكان أو الإيجار باستخدام الأرباح المضافة التي يتم توزيعها في السوق باستخدامها عند تسوية  
الإسكان أو الإيجار، وفقاً لمنهجية القيمة المضافة في السوق الإيجار، وفي حالة عدم توفر القيمة المضافة في السوق الإيجار  
يتم قياس القيمة المضافة بإجمالي القيمة المضافة التي يضيفها المنتجون على البضائع والخدمات التي يتم إنتاجها أو تقديمها  
بين المصنعين في السوق بتأثير القيمة المضافة على اقتصادها في سلسلة القيمة المضافة في السوق أو توفير  
الإيراد للمستهلكين

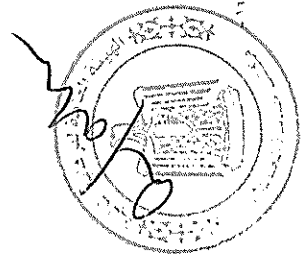
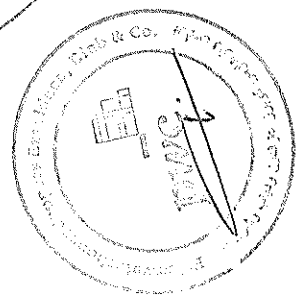
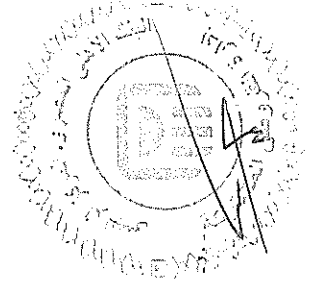
١٠ - القيمة المضافة للإيرادات المشيئة  
إن القيمة المضافة هي القيمة التي يضيفها المنتجون على البضائع والخدمات التي يتم إنتاجها أو تقديمها  
بين المصنعين في السوق بتأثير القيمة المضافة على اقتصادها في سلسلة القيمة المضافة في السوق أو توفير  
الإيراد للمستهلكين  
١١ - في السوق الأساسي للإسكان أو الإيجار أو  
في ظل غياب السوق الأساسي في السوق الإيجار وفقاً  
١٢ - يفسر أن تكون السهم في كاتر و هي الأسهم التي في السوق الأساسي أو السوق الإيجار وفقاً  
١٣ - يتم قياس القيمة المضافة للإسكان أو الإيجار باستخدام الأرباح المضافة التي يتم توزيعها في السوق باستخدامها عند تسوية  
الإسكان أو الإيجار، وفقاً لمنهجية القيمة المضافة في السوق الإيجار، وفي حالة عدم توفر القيمة المضافة في السوق الإيجار  
يتم قياس القيمة المضافة بإجمالي القيمة المضافة التي يضيفها المنتجون على البضائع والخدمات التي يتم إنتاجها أو تقديمها  
بين المصنعين في السوق بتأثير القيمة المضافة على اقتصادها في سلسلة القيمة المضافة في السوق أو توفير  
الإيراد للمستهلكين



بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الأمان المصرفي  
شركات والمؤسسات المصرفية

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمان المصرفي  
للشركات والمؤسسات المصرفية

بنك القاهرة  
مجموعة الائتمان المصرفي  
للشركات والمؤسسات المصرفية



شركة القاهرة للاستهلاك والتجارة الخارجية (مجموعة مساهمة مسجلة) وشركتها التابعة  
الإيضاحات المتعلقة للقوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٢  
(جميع المبالغ بالريالة إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢ - اذرة السفر الدولية

(١) خصص المخطط التقديري  
تعرض المجموعة لتغيير الأقسمة التي تؤول إلى مخطط تقديري بناءً على ذلك مخطط السوق (فرض  
مخاطر السفر) لتغيرات الأقسمة ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة وغيرها من مخاطر اذرة  
السفر. على أي حال، لا تؤثر التغيرات المتوقعة على الأداء المالي للمجموعة.  
تتبع اذرة المجموعة إلى تظل الآثار المالية المحتملة لهذه المخططات على الأداء المالي للمجموعة.  
لا تستخدم المجموعة أي من الأدوات المالية المتعلقة بتغطية اذرة السفر.

(١) مخاطر السوق

١ - مخطط أسعار العملات الأجنبية  
إن مخاطر أسعار العملات الأجنبية في مخطط تباين القيمة التفاضلية التقيمة المستقبلية 2022  
التي تتغير مع تغير أسعار العملات الأجنبية في مخطط تباين القيمة التفاضلية التقيمة المستقبلية 2022  
التي تتغير مع تغير أسعار العملات الأجنبية في مخطط تباين القيمة التفاضلية التقيمة المستقبلية 2022

الدولار الأمريكي	٢٠١٢	١٢,٥٩,٧٨٧
اليورو	١,٢٧٥,٣٦٤	١٠٠,٤٣١
الإجمالي	٢,٠١٨	١٢,٧٠,٢١١

وتبين الإيضاح رقم (٢٧) مبلغ التي تم الاعتراف بها بقيمة الأرباح أو الخسائر المجمعة فيما يتعلق  
بمخاطر أسعار العملات الأجنبية  
في نهاية الفترة كما في رقم أو الخسائر المجمعة بقيمة ١٠٠٪ قبل وقوعه على القوائم المالية  
المجمعة بعد خصم المصاريف المتعلقة بها كما في رقم

الدولار الأمريكي	٢٠١٢	١,٧٥٤,٨٢٨
اليورو	١,٣٧٨,٨١٤	١٠٠,٤٣٣
الإجمالي	٢,٠١٨	١,٨٥٥,٢٦٢

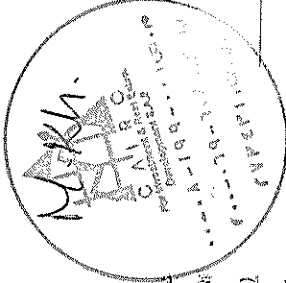
شركة القاهرة للاستهلاك والتجارة الخارجية (مجموعة مساهمة مسجلة) وشركتها التابعة  
الإيضاحات المتعلقة للقوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٢  
(جميع المبالغ بالريالة إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

١ - القيمة المعجلة للقنوات المالية (تابع)  
تتم قياس أو الإفصاح عن القيمة المعجلة لجميع الأصول والأدوات التي تؤول إلى القيمة المعجلة وفقاً  
للشروط التي تليها المعجلة والمبرمج كإحدى بناءً على أسس مكونات المصنفات التي تعتبر جوهرية للبيان القيد  
المعجلة كالتالي:  
- المسوي الأجل - الأقسام المسوية (المسجلة) المنبثقة في الأسواق المالية لأصول أو الأدوات المالية  
- المسوي الأجل - طرق تقييم أخرى تكون إما مسويات التفاضل المنبثقة من المشتقات المالية أو  
- المشتقات المالية - طرق تقييم تكون إما مسويات التفاضل المنبثقة من المشتقات المالية أو  
- المشتقات المالية - طرق تقييم تكون إما مسويات التفاضل المنبثقة من المشتقات المالية أو

٢ - مخاطر الائتمان  
تتغير مخاطر الائتمان مع تغير أسعار العملات الأجنبية في مخطط تباين القيمة التفاضلية التقيمة المستقبلية 2022  
التي تتغير مع تغير أسعار العملات الأجنبية في مخطط تباين القيمة التفاضلية التقيمة المستقبلية 2022  
التي تتغير مع تغير أسعار العملات الأجنبية في مخطط تباين القيمة التفاضلية التقيمة المستقبلية 2022

٣ - مخاطر السيولة  
تتغير مخاطر السيولة مع تغير أسعار العملات الأجنبية في مخطط تباين القيمة التفاضلية التقيمة المستقبلية 2022  
التي تتغير مع تغير أسعار العملات الأجنبية في مخطط تباين القيمة التفاضلية التقيمة المستقبلية 2022  
التي تتغير مع تغير أسعار العملات الأجنبية في مخطط تباين القيمة التفاضلية التقيمة المستقبلية 2022



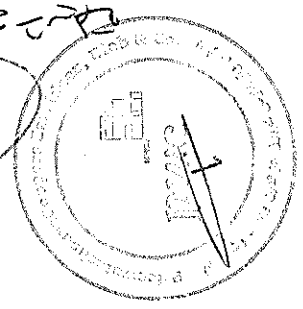
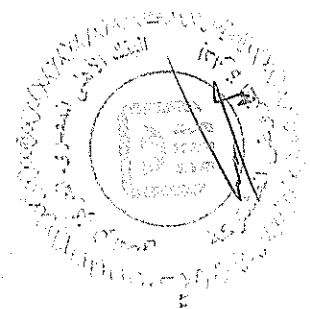
بنك القاهرة  
CMA LINGOIR  
INVESTMENT BANKING  
PRINCE CAPITAL  
INVESTMENT BANKING  
INVESTMENT BANKING

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمان المصرفي  
للشركات والمؤسسات المصرفية

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) ومقرها القاهرة  
الإجماليات المضممة لتقرير القيمة المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩

بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

بنك القاهرة  
بنك القاهرة



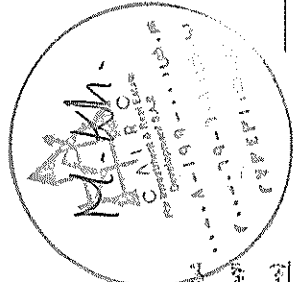
٢. إدارة المحافظ الضخمة (تابع)

(ج) محافظ السوية  
إن محافظ السوية هي عبارة عن محافظ المحفظة المصنفة في الفئة ب٢ المحلية المخصصة للمصرف. إن  
تعرض المحفظة لمخاطر السيولة التي هي الأعلى من عدم التلبية بين مشتريات الأوراق والأرباح الدورية.  
تتألف الأوراق الدخلة والمحافظ السوية للأخطار المحفظة من محفظة من السوية من خلال برامج  
مكيفة من الصيغ الاستثمارية المختلفة والمتنوعة على أساسيات مختلفة.  
تقوم الإدارة على تعيين المشتريات المحلية وشراء سندات حكومية وصناديق الأسهم المركزية للتمويل. إن  
وتحت الإشراف على الالتزامات المتواجدة مع الموردين ومطابقة الحصول والتداول وأدوية رأسية الموزون بهدف التأكيد من  
نواحي القيمة المالية لتعداد الأوراق المجموعه.

ويوضح الجدول التالي التزامات المجموعه حسب الأعمار ونواحي على التكاليف الإدارية السنوية غير المدفوعة:

القيمة	القيمة	القيمة
١٣,١٩٢,٨٨١	١٢,٠١٩,٨٨١	١٣,١٩٢,٨٨١
٧,٧٤٣,٧٧٨	٧,٧٤٣,٧٧٨	٧,٧٤٣,٧٧٨
١٤,٢٤٥,٤٢٤	-	١٤,٢٤٥,٤٢٤
٨١,٣٣٤,٧٧٤	-	٨١,٣٣٤,٧٧٤
١٥,٥٨٤,٠٠٠	-	١٥,٥٨٤,٠٠٠

القيمة	القيمة	القيمة
١٧,٧٤٣,٧٧٨	٥٠,٣٨٠,٣٤٠	١٧,٧٤٣,٧٧٨
٧,٧٤٣,٧٧٨	٧,٧٤٣,٧٧٨	٧,٧٤٣,٧٧٨
١٤,٢٤٥,٤٢٤	-	١٤,٢٤٥,٤٢٤
١٥,٧٧٧,٠٠٠	-	١٥,٧٧٧,٠٠٠
١٥,٧٨٤,١٨٣	-	١٥,٧٨٤,١٨٣



٣. إدارة المحافظ الضخمة (تابع)

(ج) محافظ السوق (تابع)  
٧. محافظ سوق التكلفة  
إن محافظ السهم إنديفا هي محافظ تغطي القيمة المدفوعة والتكاليف التأسيسية كأدوات مالية  
بجانب السوية هي إصدار قوائم السوق.  
تتعرض المحفظة لمخاطر السيولة المحلية من غير إصدار القوائم من أسواقها وإثباتها التي  
تتعلق بها أكثر من سنة والتي تحتمل مخاطر الإرتفاع والتغير في القيمة والسيولة السيولة. يتم  
إدارة محافظ السهم إنديفا من قبل المحفظة من خلال المحافظ على مزاياها من التوزيعات  
الدورية والفائدة والتقسيم.

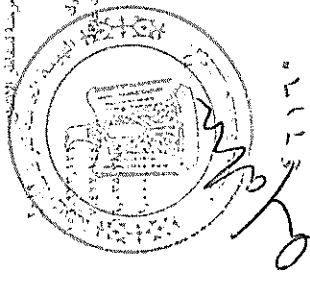
ويبين الإيجاز رقم (٧٧) القروض والتسهيلات الاستثمارية لدى المجموعه  
ويوضح الجدول التالي كإجمالي المساهمة لتغيرات التكلفة والمدفوعة في السهم إنديفا مع إبقاء كإداة  
المعلومات الأخرى التي تخصه وصاحبها تلك على ختمه الأرباح أو الأرباح المضممة.

القيمة	القيمة	القيمة
٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣٠٠	٣٠٠
٣١ أغسطس ٢٠١٨	٣٠٠	٣٠٠

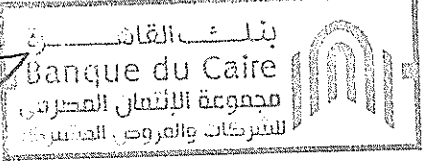
(د) محافظ الائتمان  
طبقاً على الائتمان تتعدد وجود حسبات مخرة ورواج لدى البنك وذلك بمعدل الائتمان المرصود  
بمعدل المجموعه المشتملة في الأوقات المسجلة والبيانات المسجلة من الأطراف ذات العلاقة ونواحي إدارة  
مخاطر الائتمان المجموعه على كالتالي:

تتمثل في:

القيمة	القيمة	القيمة
٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٨
٤٩,٠٠٠,٠٠٠	٤٩,٠٠٠,٠٠٠	٤٩,٠٠٠,٠٠٠
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) ومقرها القاهرة  
الإجماليات المضممة لتقرير القيمة المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩



مجموعه استثمارية  
بنك القاهرة - القاهرة  
بنك القاهرة - القاهرة

مجلس إدارة الشركة  
بنك القاهرة - القاهرة  
بنك القاهرة - القاهرة

مجلس إدارة الشركة  
بنك القاهرة - القاهرة  
بنك القاهرة - القاهرة

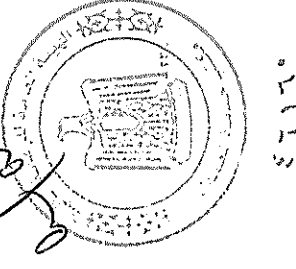
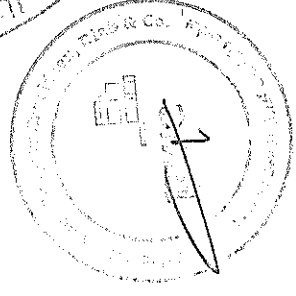
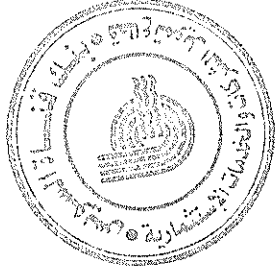
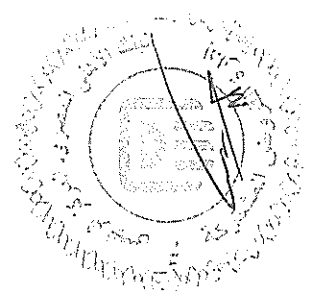
(1) التغييرات الهيكلية الهامة والأحكام الشخصية  
التغييرات الهيكلية الهامة والأحكام الشخصية  
التغييرات الهيكلية الهامة والأحكام الشخصية

(2) إبرارة السند  
إبرارة السند  
إبرارة السند

(3) التغييرات الهيكلية الهامة والأحكام الشخصية  
التغييرات الهيكلية الهامة والأحكام الشخصية  
التغييرات الهيكلية الهامة والأحكام الشخصية

البيانات	2014	2013
إجمالي الأصول	1,148,920,220	1,148,920,220
إجمالي الخصوم	91,413,214	91,413,214
إجمالي حقوق المساهمين	1,057,507,006	1,057,507,006
إجمالي حقوق المساهمين (بقيمة اسمية)	1,057,507,006	1,057,507,006
إجمالي حقوق المساهمين (بقيمة سوقية)	1,057,507,006	1,057,507,006
إجمالي حقوق المساهمين (بقيمة سوقية) / إجمالي الأصول	92.1%	92.1%

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمان المصرفي  
الشركات والفرص الاستثمارية



بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

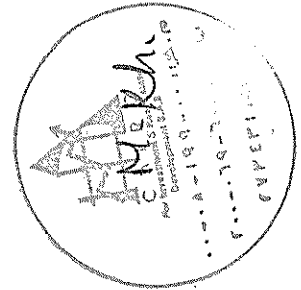
بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة





شركة القمار والاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة  
 الإفصاحات السنوية للقرارات المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩  
 إعداد المصنفين القراءين بالإفصاحات المالية المصرية (إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٧ - شروط تمت التخلي

نقطة هذا النقد جيد أياً

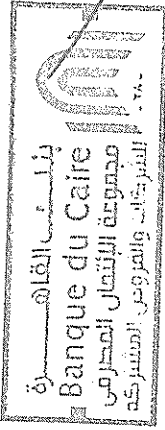
البيان	٢٠١٨ سبتمبر	٢٠١٧ سبتمبر
الرصيد في		
أصول غير	٣,٨٦١,٤٤٤	٣,٨٦١,٤٤٤
تأجيل	٣,٢١٧,٧٧٥	٣,٢١٧,٧٧٥
الرصيد في		
الإلتزامات	٦,٠٧٩,٢١٩	٦,٠٧٩,٢١٩
الرصيد في		
الإلتزامات	٦,٠٧٩,٢١٩	٦,٠٧٩,٢١٩

٨ - أصول تمت التخلي

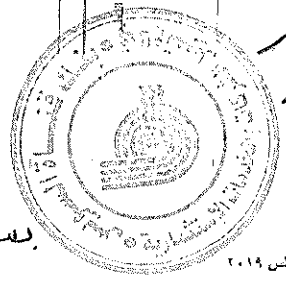
شروع كارو ذاتي - صغرات مملوكة  
 أرض المجموع التجاري  
 عقارية تجارية  
 مستخدمت حسب شروط الرهن

٩ - جاري استكمال إجراءات تسجيل الأرض طبقاً لمشروع القانون المعدل لدى الجهات المختصة

١٠ - رهن بنو (صندوق تحت حساب بنو أو الرهن في ممتلكات بنو أو الرهن مديونية المدينين، مدينة بنو في العقارية ومديونية بنو في العقارية والمصرفية والتجارية)



بوابيم كابيتال  
 تسويق وتنظيم الإكتتابيات  
 PRIME CAPITAL  
 Investment Banking  
 C.M.A License No. 743-1998



شركة القمار والاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركاتها التابعة  
 الإفصاحات السنوية للقرارات المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩  
 إعداد المصنفين القراءين بالإفصاحات المالية المصرية (إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

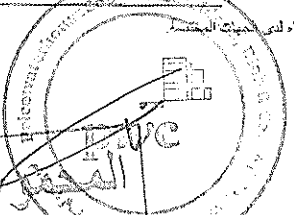
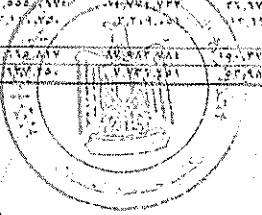
١ - أصول ثابتة

الأصول	أصول ثابتة	إجمالي
التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠١٨	٤٦٥,٥٨٨,٤٧٤	٥٥٩,٤٤٥,٨٦٢
تبدلات المدة	-	٥٢,٩٤٤,٧٠٩
المعدل من المدة تحت التكلفة (نصاح ٧)	-	٨,٥٥٤,٤١٧
الإلتزامات المدة	-	(٣,٥٠٠)
التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠١٩	٤٦٥,٥٨٨,٤٧٤	٦٠٩,٤٤٥,٦٦٤
مجموع الإلتزام في ١ سبتمبر ٢٠١٨	-	٢١١,٤٢١,٤٦٥
مجموع الإلتزامات	-	٢١١,٤٢١,٤٦٥
مجموع الإلتزام في ٣١ أغسطس ٢٠١٩	-	٢١١,٤٢١,٤٦٥
مخاطر القيمة التفرعية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩	-	٦١٧,٢٠٤,١٦٨

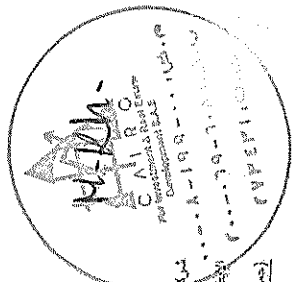
الأصول	أصول ثابتة	إجمالي
التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠١٧	٤٦٥,٥٨٨,٤٧٤	٥٥٩,٤٤٥,٨٦٢
تبدلات المدة	-	٥٢,٩٤٤,٧٠٩
المعدل من المدة تحت التكلفة (نصاح ٧)	-	٨,٥٥٤,٤١٧
الإلتزامات المدة	-	(٣,٥٠٠)
التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠١٨	٤٦٥,٥٨٨,٤٧٤	٦٠٩,٤٤٥,٦٦٤
مجموع الإلتزام في ١ سبتمبر ٢٠١٧	-	٢١١,٤٢١,٤٦٥
مجموع الإلتزامات	-	٢١١,٤٢١,٤٦٥
مجموع الإلتزام في ٣١ أغسطس ٢٠١٨	-	٢١١,٤٢١,٤٦٥
مخاطر القيمة التفرعية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨	-	٦١٧,٢٠٤,١٦٨

م.م. ٢٣٥٧٧  
 المجموعة المالية هيرميس للمصرح

المجموعة المالية - هيرميس  
 تسويق وتنظيم الإكتتابيات م.م.



المجموعة المالية = هيرمس  
الترويج وتنظيف الاكتاب ش.م.م  
A.H.



شركة القارة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات العنقمة للتقويم المالية المجمعة - من السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩  
(جميع السلع الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

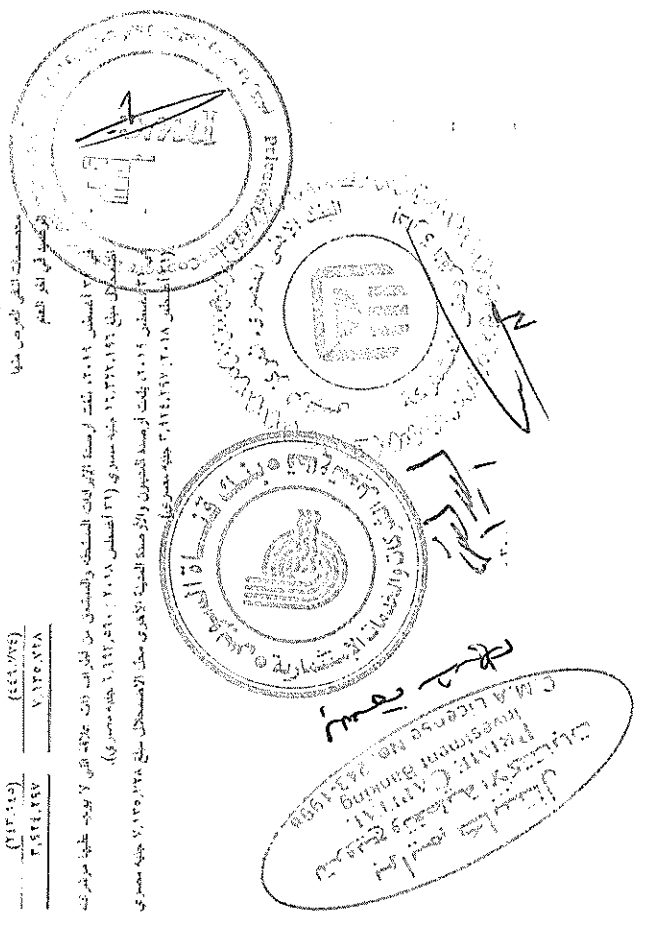
٢٠١٨	٢٠١٩
١٧,٧١٠,٩٦٠	٢١,٣٥١,٣٧٧
٧,٠٦٣,٠٣٧	١٢,٣٤٠,٩١٧
١,٠١٧,٤١٥	١,٠٢٥,٣٨٠
٢,٧٢٤,٢٤٤	٥,٢٢٢,١٧٠
٥,٤٧٢,٠٩٢	٩,٠٦٢,٢٧٨
١٤,٠٣٨٢	٧,٤٢٤,١٤٤
٥,٢٢٤,٣٢٥	٤,٠٥٥,٠٤٦
١٨,٩٢٤,٧٧٨	٢٨,٤٢٦,٧٨٠
(٢,٥٢٤,٦١٦)	(٥,٨٢٥,٤٥٨)
٢,٥٢٤,٦١٦	٢,٥٢٤,٦١٦

يخضع : الائتمانات في مذبذوب وارصدة جديدة اخرى  
تتمتع بد الائتمانات حيث ان اير ائتماني في ذكوات تابعة مبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنة مصري يمثل حصة استثمارات  
على ٥٠% من شركة سمارت لايت (٥٥% لغرضية كبرية كالتالي الشراكة) بموجب اتفاقية مع شركة سمارت لايت  
المستحق بتاريخ ٣١ اكتوبر ٢٠١٤

وتشمل من ذكوات الائتمانات في مذبذوب وارصدة جديدة اخرى خلال تاريخ التقييم

٢٠١٨	٢٠١٩
٧,٨١٤,٥٤١	٣,٩٤٤,٢٤٧
١,٤٤٨,٨٩٢	٣,٧٦٢,٢٠٥
(١٣٢,٤١٥)	(٤٤٤,٧٧٤)
٣,٥٢٤,٦١٦	٧,٣٣٥,٦٧٨

٢٠ أغسطس ٢٠١٩، كتبت ارسدة ائتمانات المستثمر والشيطان من ائتمانات ذات عائد اقل لا يوجد طلبها متوفر  
في ٢٠ أغسطس ٢٠١٩، كتبت ارسدة ائتمانات المستثمر والارصدة الجنية الاخرى مثل الائتمانات مبلغ ٧,٨١٤,٥٤١ جنة مصري  
في ٢٠ أغسطس ٢٠١٨، كتبت ارسدة ائتمانات المستثمر والارصدة الجنية الاخرى مثل الائتمانات مبلغ ٧,٨١٤,٥٤١ جنة مصري  
في ٢٠ أغسطس ٢٠١٨، كتبت ارسدة ائتمانات المستثمر والارصدة الجنية الاخرى مثل الائتمانات مبلغ ٧,٨١٤,٥٤١ جنة مصري



نسبة السلفة		٢٠١٨	٢٠١٩
شركة سوبر ست	% ٧٢	٣,٠٢٨,٨٢٥	٣,٠٢٨,٨٢٥
شركة بورتيف كورمبوت	% ٤٨.٥	١٥٥,٠٠٠	١٥٥,٠٠٠
شركة المسرحين اكر عارة لاصحية	% ٧٥	٢٧,١٦٧,٢١٥	٢٧,١٦٧,٢١٥
يخضع		٥٧,٧٧٥,٠٤٥	٥٧,٧٧٥,٠٤٥
شخص الائتمانات في مشتقات شفوية		(٣,٢٨,٣٢٥)	(٣,٢٨,٣٢٥)
		٢٧,٠٤١,٧٢٠	٢٧,٠٤١,٧٢٠

١٠ - مشتقات شفوية لم يتم تسجيلها  
بالت عتقاة ائتمانية ائتمانات في مشتقات شفوية لم يتم تسجيلها كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩
١,١٢٢,٢٨٥	١,١٢٢,٢٨٥
٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠
١,٤٩٧,٢٨٥	١,٤٩٧,٢٨٥
(١,٤٩٧,٢٨٥)	(١,٤٩٧,٢٨٥)

ولم يتم وضع تلك المشتقات حيث انه لم يتم تسجيل ائتمانات في مشتقات شفوية خلال الأوقات السابقة بحيث ان تلك الشركات شريكة من  
الائتمانات ولا يوجد اي التزامات تلتحق بالصفحة الخاصة بتخصيص من تلك المشتقات

١١ - مشتقات مشتقات بما حتى تاريخ الائتمانات

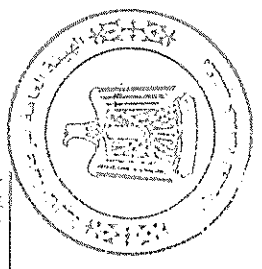
٢٠١٨	٢٠١٩
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠

١٢ - مذبذوب

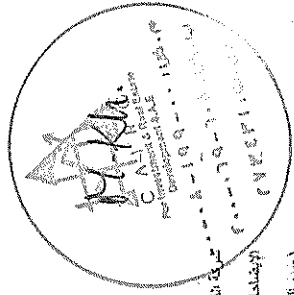
٢٠١٨	٢٠١٩
٧,٤٢٤,٣٢٥	٣,٧٦٢,٢٠٥

مذبذوب ائتمانات ومشتقات كبرية

المجموعة المالية هيرمس للصيكن  
ص.م ٥٧٧/٥٧٧ اكتوبر



Signature



شركة القاهرة والتعمير العقارية (شركة مساهمة مسجلة) وشركتها التابعة  
 للإسهامات المتممة لتقارير المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩

(جميع المبالغ بالآلاف والاصناف بالقيمة المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٥ - رأس المال (تابع)

وقد كان تطور رأس المال على النحو التالي:

- ١ - شتوب ١٧ ديسمبر ٢٠١٨، تم زيادة رأس المال من ٢١٩,١١٦,١٢٠ جنيه مصرى إلى ٢٣٣,١١٦,١٢٠ جنيه مصرى بزيادة قدرها ١٤,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى، بزيادة على ٣٥ مليون سهم قيمة السهم الاسمية، ٤,٠٠٠ جنيه مصرى.
- ٢ - قامت شركة القاهرة للتعمير العقارية (شركة مساهمة مسجلة) ببيع ٣ مليون أسهم الشركة الأم بقرصنة السهمية لصالح العام والخص في السوق الثانوية بزيادة قدرها ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى وذلك بعد انقضى عند ٢٠١٨/١٠/٢٥ سهم من إجمالي عدد أسهم الشركة الأم ١٩٧,٨٧٦,٣٢٥ سهم بقيمة ١٩٧,٨٧٦,٣٢٥ جنيه مصرى من أصل رأس مال الشركة الأم المصغر يسير ٦ جنيه مصرى للسهم بزيادة قدرها ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى على رأس مال الشركة الأم.

١٦ - الأرباح المحتسبة

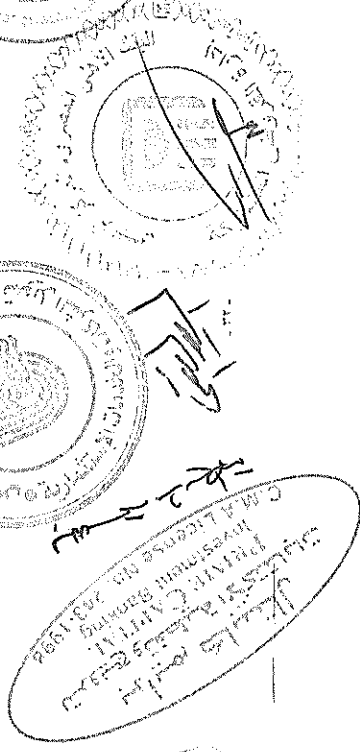
في طرح عام لتحويل بيع حد الأسهم عند ١٤,٥٠٠,٨٧٢,٣٢٢ سهم بمبلغ سبعة ٥% من إجمالي الأسهم المطلوبة ليتم والتي تمثلت بـ ٢,٧٥% من أصل الشركة الأم.

١٧ - الأرباح المحتسبة

شركة القاهرة للتعمير العقارية (شركة مساهمة مسجلة) والآن تولى خلافة الشركة والأرباح المحتسبة على الشركة في سجل الأرباح المتبقية ليتم عند انقضى من رأس السهم عند ١٩,٧٨٥,٨٢٢.٣٢٥ سهم تمثل نسبة ٥,٢% من إجمالي الأسهم المطلوبة ليتم والتي تمثلت بـ ٢,٧% من إجمالي أسهم رأس مال الشركة الأم.

وكي قامت شركة القاهرة بالتعمير العقارية (شركة مساهمة مسجلة) ببيع ٣ مليون أسهم الشركة الأم بقرصنة السهمية لصالح العام والخص في السوق الثانوية بزيادة قدرها ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى وذلك بعد انقضى عند ٢٠١٨/١٠/٢٥ سهم من إجمالي عدد أسهم الشركة الأم ١٩٧,٨٧٦,٣٢٥ سهم بقيمة ١٩٧,٨٧٦,٣٢٥ جنيه مصرى من أصل رأس مال الشركة الأم المصغر يسير ٦ جنيه مصرى للسهم بزيادة قدرها ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى على رأس مال الشركة الأم.

٢ - وقتت الجمعية العمومية غير العادية على زيادة أسهم شركة (شركة مساهمة مسجلة) بزيادة قدرها ٢٤ مليون سهم إلى ٣١٩,١١٦,١٢٠ سهم (٣١٩,١١٦,٣٢٥ سهم قيمة السهم الاسمي) وذلك بالتفصيل التالي في السجل الثانوي للشركة بتاريخ ٥ يوليو ٢٠١٨



١٨ - تحفظة بحدوثية أو رصدة نفس التاييد

٢٠١٨	٢٠١٩
٥٨,٥٨٧,٢٥٤	٧٨,٧٢٥,٤٨٨
٢١,٦٦٥,٠٨٤	٨١,١٦٧,٣٧٩
٧,٨٠٠,٤٢٤	٣,١٠٣,٥٤٤
٩,١٥٢,٣٦٦	١٢٢,٨٩٦,٧٧٤

المبيعات الجارية والتاييد لأجل بحدوثية بنوك مبنية على خمسة ائتمانيات البنك المركزي المصرى  
 لتطبيق الرابح خلال فترات حتى ٩٠ يوم (١٠,٢٠,٠١٨) يوم (١٠,٢٠,٠١٨) من تاريخ الإلتزام ويتعلق عنها فواتر تعاريف خمسة ٥% و ١٢% و ١٥% و ١٨% و ٢٠% (٢١ أغسطس ٢٠١٨، ١٨% و ٢٠% و ١٥% و ١٢% و ١٠%) سنوياً كما كانت معدلات التاييد على الحسابات الجارية ٥% و ١٢% و ١٥% و ١٨% و ٢٠% سنوياً (٢١ أغسطس ٢٠١٨، ١٨% و ٢٠% و ١٥% و ١٢% و ١٠%) سنوياً.

لا يوجد اعداد عند التفتت التاييد المجمعة، كتمت التاييد وما في حياها في تاريخ المرفق التالي عالي:

٢٠١٨	٢٠١٩
٩١,٥٨٣,٣١٧	١٢٢,٠٢١,٦٧٤
(٢,٤٤٢,٠٤١)	(٣,٨٠٠)
٨٩,١٤١,٢٧٦	١٢٢,٠١٧,٨٧٤

١٩ - رأس المال

حدد رأس المال المصرى به مبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصرى بمبلغ رأس المال المصرى مبلغ ١٢٢,١١٦,١٢٠ جنيه مصرى  
 موزع على ١٩٧,٨٧٦,٣٢٥ سهم قيمة السهم الاسمي ١٩٧,٨٧٦,٣٢٥ جنيه مصرى بمبلغ ١٩٧,٨٧٦,٣٢٥ جنيه مصرى

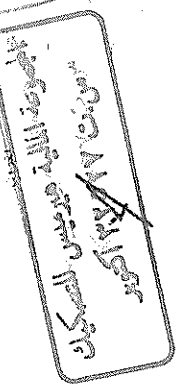
ويشكل هذا السهم على النحو التالي:

٢٠١٩ أغسطس ٢١	نسبة المساهمة
١٨٢,٣٩٥,١٣٠	%٥١,٢٢
١١,٣٧٤,٤٢٧	%٣,٤٤
١١,٩٤٦,٥٥٨	%٣,٥٨
٢٢٢,١١٦,١٢٠	%٦١,٧٦

٤٦١٦٥

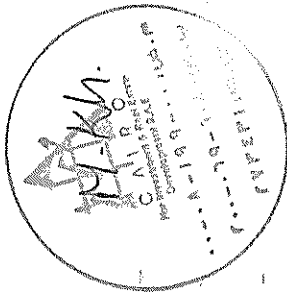
٢٠١٨ أغسطس ٣١	نسبة المساهمة
١٨٨,٩٤٤,٣٠	%٥١,٥٢
١٥,٣٧٤,٤٢٠	%٤,٤٤
١٨,٤٤٦,٥٤٠	%٥,١٤
٢٢٢,١١٦,١٢٠	%٦١,٧٦

سجلت ابيعت كبريل ٢٠١٩  
 ابراهيم السيد



مجموعة المالية = هيس مس  
 زهير ونظية الاكتاب ش.م.م





شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات لخدمة النظام المحاسبة المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩  
جميع الأرقام بالإنجليزية بخطية المصري إلا إذا تذكر خلاف ذلك

١٥ - أرباح وإيرادات خاضعة للضريبة

	٢٠١٨	٢٠١٩
مصرفيات مستقلة	٣٧,٨٧٩,٨٧٩	٣٧,٨٧٩,٨٧٩
صافي إيرادات	١٤,٧٧٥,٤٩٢	١٤,٧٧٥,٤٩٢
صافي إيرادات من أصول	٢,٤٥٥,٥٩٠	٢,٤٥٥,٥٩٠
مستحقات حكومية	١٢,٠٨٥,١٣٢	١٢,٠٨٥,١٣٢
مخصصات ومكافآت	١٧,٧٧٧,٠٩٢	١٧,٧٧٧,٠٩٢
إيرادات خاضعة للضريبة	١٧٧,٤٣١,٧٧٤	١٧٧,٤٣١,٧٧٤

١٦ - إيرادات مقفلة

	٢٠١٨	٢٠١٩
إيرادات مقفلة	٢١١,٨٣٠,٦٠١	٢١١,٨٣٠,٦٠١

٢٠ - ضرائب دخل

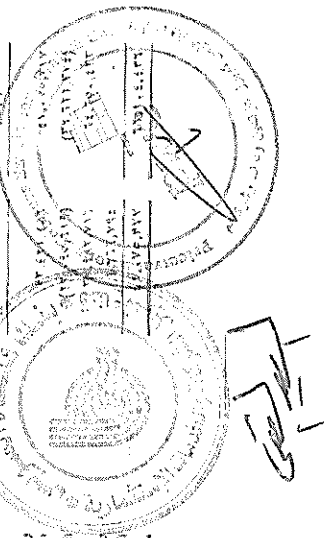
تتمثل ضريبة الدخل المستحقة على فائدة الأرباح أو أرباح الترخيص للخدمة لعام ٢٠١٩

	٢٠١٨	٢٠١٩
ضريبة الدخل الضمنية	٢٧,٥٨٢,٥١٢	٢٧,٥٨٢,٥١٢
الضريبة الضمنية	٢٩,١٩٢,٥٥٢	٢٩,١٩٢,٥٥٢

	٢٠١٨	٢٠١٩
إجمالي الأرباح الخاضعة للضريبة	١٢٥,٥٠٠,٢٣٥	١٢٥,٥٠٠,٢٣٥
الضريبة المحسوبة	٣٧,٧٧٥,٠٢٤	٣٧,٧٧٥,٠٢٤

	٢٠١٨	٢٠١٩
إجمالي الأرباح الخاضعة للضريبة	١٤٧,٧٢٥,٢١١	١٤٧,٧٢٥,٢١١
الضريبة المحسوبة	٤٤,٧٠٠	٤٤,٧٠٠
إجمالي الأرباح الخاضعة للضريبة	١٤٧,٦٨٠,٥١١	١٤٧,٦٨٠,٥١١

٢١ - إيرادات



المجموعة المالية - هيريس  
تدقيق وتقييم الإقتاب ش.م.ع.  
M.A.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات لخدمة النظام المحاسبة المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩  
جميع الأرقام بالإنجليزية بخطية المصري إلا إذا تذكر خلاف ذلك

١٧ - الفرض والتخصيب (التفصيل)

يخضع بالتفصيل الوارد في

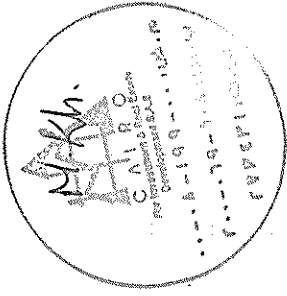
حساب الميزان المالي التام في ٣١ أغسطس ٢٠١٩، قامت الشركة بتوزيع نقد قيمته الإجمالي بقيمة ١٠٠ مليون جنيه مصري وذلك من مبيعات جديدة بقيمة ١٠٠ مليون جنيه مصري، وبموجب هذا التوزيع، بلغت صافي إيرادات الشركة الخاضعة للضريبة بعد توزيع هذا النقد على ٣١ أغسطس ٢٠١٩، ولم يتبدل هذا التوزيع على إيرادات الشركة الخاضعة للضريبة بتوزيع النقد، وذلك من حيث الأرباح الخاضعة للضريبة.

وقد بلغ رصيد هذا القرض في ٣١ أغسطس ٢٠١٩ مبلغ ٢٠,٦٢٢,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠١٨) (بالش.م.ع.)

المجموعة المالية هي شركة مساهمة مصرية... (معلومات إضافية عن الشركة)

في ٣١ أغسطس ٢٠١٩، قامت الشركة بتوزيع نقد قيمته الإجمالي بقيمة ١٠٠ مليون جنيه مصري، وذلك من مبيعات جديدة بقيمة ١٠٠ مليون جنيه مصري، وبموجب هذا التوزيع، بلغت صافي إيرادات الشركة الخاضعة للضريبة بعد توزيع هذا النقد على ٣١ أغسطس ٢٠١٩، ولم يتبدل هذا التوزيع على إيرادات الشركة الخاضعة للضريبة بتوزيع النقد، وذلك من حيث الأرباح الخاضعة للضريبة.

المجموعة المالية هي شركة مساهمة مصرية... (معلومات إضافية عن الشركة)



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإفصاحات الختصة للقيام الدالية المجمدة - عن السنة الدالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩

(مدين) المدين الأثرية والإفصاحات الختصة المصرية (إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢٧ - مخصصات (تاريخ)

مخصص كتير كتير  
لم تكرر من مخصصات مصر الدية في التقرير والدعاية والشؤون المالية عن مديونات مصرية مسجلة قديماً كما لم تكرر مخصصات مصر الدية  
مما ذكره عن مديونات مصرية لم يتم تسجيلها بعد.

بلغ مخصص الدائر كتير عن المديونات الخارجية المسجلة لدى المصرف المرفوعة عن الدورات المالية التي لم يتم تسجيلها بعد مبلغ  
٣٢,١٨٨,٢٥٧ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠١٩: ٢١,٤٨٨,٢٤٥ جنيه مصري) وذلك بناء على تقديرات الأثرية والمستشار  
الخارجي الملتزم بالمجموعة.  
في حالة تكرر التقديرات الخاصة بتكوين المخصصات بقيمة ٩٥٪ من مديونات الدائرين فإن مقرر ذلك على قصة الأرباح أو المصنوع  
المضمدة سوف يكون ٣,٢١٨,٨٢٥ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠١٩: ٢,٢٤٨,٨٢٥ جنيه مصري).

مخصصات كتير كتير

بلغت قيمة مخصص القصيدا في ٣١ أغسطس ٢٠١٩ مبلغ ١٠,١٦٠,٢٤٧ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠١٨: ١٢,٠٦٦,٦٦٦ جنيه  
مصري) وذلك بناء على تقديرات المستشار الخارجي للمجموعة وتم تسجيل المخصصات والمديونات بقيمة لكل قضية على حد  
في حالة تكرر التقديرات الخاصة بتكوين المخصصات بقيمة ٩٥٪ من مديونات الدائرين فإن مقرر ذلك على قصة الأرباح أو المصنوع  
المضمدة سوف يكون ١,٠١٦,٢٤٧ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠١٩: ١,٠٨٧,٦٦٦ جنيه مصري).

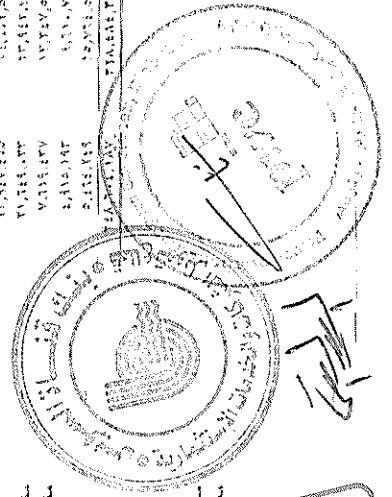
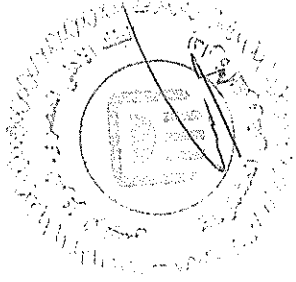
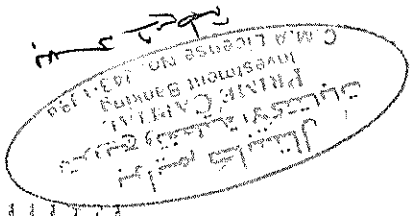
٢٨ - إيرادات التشغيل

إيرادات التشغيل	٢٠١٩	٢٠١٨
إيرادات تشغيل	٣٢٤,٨٦٩,٥٥٦	٣٦٤,٥٦١,٠٣٦
إيرادات الإيجار	٣٥,٤٤٤,٠٠٠	٣٨,٥٥٤,٢١٧
إيرادات الأرباح	٧,٩٠٦,٠٩٦	٨,٣٧٧,٠٤٤
إيرادات المبيعات الأخرى	٣١,٥٥٤,١٥٤	١٨,٨٦٥,٧٦٢
	٧٠٠,٧٧٦,٦٦٦	٤٢٧,٤٤٨,٠٥٢

٢٩ - إيرادات التشغيل

إيرادات التشغيل	٢٠١٩	٢٠١٨
إيرادات تشغيل	١٥٦,٦٦٧,٥٣٠	١٦٦,٤٢٧,١٥٣
إيرادات الإيجار	٤٤,٢٣٢,٤٣٨	٤٤,٨٠٦,٨٧٦
إيرادات الأرباح	٦١,٧٥٤,٤٢٩	٦٤,١٥٤,٧٧٠
إيرادات المبيعات الأخرى	١٤,٥٠٦,٥٠٩	١٣,٤٤٧,٤٤٥
	٢٨٠,١٦٥,٧٠٦	٢٩٢,٩٣٦,٦٧٤
إيرادات الأرباح	١٧,٢٤٧,٥٤٤	١٧,٢٤٧,٥٤٤
إيرادات الأرباح	١,٦٢٠,٨٧٧	١,٦٢٠,٨٧٧
إيرادات الأرباح	٢,٥٢٤,١٤٥	٢,٥٢٤,١٤٥
	٢٠,٤١٣,٠٤٥	٢٠,٤١٣,٠٤٥

إيرادات ومبيعات إيرادات تشغيل  
مصرف وبنك مساهم وأحد بنوك مصر ومصر  
مصرف وبنك مساهم وبنك مساهم وبنك مساهم  
مصرف وبنك مساهم وبنك مساهم وبنك مساهم  
مصرف وبنك مساهم وبنك مساهم وبنك مساهم  
مصرف وبنك مساهم وبنك مساهم وبنك مساهم  
مصرف وبنك مساهم وبنك مساهم وبنك مساهم



المجموعة المالية هييريس  
ص.م.م ٢٢٤٤٨  
مصر

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإفصاحات الختصة للقيام الدالية المجمدة - عن السنة الدالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩

(مدين) المدين الأثرية والإفصاحات الختصة المصرية (إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢١ - التزامات خارجية مؤجلة

تضمن الأثرية المصرية المرفوعة بالقرير والقرير المرفوعة بالقرير بالقرير الأثرية.

الأصول الثابتة

الرصيد في	٢٠١٩	٢٠١٨
١ سبتمبر	٧,٠١٨	٧,٠١٨
أصل (التزام)	(٣,٥٦٢,٨٦٧)	(٣,٥٦٢,٨٦٧)
أصل (التزام)	(٣,٥٦٢,٨٦٧)	(٣,٥٦٢,٨٦٧)

الرصيد في

الرصيد في	٢٠١٩	٢٠١٨
١ سبتمبر	٧,٠١٨	٧,٠١٨
أصل (التزام)	(٣,٥٦٢,٨٦٧)	(٣,٥٦٢,٨٦٧)
أصل (التزام)	(٣,٥٦٢,٨٦٧)	(٣,٥٦٢,٨٦٧)

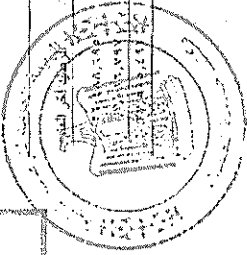
٢٢ - مخصصات

مخصصات	٢٠١٩	٢٠١٨
مخصصات	٣٤,٨٨٨,٦٥٥	٣٤,٨٨٨,٦٥٥
مخصصات	١,٠١٦,٢٤٧	١,٠١٦,٢٤٧
مخصصات	٣٢,٨٧٢,٤٠٨	٣٢,٨٧٢,٤٠٨

وتتعلق حركة المخصصات خلال العام فيما يلي:

الرصيد أول العام	٣٢,٨٧٢,٤٠٨	٣٢,٨٧٢,٤٠٨
المستحقة	١,٠١٦,٢٤٧	١,٠١٦,٢٤٧
المدفوعة	(١,٠١٦,٢٤٧)	(١,٠١٦,٢٤٧)
الرصيد آخر العام	٣٢,٨٧٢,٤٠٨	٣٢,٨٧٢,٤٠٨

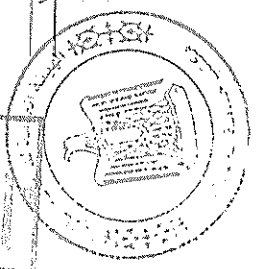
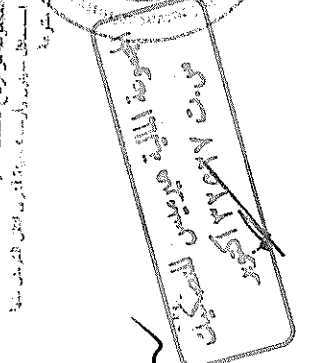
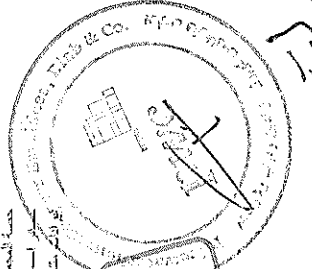
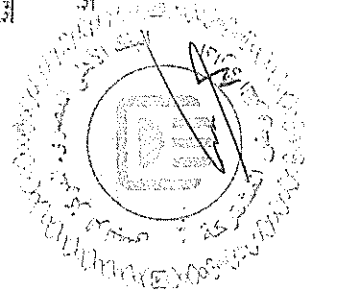
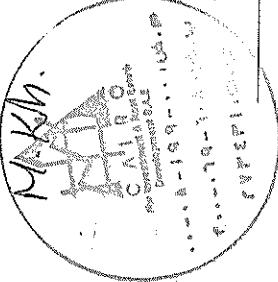
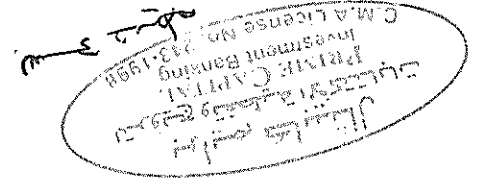
الرصيد أول العام	٣٢,٨٧٢,٤٠٨	٣٢,٨٧٢,٤٠٨
المستحقة	١,٠١٦,٢٤٧	١,٠١٦,٢٤٧
المدفوعة	(١,٠١٦,٢٤٧)	(١,٠١٦,٢٤٧)
الرصيد آخر العام	٣٢,٨٧٢,٤٠٨	٣٢,٨٧٢,٤٠٨



المجموعة المالية - هييريس  
تنظيف وتنظيم الإكتتاب ش.م.م

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الأئتمان المصرفي  
للبنوك والشركات والمؤسسات المالية





شركة القابضة للتعمير والتنمية العقارية (مجموعة مساهمة مصرية) ومركزها التقيمية  
الأبوظبي، القائمة بالتقارير المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩

٢٨ - صافي الإيرادات (تصفيفاً) التصويفية

٢٠١٨	٢٠١٤
١١,٠١٨,٣٢٤	١٥,٦٢٩,١١٢
(١٠٦,٠٨٧)	(٤٢٥,٦٥٦)
(٢٢,٤٨١,٧٨٥)	(١٦,٣١٩,٤٣١)
(١٥,٥٢٠,٥٥٥)	١٢,٧٨١,٧٢٤

٢٩ - التعديلات مع الأطراف ذات علاقة  
قمت المجموعة خلال العام بإجراء بعض التعديلات مع أطراف ذات علاقة تتعلق في المقام الأول بالتمويل وفقاً للطلبات التقفية  
وخاصة الجهات القائمة بمساعدين رئيسيين، وقد بلغت الأرصدة المستحقة من ذوي الأطراف ذات العلاقة التقفية من تلك التعديلات كما  
يلي:

أرصدة مستحقة من الأطراف ذات علاقة:

الفترة	طبيعة العلاقة	٢٠١٨	٢٠١٤
المصرية للتأمين	العمري	١٤,٠٣٢	١٤,٠٣٨
المصرف التجاري المصري	مركزه تقيمية	-	٢٤٠,٣٢٢
شركة ماركيس	مركزه تقيمية	١٤٠,٣٨٢	١٤٢,١٤٤

المستحقة من الأطراف ذات علاقة تقيمية:

٢٠١٨	٢٠١٤
٥,٨٢٢,٨٤٤	١٥,٥٥٠,٠٠٠
-	(٥,٩٧١,٧٧٩)
-	(٥,٤٥٠,٠٠٠)
-	(٢٢٠,٢٢١)
١٠,٨٠٢,٣١٤	١٢,٩٠٧,٠٠٠

٢٧ - إيرادات اخرى

٢٠١٨	٢٠١٤
١٢,٥٧٤,٨٠٤	١٧,٩٢٢,٦٨٠
-	(٢٧,٦٢٢,١٥١)
-	١,٥٧٩,١٢٣
-	(١,٠٣٠,٥٨٧)

شركة القابضة للتعمير والتنمية العقارية (مجموعة مساهمة مصرية) ومركزها التقيمية  
الأبوظبي، القائمة بالتقارير المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩

٢٥ - المصروفات المبرورة والأخرى

٢٠١٨	٢٠١٤
٢٤,٨٨٢,١٩٢	٤٠,٨٨٨,٢٧٠
٢٥,٧٢٣,٤٤٦	٣٧,٥٥٩,٧٠١
٧,٠٧٠,٤٠٣	١٤,٨٢٤,٨٤٠
٢,١٧٩,٢٤٤	٥,٨٣٣,٥١١
١,٤٤٨,٢١٣	٢,٢٢١,٢٠٥
١,٤٤٤,١٣٢	٢,٨٤٤,١٣٢
٨٢١,٢٢٨	٢,٢٢٩,٨١١
٣٨٢,٥٨٧	٥٧٨,٤٥٢
٣,٣,٢٥٥	-
٤,٦٠٤,٢٤٤	-
٤٢,٢٢٣,٠٨٥	١٢,٤٢٨,٠٤٤
١٢,٥٥٥,٥٥٥	١٢,٥٥٥,٥٥٥

٢٦ - المصروفات حسب تقيمتها

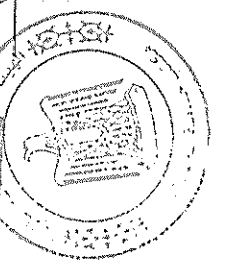
٢٠١٨	٢٠١٤
١٥٢,٤٤٢,٨٤٢	١٢١,٨٨١,٣٠٧
٤٥,٤٢٨,٢٢٢	٤٥,٤٢٨,٢٢٢
٢,٠٤٥,٨٣٩	٢,٠٤٥,٨٣٩
٢,٨٢٢,٤٤٤	٢,٨٢٢,٤٤٤
٧٧,٠٣٢,٤٠٠	٧٧,٠٣٢,٤٠٠
٢٢,٨٤٤,٧٣٣	٢٢,٨٤٤,٧٣٣
٢,١٥٤,٧٦٠	٢,١٥٤,٧٦٠
١٥,٥٧٠,٥٧١	١٥,٥٧٠,٥٧١
٧,٠٧٠,٥١٣	٧,٠٧٠,٥١٣
١,٢٤٨,٢٢٢	١,٢٤٨,٢٢٢
٣,٢,٨٣٥	٣,٢,٨٣٥
١٤,٠٧٤,٠٠٨	١٤,٠٧٤,٠٠٨
٢٤,٨٨٧,٢٧٢	٢٤,٨٨٧,٢٧٢

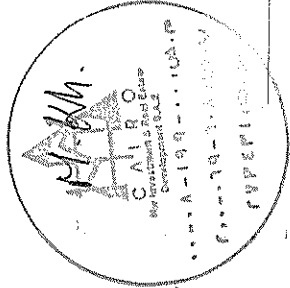
٢٧ - إيرادات اخرى

٢٠١٨	٢٠١٤
١,١٧٩,٠٤٥	١,٧٨٠,٣٨٠
١,٢٤١,٠٧٧	١,٤٠٨,١١٤
١,٨٠٢,٢٢٢	٢,١٨٢
٥٢٠,٠٠٠	-
٢,٢٢,٢٢٢	-
١,١٧٩,٠٤٥	١,١٧٩,٠٤٥
١,٢٤١,٠٧٧	١,٢٤١,٠٧٧
١,٨٠٢,٢٢٢	١,٨٠٢,٢٢٢
٥٢٠,٠٠٠	٥٢٠,٠٠٠
٢,٢٢,٢٢٢	٢,٢٢,٢٢٢
١,١٧٩,٠٤٥	١,١٧٩,٠٤٥
١,٢٤١,٠٧٧	١,٢٤١,٠٧٧
١,٨٠٢,٢٢٢	١,٨٠٢,٢٢٢
٥٢٠,٠٠٠	٥٢٠,٠٠٠
٢,٢٢,٢٢٢	٢,٢٢,٢٢٢

المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج وتنفيذ الإقتتاب من م.م

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الإتمان المصرفي  
الشرائح والمروض المسجلة





شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وأهم فروعها التالية  
 الإحصائيات المبينة لتقارير التنمية المجتمعية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩  
 جميع البيانات الواردة بالإحصائيات بعملة المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك

٢١ - العمليات مع أطراف ذات علاقة (تابع)

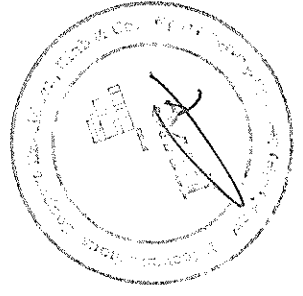
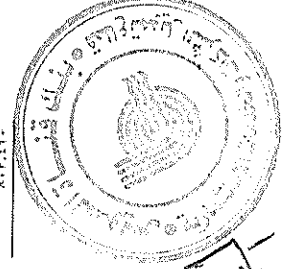
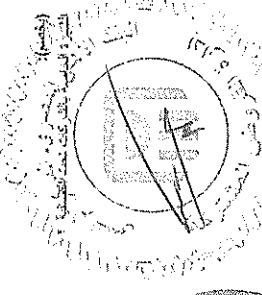
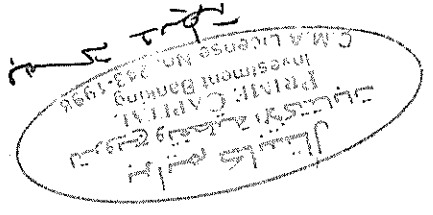
العمدة	٢٠١٩	٢٠١٨
مخارج السيارات للسيولة	-	-
الإلتزامون على شركة تابعة	٤,١٨٤,٨٧٤	٤,١٨٤,٨٧٤
المخارج لأشياء الترتيب	١٢,٥٦٩,٦١٨	١٢,٥٦٩,٦١٨
مخارجات إيرادات تعليم	(١,٥٤٣,٤٩٧)	(١,٥٤٣,٤٩٧)
مخارجات مدفوعة بزيادة عن الشركة	(١٧٧,٨٨٧)	(١٧٧,٨٨٧)

بتاريخ ٧ مايو ٢٠١٨ قامت إدارة الشركة الأم بتوقيع عقد مع "المنشآت للإنشاء القويحة - جبهة كتيبة لسمام في شركة Social Impact Capital "تمتداد الرئيسي" - فقرة الفقرة رقم ٤ من العقد والأرض الخاصة بأحد المباني السكنية المجمعة لتبرئة المنشآت للإنشاء القويحة حيث قامت الشركة الأم بعمل تأمين لكلا من القطار والساحل على أساس طريقة الدفع الإحصائية للمنشآت كلفت الشركة بالاستثمار بمعلومات خاصة بتقييم التنمية لإنتاج تلك المخرجات وحجم تكاليف البيع للمنتجة بالعمالة وقد تم هذا البيع بتاريخ ١١/١٢/٢٠١٧ جبهة مسرى بحيث تم الاشارة بتوقيع ١٤٠٢,٢١٢ جبهة مسرى (مضاج ٢٦) تم تسوية ضمن بند تراجع بين أصول قائمة ضمن الإيرادات الأخرى  
 بناء على نفس البند كتمثلت تلك العمدة الذي حد منهوية المجمعة في ٧,٨٤٢,٤١٦ والزيادة ٧,٨٤٢,٤١٦ جبهة مسرى تم توفيره ضمن بند الإحتياكي الخاص ضمن حقوق الملكية بعد خصم التقييم المنشأة بينا بالقيمة ١,٦٦٤,٧٩٤ جبهة مسرى.  
 وقد قامت الجمعية العامة غير العادية على هذه المسئلة في تاريخ ٦ مايو ٢٠١٨

بالإلتزام الإيجابي والبيئي  
 على ما يتضمنه الإجراء الذي للشركة خلال العام والنسأل على كافة الإيرادات والتمتدات حتى ٣١ أغسطس ٢٠١٩  
 ١,٦٦٤,٧٩٤ جبهة مسرى

المجموعة المالية - مسرى  
 التمويل وتنظيم الائتمانية  
 شركة

بنك القاهرة  
 Banque du Caire  
 مجموعة الأتمان المصري  
 للشركات والمؤسسات المسيرة



مجموعة الأتمان المصري  
 مسرى

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وأهم فروعها التالية  
 الإحصائيات المبينة لتقارير التنمية المجتمعية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩  
 جميع البيانات الواردة بالإحصائيات بعملة المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك

٢٠ - الحصص غير المسيطرة

رأس المال	الأرباح المبردة	٢٠١٩ أغسطس	٢٠١٨ أغسطس
الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠١٨	٤٤,٤٦٩,٠٨٤	٤٤,٤٦٩,٠٨٤	٤٤,٤٦٩,٠٨٤
المخارج غير المسيطرة في شركات مساهمة عليها	(٤,٥٦٩,٦١٨)	(٤,٥٦٩,٦١٨)	(٤,٥٦٩,٦١٨)
مخارجات إيرادات	(٥,٤٤٣,٤٩٧)	(٥,٤٤٣,٤٩٧)	(٥,٤٤٣,٤٩٧)
رصيد العام	٤,٤٥٦,٩٦٩	٤,٤٥٦,٩٦٩	٤,٤٥٦,٩٦٩
الرصيد في ٣١ أغسطس ٢٠١٩	٤٤,٤٦٩,٠٨٤	٤٤,٤٦٩,٠٨٤	٤٤,٤٦٩,٠٨٤

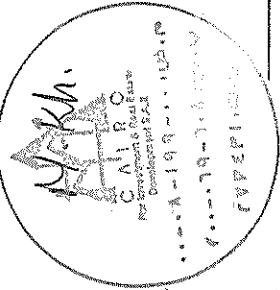
٢١ - شهور

رأس المال	الأرباح المبردة	٢٠١٩ أغسطس	٢٠١٨ أغسطس
الرصيد في ١ سبتمبر ٢٠١٧	٢٧,٢٨٤,٤٤٠	٢٧,٢٨٤,٤٤٠	٢٧,٢٨٤,٤٤٠
المخارج غير المسيطرة في شركات مساهمة عليها	(١٧,٦٨٠,٢٤٤)	(١٧,٦٨٠,٢٤٤)	(١٧,٦٨٠,٢٤٤)
مخارجات إيرادات	(٣,٢٢٤,٣٨٠)	(٣,٢٢٤,٣٨٠)	(٣,٢٢٤,٣٨٠)
رصيد العام	٦,٣٧٩,٨١٦	٦,٣٧٩,٨١٦	٦,٣٧٩,٨١٦
الرصيد في ٣١ أغسطس ٢٠١٨	٤٤,٤٦٩,٠٨٤	٤٤,٤٦٩,٠٨٤	٤٤,٤٦٩,٠٨٤

تلك الشهور من التأسيس، مثلت نسبة وعملت الإلتزام خلال الفترة التي نتجت عن المخارج من المخارج المتعددة والخاصة  
 غير المسيطرة في المخارج المتعددة والخاصة لمسي أسس المخارج المتعددة والخاصة في تاريخ الإلتزام، وهي مخارج من المخارج المتعددة والخاصة  
 مساهمة مخارج التنمية المجتمعية متساوية من أصول لا يمكن تحديدها بشكل مفرد أو الإلتزام بها بشكل منفصل وتعتبر للتقرير ككل فهي

٢٠١٨	٢٠١٩
٥,١٢٢,٠٥١	٥,١٢٢,٠٥١
٣٥٥,٨٠٠	٣٥٥,٨٠٠
٢٢٧,٣٦٦	٢٢٧,٣٦٦
١٤٧,٠١٨	١٤٧,٠١٨
٥١,٥٣٢	٥١,٥٣٢
٥,٢٢٦,٤٤١	٥,٢٢٦,٤٤١

المصرية لطيف التعليم  
 الدولية لتنظيم التعليمية  
 التعليمية للتعليم  
 شركة القاهرة للتنمية التعليمية  
 القاهرة مصر للتنمية التعليمية  
 (مؤسسة)  
 التعليم والتنمية المجتمعية  
 التعليم والتنمية المجتمعية



شركة القاهرة للائتمان والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات السنوية للقيام بالنشطة المصرفية - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٩

جميع المبلغ الواردة بالإيضاحات بتخيل المصرفي إلا أنها تكرر خلاف ذلك

٢٠١٩ ٢٠١٨

سأول أرباح العام	١٩٢,٥٧٤,٥٧٩	١٢٤,٣٧٩,٤٨٢
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(١٠,٢٠٧,٨٧١)	(١٠,٢٠٧,٨٧١)
حصة الملاك في الأرباح	(١٥,٧١٥,١١٥)	(١٥,٧١٥,١١٥)
التوسط المبرمج بعد الأسهم	١٢٠,٦٥١,٦٩٣	١٠٢,٤٥٦,٦٢٦
تخصيب السهم في أرباح العام	٥٧٢,٥٠١,٨٦٢	٤٣٢,٤٠٤,٤١٧
	١,٤٢	١,٤٨

٢٠١٩ - ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢



المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج ونفذية الاكتتاب ش.م.م

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢



المجموعة المالية - هيرمس  
لترويج ونفذية الاكتتاب ش.م.م

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢

٢٠١٩ ٢٠١٨

١٩٢,٥٧٤,٥٧٩

(١٠,٢٠٧,٨٧١)

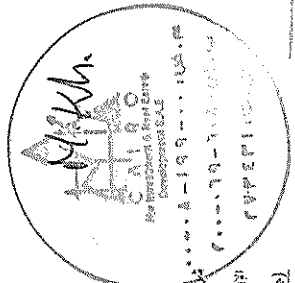
(١٥,٧١٥,١١٥)

١٢٠,٦٥١,٦٩٣

٥٧٢,٥٠١,٨٦٢

١,٤٢





شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) ومقرها القاهرة  
 الأرصادات المضمّنة لأرقام الحسابات المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٤  
 جميع المبلغ الواردة بالأرصادات بأخطأ المصرفي إلا أنها تترك خلاف ذلك

٢٢ - لمؤكّد الضرائب (تابع)

٢٣ - شركة المصاريف بنظم التأمين "شركة" (تابع)

رأبأ: الضريبة العامة على المبيعات  
 الشركة غير خاضعة لأحكام القانون رقم ١١ لسنة ١٩٩١ وتعديلاته.

خاصة: ضريبة القيمة المضافة  
 الشركة غير خاضعة لأحكام القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٦.

٢٤ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

١ - ضريبة الأرباح التجارية

٢ - الضرائب من ٢٠١٢ حتى ٢٠١٤

٣ - الشركة تقيم الإفراجات الضريبية في السداد القانوني ولم يتم إعلانها بالتفصيل خلال تلك السنوات.

٤ - الشركة تقيم الإفراجات الضريبية في السداد القانوني ولم يتم إعلانها بالتفصيل خلال تلك السنوات.

٥ - الشركة تقيم الإفراجات الضريبية في السداد القانوني ولم يتم إعلانها بالتفصيل خلال تلك السنوات.

٦ - الشركة تقيم الإفراجات الضريبية في السداد القانوني ولم يتم إعلانها بالتفصيل خلال تلك السنوات.

٧ - الشركة تقيم الإفراجات الضريبية في السداد القانوني ولم يتم إعلانها بالتفصيل خلال تلك السنوات.

٨ - الشركة تقيم الإفراجات الضريبية في السداد القانوني ولم يتم إعلانها بالتفصيل خلال تلك السنوات.

٩ - الشركة تقيم الإفراجات الضريبية في السداد القانوني ولم يتم إعلانها بالتفصيل خلال تلك السنوات.

١٠ - الشركة تقيم الإفراجات الضريبية في السداد القانوني ولم يتم إعلانها بالتفصيل خلال تلك السنوات.

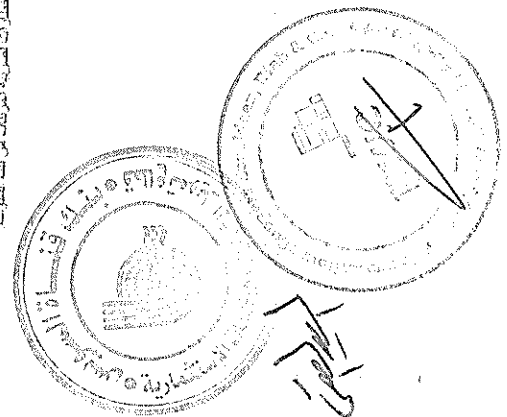
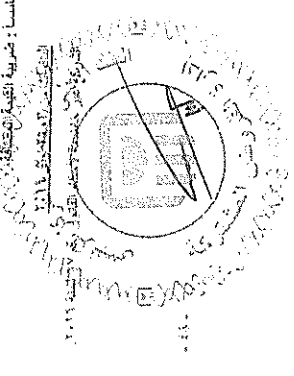
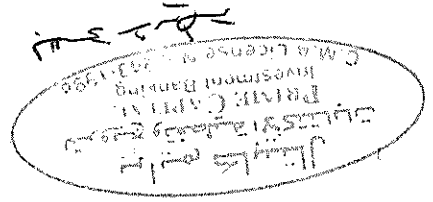
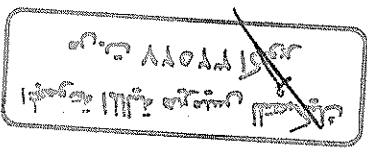
١١ - الشركة تقيم الإفراجات الضريبية في السداد القانوني ولم يتم إعلانها بالتفصيل خلال تلك السنوات.

١٢ - الشركة تقيم الإفراجات الضريبية في السداد القانوني ولم يتم إعلانها بالتفصيل خلال تلك السنوات.

١٣ - الشركة تقيم الإفراجات الضريبية في السداد القانوني ولم يتم إعلانها بالتفصيل خلال تلك السنوات.

١٤ - الشركة تقيم الإفراجات الضريبية في السداد القانوني ولم يتم إعلانها بالتفصيل خلال تلك السنوات.

١٥ - الشركة تقيم الإفراجات الضريبية في السداد القانوني ولم يتم إعلانها بالتفصيل خلال تلك السنوات.



٢٦ - لمؤكّد الضرائب (تابع)

٢٧ - شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "شركة" (تابع)

٢٨ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

٢٩ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

٣٠ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

٣١ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

٣٢ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

٣٣ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

٣٤ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

٣٥ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

٣٦ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

٣٧ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

٣٨ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

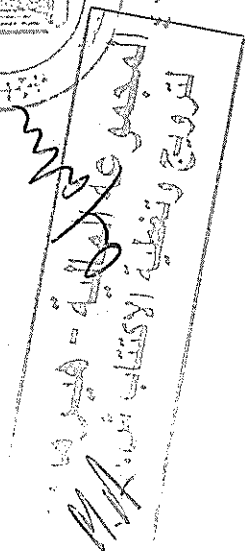
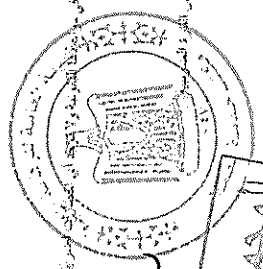
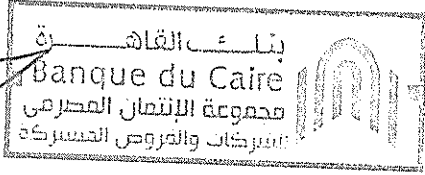
٣٩ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

٤٠ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

٤١ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

٤٢ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات

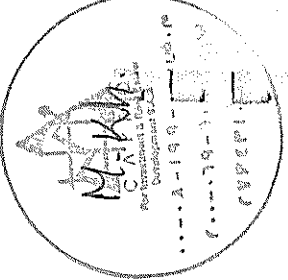
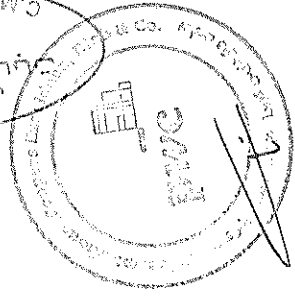
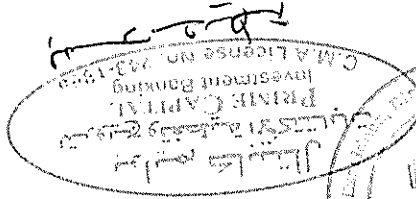
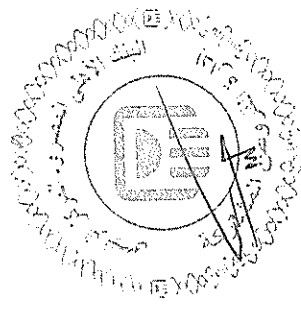
٤٣ - الشركة المسجلة لتداولها بالتطبيقات





شركة القاهرة للتأمين والتجارية العقارية (مجموعة مساهمة مصرية) وشركائها التابعة  
 القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨

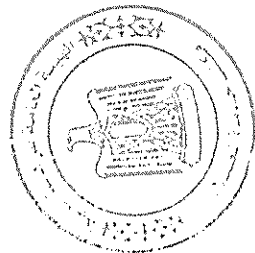
صفحة	القوائم
١	تقرير مراقب الحسابات
٢	قائمة المركز المالي المجمعة
٣	قائمة الأرباح والخسائر المجمعة
٤	قائمة الأصول والخصوم المجمعة
٥	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
٧	الإيضاحات المتعلقة بالقوائم المالية المجمعة



شركة القاهرة للتأمين والتجارية العقارية ومقراتها التابعة  
 "مصرية مساهمة مصرية"  
 تقرير مراقب الحسابات  
 والقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية  
 في ٣١ أغسطس ٢٠١٨

مجموعة المالية - مصر  
 ١٤٠٥٨٧٨٠٠٠٠  
 مجموعة المالية - مصر

Ala



٤٦١٤٣

بنك القاهرة  
 Banque du Caire  
 مجموعة الإئتمان المصرفي  
 للشركات والمفروض المشتركة

المجموعة المالية - مصر  
 لترويج وتغطية الاكتتاب ال.م.م.د



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨

البيان	٢٠١٧	٢٠١٨
(جمع الأرباح بالقيمة المصرى)		
أرباح التشغيل	٢٤,٣٣٥,٨٥٧	٥٧,٤٩٧,٠٠٢
تكلفة التشغيل	(١٧٤,٥٥٠,٨٨٧)	(٢٤٤,٢٠٠,٤١٨)
المسؤوليات السوفية والإدارية	١٣,٨٨٥,٤٣٠	٢٣,٨٨٧,٨١٥
مخصصات	(٢١,٣٧٦,٣٥٦)	(٢٧,٥٧٣,٨٥٥)
أرباح أخرى	(١٠,٨٠٠,٠٠٠)	(٢,٨٥٢,٤٣٢)
الأرباح الناتجة من التشغيل	٢١,٤٤٤,٨٠٦	٧٢,٠٣٨,١٢٥
مساكن التخفيف العمومية	١٠٧,٩٩١,٥٢٢	١٨١,٠٧١,٣٢٣
الربح قبل الضريبة	(٢١,٢٣٨,٥٠٠)	(١٠٥,٥٠٧,٥٥٥)
ضريبة الدخل	٨١,٧٨٧,٢٨١	١٦٥,٥٢٤,٢٢٥
الربح قبل الضريبة	(٢٢,٣٨٨,٢٤٥)	(٣٧,٩٨٣,٣٣٠)
الضريبة المؤجلة	٧١٦,٧١٢	(١,٢٠٤,٨٢٢)
الربح الصافي	٢٤,٨٥٥,٧٤٤	١٢٦,٣٧١,٦٨٣
الربح الخالص لكل من:		
مساهمي الشركة الأم	٦,٠٢٤٨,٢٥٧	١١٩,٥٢٢,٤٢٧
المساهمين غير المسجلين	٤,٥٥٧,٢١٢	٦,٨٤٩,٢٥٦
٣٠	٢٤,٨٥٥,٧٤٤	١٢٦,٣٧١,٦٨٣
٣١	١,٣٦	١,٣٦

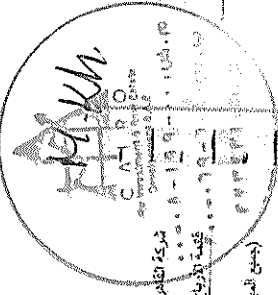
إيضاحات المرتبطة من صفحة ١٤ إلى صفحة ١٤ تشمل جزء من القوائم المالية المجمعة

بنك القاهرة  
 Banque du Caire  
 مجموعة الائتمان المصرفي  
 الشركات والمؤسسات المسندة

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨

البيان	٢٠١٧	٢٠١٨
(جمع الأرباح بالقيمة المصرى)		
أرباح التشغيل	٢٤,٣٣٥,٨٥٧	٥٧,٤٩٧,٠٠٢
تكلفة التشغيل	(١٧٤,٥٥٠,٨٨٧)	(٢٤٤,٢٠٠,٤١٨)
المسؤوليات السوفية والإدارية	١٣,٨٨٥,٤٣٠	٢٣,٨٨٧,٨١٥
مخصصات	(٢١,٣٧٦,٣٥٦)	(٢٧,٥٧٣,٨٥٥)
أرباح أخرى	(١٠,٨٠٠,٠٠٠)	(٢,٨٥٢,٤٣٢)
الأرباح الناتجة من التشغيل	٢١,٤٤٤,٨٠٦	٧٢,٠٣٨,١٢٥
مساكن التخفيف العمومية	١٠٧,٩٩١,٥٢٢	١٨١,٠٧١,٣٢٣
الربح قبل الضريبة	(٢١,٢٣٨,٥٠٠)	(١٠٥,٥٠٧,٥٥٥)
ضريبة الدخل	٨١,٧٨٧,٢٨١	١٦٥,٥٢٤,٢٢٥
الربح قبل الضريبة	(٢٢,٣٨٨,٢٤٥)	(٣٧,٩٨٣,٣٣٠)
الضريبة المؤجلة	٧١٦,٧١٢	(١,٢٠٤,٨٢٢)
الربح الصافي	٢٤,٨٥٥,٧٤٤	١٢٦,٣٧١,٦٨٣
٣٠	٦,٠٢٤٨,٢٥٧	١١٩,٥٢٢,٤٢٧
٣١	٤,٥٥٧,٢١٢	٦,٨٤٩,٢٥٦

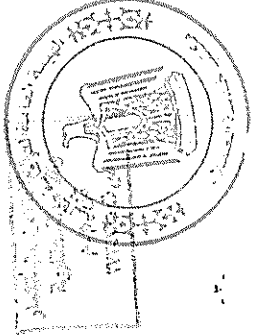
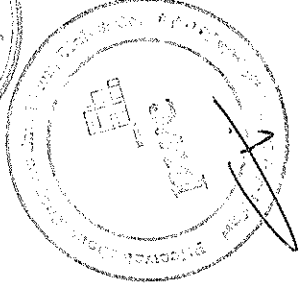
إيضاحات المرتبطة من صفحة ١٤ إلى صفحة ١٤ تشمل جزء من القوائم المالية المجمعة



بنك القاهرة  
 Banque du Caire  
 مجموعة الائتمان المصرفي  
 الشركات والمؤسسات المسندة

إدارة استثمار  
 Capital Investment  
 CMA License no. 13/2002

شركة القاهرة للإدارة والاستثمار  
 ١٠٠٠ شارع نيل  
 القاهرة - مصر



Handwritten signature or name.

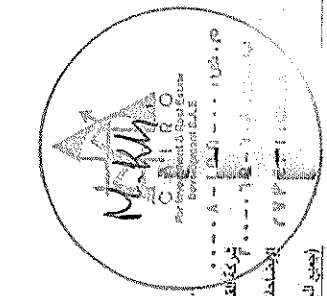
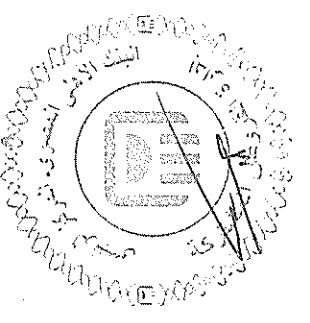
٤٦١٤٦



الجمعية العامة للاكتتاب الإقليمي  
 شركة القمار والاستثمار والتأمين العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 ٢٠١٨ أغسطس ٢١

بنك القاهرة  
 ٢٠١٨ أغسطس ٢١  
 رقم الحساب: ٢٠١٨ أغسطس ٢١

PRIME CAPITAL  
 Investment Banking  
 CMA License No. 233-1333



٢ - السجلات المحاسبية (تابع)

١ - أسس إعداد القوائم المالية المجمعة (تابع)  
 إن إعداد القوائم المالية المجمعة لمبدأ المغير للمحاسبة المصرية يتطلب استخدام تقديرات محاسبية طبقاً كما يتطلب من الإدارة استخدام تقديرات المحاسبة عند تدقيق البيانات المحاسبية المجمعة طبقاً للبيان (٤) أهم التقديرات المحاسبية المستخدمة والأحكام المحاسبية المطبقة عند إعداد القوائم المالية المجمعة.  
 تلخص التدريعات التي تم نشرها فيما يلي معايير المحاسبة المصرية في مجالها لتفسير التغيرات لإعداد القوائم المالية المجمعة المصرية التي تتكون هذه القوائم على:

٢ - أسس التجميع

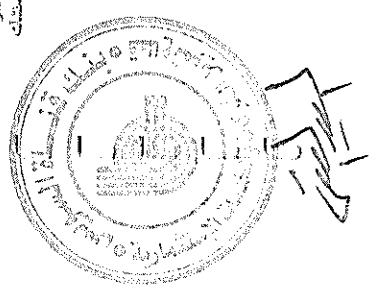
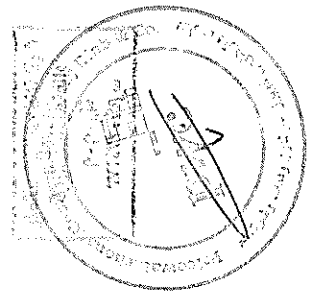
١ - المبادئ العامة

- المبادئ العامة هي كافة المبادئ التي يكون للمجموعة تأثيرها عليها، فيظهر المجموعة على منفعة خيما كالتحكم، أو حتى أنها - عندئذ، تكون من خلال مبادئها في المنشأة المستمرة بما والقوة على التفكير على تلك المبدأ من خلال مبادئها على المنشأة. يتم تجميع المنشأة لتتبعه بشكل من تلقاء حصول المجموعة على السيطرة، وتوافق المجموعة من تجميع المنشأة لتتبعه عندما يتفق الشروط.
- بناء على كل من رئيس الجمهورية رقم ١١٧ بتاريخ ٢٠١٢، أتمت الشركة لإدراج خمسة بنود، بناء على نفس القرار بتطبيق المجموعة بمسئولها الرئيس، فأنشأت الإجازات بعد خصم العمولات بما يتكرر مجلس الإدارة العامة.

تضمنت القوائم المالية المجمعة، القوائم المالية للشركات التابعة التالية:

رأس المال	نسبة الملكية
شركة القمار والاستثمار والتأمين العقارية	96.94%
شركة التأمين والخدمات التأمينية	92.7%
شركة التأمين للخدمات التأمينية	91.9%
شركة التأمين للتأمين	88.33%
شركة التأمين للتأمين	94.9%
شركة التأمين للتأمين	90%
شركة التأمين للتأمين	82.27%
شركة التأمين للتأمين	91%
شركة التأمين للتأمين	80%
شركة التأمين للتأمين	100%

٢ - قدمت إدارة الشركة لأمر بتقرير مستوى القوائم على شركة الأمم والمستقبل وتوصلت لاستنتاج بأن لتقرير القوائم على الشركة في السجلات المحاسبية والتقريرية لتقرير الشركة وتلخيص أهم اعتبار الاستمرار كاستمرار في نشاط الشركة وتم إدراج الشركة في القوائم المالية المجمعة.



بنك القاهرة والاستثمار والتأمين العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 ٢٠١٨ أغسطس ٢١

٢ - السجلات المحاسبية (تابع)

١ - أسس إعداد القوائم المالية المجمعة  
 إن إعداد القوائم المالية المجمعة لمبدأ المغير للمحاسبة المصرية يتطلب استخدام تقديرات محاسبية طبقاً كما يتطلب من الإدارة استخدام تقديرات المحاسبة عند تدقيق البيانات المحاسبية المجمعة طبقاً للبيان (٤) أهم التقديرات المحاسبية المستخدمة والأحكام المحاسبية المطبقة عند إعداد القوائم المالية المجمعة.  
 تلخص التدريعات التي تم نشرها فيما يلي معايير المحاسبة المصرية في مجالها لتفسير التغيرات لإعداد القوائم المالية المجمعة المصرية التي تتكون هذه القوائم على:

٢ - أسس التجميع

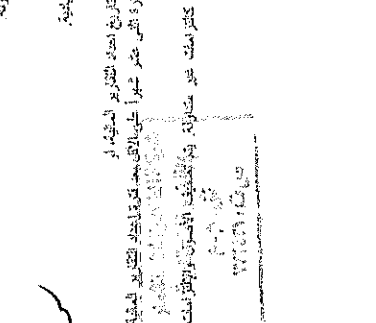
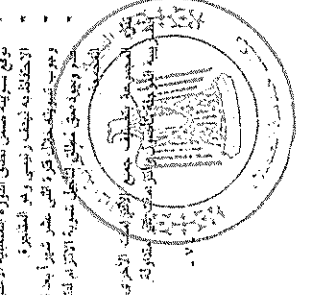
١ - المبادئ العامة

- المبادئ العامة هي كافة المبادئ التي يكون للمجموعة تأثيرها عليها، فيظهر المجموعة على منفعة خيما كالتحكم، أو حتى أنها - عندئذ، تكون من خلال مبادئها في المنشأة المستمرة بما والقوة على التفكير على تلك المبدأ من خلال مبادئها على المنشأة. يتم تجميع المنشأة لتتبعه بشكل من تلقاء حصول المجموعة على السيطرة، وتوافق المجموعة من تجميع المنشأة لتتبعه عندما يتفق الشروط.
- بناء على كل من رئيس الجمهورية رقم ١١٧ بتاريخ ٢٠١٢، أتمت الشركة لإدراج خمسة بنود، بناء على نفس القرار بتطبيق المجموعة بمسئولها الرئيس، فأنشأت الإجازات بعد خصم العمولات بما يتكرر مجلس الإدارة العامة.

تضمنت القوائم المالية المجمعة، القوائم المالية للشركات التابعة التالية:

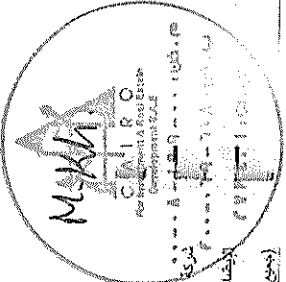
رأس المال	نسبة الملكية
شركة القمار والاستثمار والتأمين العقارية	96.94%
شركة التأمين والخدمات التأمينية	92.7%
شركة التأمين للخدمات التأمينية	91.9%
شركة التأمين للتأمين	88.33%
شركة التأمين للتأمين	94.9%
شركة التأمين للتأمين	90%
شركة التأمين للتأمين	82.27%
شركة التأمين للتأمين	91%
شركة التأمين للتأمين	80%
شركة التأمين للتأمين	100%

٢ - قدمت إدارة الشركة لأمر بتقرير مستوى القوائم على شركة الأمم والمستقبل وتوصلت لاستنتاج بأن لتقرير القوائم على الشركة في السجلات المحاسبية والتقريرية لتقرير الشركة وتلخيص أهم اعتبار الاستمرار كاستمرار في نشاط الشركة وتم إدراج الشركة في القوائم المالية المجمعة.



بنك القاهرة  
 Banque du Caire  
 مجموعة الإنشآت المصرفية  
 الشركات والفروع المصرفية

٢٠١٨ أغسطس ٢١



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (مجموعة مساهمة محدودة) وشركتها التابعة  
الإحداثيات الخاصة بتقارير القيمة العادلة المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨

٢ - السجلات المحاسبية (تابع)

ب- أسس التجميع (تابع)  
تضمنت التزم المالية المجمعة نتائج الأعمال للبيانات التالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨:  
بمقتضى مزاكس المحسوبة حيث تم إدراج نتائج أعمالها إيجابياً من ٢ مايو ٢٠١٨ وحر تاريخ التخلي  
السيطرة على القرارات التشغيلية المجمعة.

١- طريقة الإقضاء

تتم المجموعة بتطبيق طريقة الإقضاء عند محاسبة كل عملية لتجميع أصولها.  
يتم قياس التقلبات الذي الأصول في عملية تجميع الأصول لإقضاء منفعة تامة بغض النظر عن التقلبات التي يتم حسابها على  
أبواب التجميع للبيانات الأصول بسرعة المجموعة والإجراءات التي تعكسها المجموعة لصالحها أو العكس. إنشئة القيمة  
السليمة، بالإضافة إلى حقوق الملكية التي تستمر في المجموعة، كما يحل المطلب الذي الأصول التركة الختلة لأب  
أصل أو التزم ينش من التغيرات المتعلقة بمخاطر محاسبية. يتم قياس الأصول المقتاة بالقيمة الحقيقية لتجميع  
الإجراءات والإجراءات المتعلقة على أساس القيمة العادلة في تاريخ الإقضاء في كل عملية لتجميع أصول تقوم  
المجموعة بتقييم أية حقوق غير متداولة في السنة المالية المجمعة على أساس نسبة من القيم المتكررة بما في صفها،  
الأصول القائمة لتجميع في السنة المالية في تاريخ الإقضاء.

يتم الإجراء بتكاليف المشتقة بالإقضاء كحسابات عند تكديدها.  
في تجميع الأصول الذي يتم على مراحل، يتم المجموعة بإعادة قياس حقوق الملكية التي احتفظت بها سابقاً في  
السنة المالية المنتهية بغض النظر عن الإقضاء. ويتم الإجراء بتقييم أو القيمة الحقيقية عن إعادة التقييم  
ممن يولد الدخل الشامل الأخر.

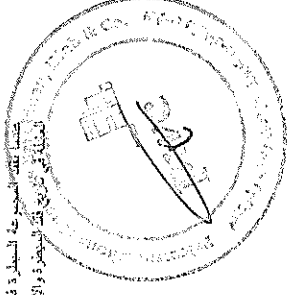
تتبعبت بتكاليف جميع الأصول والإجراءات و حقوق الملكية و التكاليف و المبروريات والصفقات المالية المنتهية  
بالجدولات بين محلات المجموعة. ويتم إجراء التعديلات المالية على التزم المالية للمشتقات المالية المنتهية  
توحيها مع السجلات المحاسبية للمجموعة، حتى كان ذلك ضرورياً.

٢- التغيرت في السنة المالية المجمعة بتجميع الحصص المسيطرة

عند تغير نسبة حقوق الملكية المكتسبة بين ضمن الحصص المسيطرة، يتم المجموعة بتعديل السجلات المحاسبية  
للحصول المسيطرة وغير المسيطرة حتى تتكافأ التغيرات على حصة كل مساهم في السنة المالية المنتهية. ويخرب  
المجموعة بشكل متساو ضمن حقوق مساهمي التركة. يتم ذلك لإقضاء عن مبلغ معين الحصص غير المسيطرة  
والقيمة العادلة للمؤخر القوي المتطابق أو المسيطر.

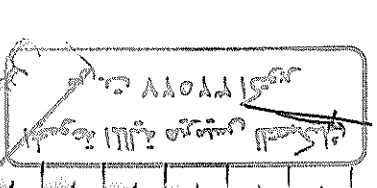
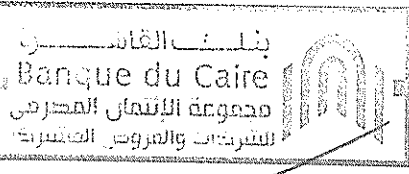
٣- لغتات العملات الأجنبية

تتم المجموعة بتجميع السجلات وأبوابها على أساس القيمة العادلة في تاريخ الإقضاء. يتم الإجراء بتقييم أو القيمة الحقيقية عن إعادة التقييم  
ممن يولد الدخل الشامل الأخر.



٣١ أغسطس ٢٠١٨  
٣١ أغسطس ٢٠١٨  
٣١ أغسطس ٢٠١٨

Handwritten signature in Arabic.



٢ - السجلات المحاسبية (تابع)

ب- أسس التجميع (تابع)  
١- طريقة التقييم

تتم المجموعة بتطبيق طريقة الإقضاء عند محاسبة كل عملية لتجميع أصولها.  
يتم قياس التقلبات الذي الأصول في عملية تجميع الأصول لإقضاء منفعة تامة بغض النظر عن التقلبات التي يتم حسابها على  
أبواب التجميع للبيانات الأصول بسرعة المجموعة والإجراءات التي تعكسها المجموعة لصالحها أو العكس. إنشئة القيمة  
السليمة، بالإضافة إلى حقوق الملكية التي تستمر في المجموعة، كما يحل المطلب الذي الأصول التركة الختلة لأب  
أصل أو التزم ينش من التغيرات المتعلقة بمخاطر محاسبية. يتم قياس الأصول المقتاة بالقيمة الحقيقية لتجميع  
الإجراءات والإجراءات المتعلقة على أساس القيمة العادلة في تاريخ الإقضاء في كل عملية لتجميع أصول تقوم  
المجموعة بتقييم أية حقوق غير متداولة في السنة المالية المجمعة على أساس نسبة من القيم المتكررة بما في صفها،  
الأصول القائمة لتجميع في السنة المالية في تاريخ الإقضاء.

يتم الإجراء بتكاليف المشتقة بالإقضاء كحسابات عند تكديدها.  
في تجميع الأصول الذي يتم على مراحل، يتم المجموعة بإعادة قياس حقوق الملكية التي احتفظت بها سابقاً في  
السنة المالية المنتهية بغض النظر عن الإقضاء. ويتم الإجراء بتقييم أو القيمة الحقيقية عن إعادة التقييم  
ممن يولد الدخل الشامل الأخر.

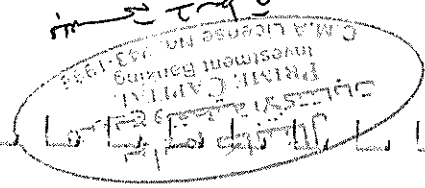
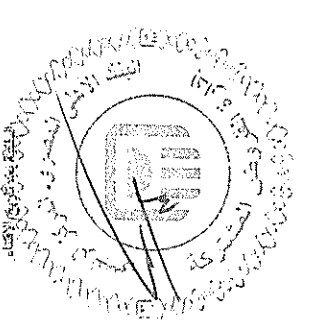
تتبعبت بتكاليف جميع الأصول والإجراءات و حقوق الملكية و التكاليف و المبروريات والصفقات المالية المنتهية  
بالجدولات بين محلات المجموعة. ويتم إجراء التعديلات المالية على التزم المالية للمشتقات المالية المنتهية  
توحيها مع السجلات المحاسبية للمجموعة، حتى كان ذلك ضرورياً.

٢ - المشتقات المالية

البيانات التالية في كل المشتقات التي تكون المجموعة تتركها متداولة عليها ولكن لا يملك هذا التور إلى أن يكون  
سجلها. وبمقتضى مزاكس المحسوبة بتطبيق طريقة مزاكس أو غير مزاكس ما بين ٢٠١٠ إلى ٢٠١٨.

٣- حقوق حقوق الملكية

يتم استخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة عن المشتقات المالية بحيث يتم الإجراء بالتقييم  
بمقتضى مزاكس المحسوبة على أن يتم تعديل تلك القيمة لإعطاء تاريخ الإقضاء بما يحدث خلال الفترة الملائمة للإقضاء من تغير  
على حساب المجموعة في صفها أصول المشتقات المالية. وتضمن أرباح أو خسائر المجموعة لتعيينها في أرباح  
أو خسائر السنة المالية. كما تتضمن قيمة الدخل الشامل الأخر القيمة المكتسبة للمجموعة في الدخل الشامل  
الأخر للمشتقة المالية. ويتم تعديل القيمة العادلة للإستثمار بما يتوافق مع القيمة المجمعة في التغيرات في حقوق  
المجموعة على تاريخ الإقضاء.

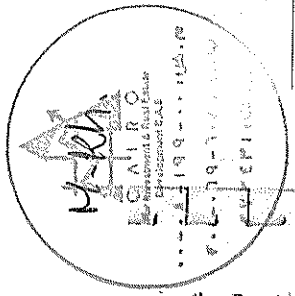




١٤٣٥ هـ / ٢٠١٤ م  
١٤٣٥ هـ / ٢٠١٤ م

١٤٣٥ هـ / ٢٠١٤ م

شركة القاهرة للاستثمار والتطوير العقاري (مجموعة استثمارية مصرية) وبروتوكول التقييم  
١٩٩٠ - ٢٠١٤ م



٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ج - الأصول الحقيقية (تابع)

أصول حقيقية تعني تلك التي لا تخضع للإستيفاء.  
يتم تقييم الأصول الحقيقية بما يخص تاريخ الإستيفاء. هي أصول مالية غير مشقة ولها مبلغ محدد أو قابل للتقدير وتاريخ إستيفاء محدد وأي المجموع عليه والتفكر على الإحتفاظ بها حتى تاريخ الإستيفاء.  
يتم تقييم الإحتياطيات المحفظ بها حتى تاريخ الإحتفاظ ضمن الأصول غير المشقة ما عدا الإحتياطيات التي تاريخ إستيفائها أقل من ١٢ شهر من تاريخ الترخيص للمبيع يتم تقييمها ضمن الأصول المشقة وتاريخ

١ - الأثر الف و التقييم الأخرى

يتم الأثر الف بالأصل الذي عندما تصبح المجموعة مرة في الأحتكام التقديرية للأصل الذي.

٢ - التقييم الأخرى

يتم التقييم الأخرى للقرض والمديونيات وكذلك الأصول المالية المحفظ بها حتى تاريخ الإحتفاظ وكذلك المستحقة باستعداد محقق للخدمة المالي. ويتم الأثر الف بالقرض المضمرة في قيمة الأرباح أو الخسائر المحبوبة ضمن مكافئ التحويل.

٣ - التقييم الأخرى

يتم التقييم الأخرى للأصول التي عندما تكون فترة سريان الحق الضمان في الأصول على ثققت تقنية من الأصول الذي أو تمت المجموعة بالقرض ومبلغ ملكية الأصل الذي بصورة دورية.

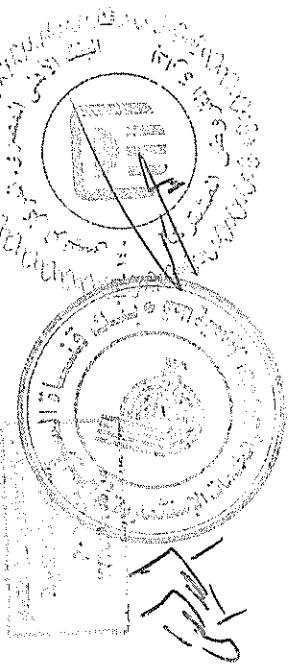
٤ - الإستهلاك

يتم استهلاك الأصول التي يقيمتها للتقريبية في تاريخ الإحتفاظ. ويتم الأثر الف بالأرباح (إستثمار) الإستهلاك في كافة الأرباح أو الخسائر المحبوبة ضمن الأرباح الأخرى.

٥ - الإستهلاك

يتم الإستهلاك للأصول التي عندما تكون فترة سريان الحق الضمان في الأصول على ثققت تقنية من الأصول الذي أو تمت المجموعة بالقرض ومبلغ ملكية الأصل الذي بصورة دورية.

يتم الإستهلاك للأصول التي عندما تكون فترة سريان الحق الضمان في الأصول على ثققت تقنية من الأصول الذي أو تمت المجموعة بالقرض ومبلغ ملكية الأصل الذي بصورة دورية.



٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

ج - الأصول الحقيقية (تابع)

أصول حقيقية تعني تلك التي لا تخضع للإستيفاء.  
يتم تقييم الأصول الحقيقية بما يخص تاريخ الإستيفاء. هي أصول مالية غير مشقة ولها مبلغ محدد أو قابل للتقدير وتاريخ إستيفاء محدد وأي المجموع عليه والتفكر على الإحتفاظ بها حتى تاريخ الإستيفاء.  
يتم تقييم الإحتياطيات المحفظ بها حتى تاريخ الإحتفاظ ضمن الأصول غير المشقة ما عدا الإحتياطيات التي تاريخ إستيفائها أقل من ١٢ شهر من تاريخ الترخيص للمبيع يتم تقييمها ضمن الأصول المشقة وتاريخ

١ - الأثر الف و التقييم الأخرى

يتم الأثر الف بالأصل الذي عندما تصبح المجموعة مرة في الأحتكام التقديرية للأصل الذي.

٢ - التقييم الأخرى

يتم التقييم الأخرى للقرض والمديونيات وكذلك الأصول المالية المحفظ بها حتى تاريخ الإحتفاظ وكذلك المستحقة باستعداد محقق للخدمة المالي. ويتم الأثر الف بالقرض المضمرة في قيمة الأرباح أو الخسائر المحبوبة ضمن مكافئ التحويل.

٣ - التقييم الأخرى

يتم التقييم الأخرى للأصول التي عندما تكون فترة سريان الحق الضمان في الأصول على ثققت تقنية من الأصول الذي أو تمت المجموعة بالقرض ومبلغ ملكية الأصل الذي بصورة دورية.

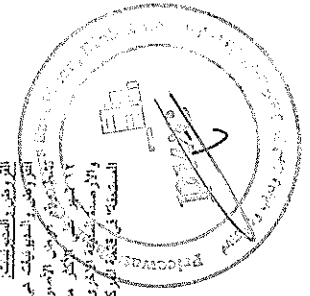
٤ - الإستهلاك

يتم استهلاك الأصول التي يقيمتها للتقريبية في تاريخ الإحتفاظ. ويتم الأثر الف بالأرباح (إستثمار) الإستهلاك في كافة الأرباح أو الخسائر المحبوبة ضمن الأرباح الأخرى.

٥ - الإستهلاك

يتم الإستهلاك للأصول التي عندما تكون فترة سريان الحق الضمان في الأصول على ثققت تقنية من الأصول الذي أو تمت المجموعة بالقرض ومبلغ ملكية الأصل الذي بصورة دورية.

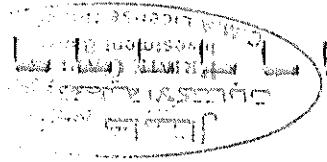
يتم الإستهلاك للأصول التي عندما تكون فترة سريان الحق الضمان في الأصول على ثققت تقنية من الأصول الذي أو تمت المجموعة بالقرض ومبلغ ملكية الأصل الذي بصورة دورية.



بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الأبنان المصرفي  
البنوك والمؤسسات المصرفية

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الأبنية المصرفية  
البنوك والشركات والمؤسسات

ع. ح. ح.



بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الأبنية المصرفية  
البنوك والشركات والمؤسسات

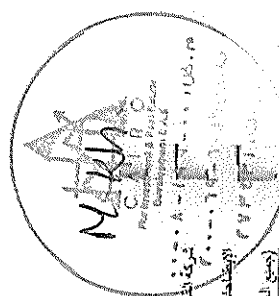
الإيضاحات المضافة لتقرير التنمية الحضرية (مدرسة مساهمة حضرية) وشركتها التابعة  
٢٠١٨ أغسطس ٢١

٢ - السياسات الحضرية (تابع)

- ب- الأبنية الحضرية  
تتطلب القروض أولاً بالقيمة المضافة وفقاً لقيمة المصروف على القروض وتطور القروض وفقاً للخطط المستقبلية باستخدام طريقة حساب القيمة المضافة أو المخرجات المضافة بالقرن بين المصروفات المستهدفة (القيمة المضافة المضافة على القرض) وبين القيمة التي سيتم توليدها على مدار فترة القرض.  
تتم حساب القروض والسياسات كالتالي: مقارنة أولاً بين أي من المخرجات المضافة المستهدفة (القيمة المضافة المضافة على القرض) وبين القيمة المضافة المضافة على مدار فترة القرض. إذا كانت القيمة المضافة المضافة على مدار فترة القرض أكبر من القيمة المضافة المضافة على مدار فترة القرض، فإن القرض يمكن أن يوافق عليه.
- ج- عرض أرباح الدخل الحضرية والموجبة  
يجوز أن يكون الدخل الحضرية المستهدفة على القيمة المضافة المضافة على القرض والقيمة المضافة المضافة على القرض.  
تتم حساب العرض أرباح الدخل الحضرية المستهدفة على القيمة المضافة المضافة على القرض والقيمة المضافة المضافة على القرض.  
تتم حساب العرض أرباح الدخل الحضرية المستهدفة على القيمة المضافة المضافة على القرض والقيمة المضافة المضافة على القرض.

يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية. يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية. يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية.

يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية. يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية. يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية.



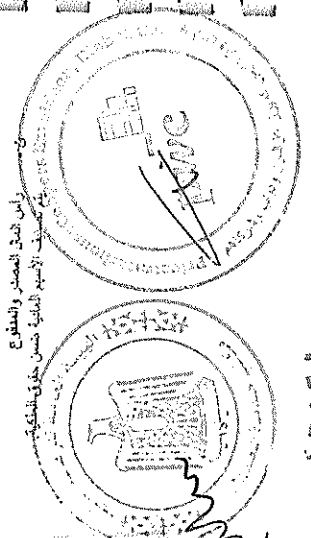
الإيضاحات المضافة لتقرير التنمية الحضرية (مدرسة مساهمة حضرية) وشركتها التابعة  
٢٠١٨ أغسطس ٢١

٢ - السياسات الحضرية (تابع)

- د- الأبنية الحضرية (تابع)  
يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية. يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية.
- هـ- الأبنية الحضرية (تابع)  
يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية. يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية.

يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية. يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية. يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية.

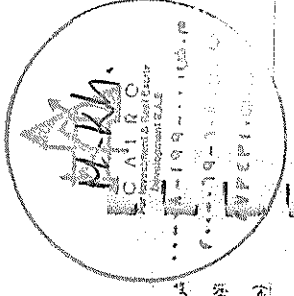
يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية. يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية. يتم تقييم الأبنية الحضرية وفقاً للخطط المستقبلية أو التقييمات المستقبلية وفقاً للخطط المستقبلية.



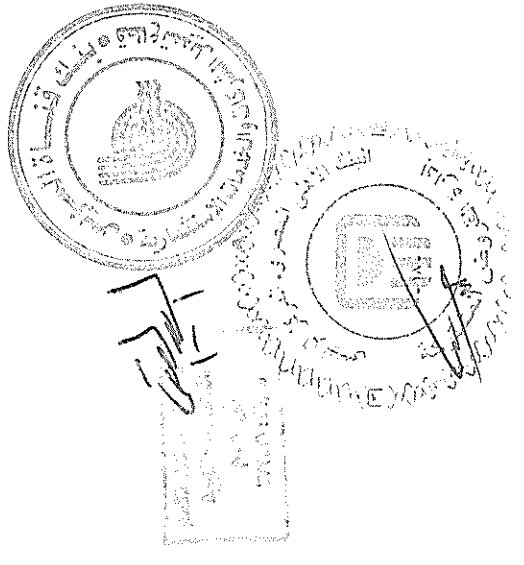
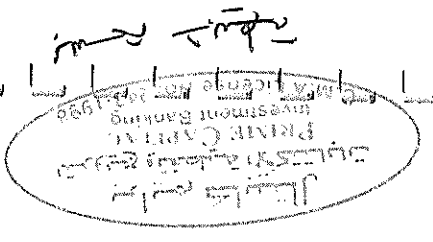
بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الأبنية المصرفية  
البنوك والشركات والمؤسسات

٤٦١٦٥

شركة القاهرة للاسفلت والتعمير العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 للإسفلت المتممة للقوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨



٢٠٢٠٢٧  
 شركة القاهرة للاسفلت والتعمير العقارية



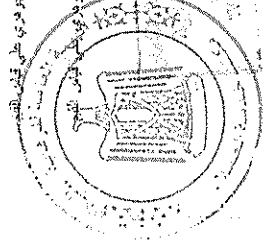
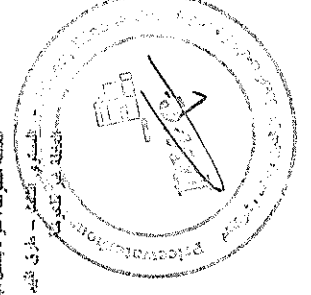
٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

- ١- تكافؤ التكاليف  
 يتم التفرير عن تكاليف الأصول بشكل متسق مع التفرير التي تحكم جنديا إلى الإثراء والتأجيل التي تتخذ آثارا  
 للتعامل في توزيع الموارد وتقييم أداء التكاليف المحسوبة وهي تشمل في لجنة الإثراء المزايا المحسوبة مع، ويتم  
 تقييم البنية المحسوبة إلى الأمانة المدارس والأنشطة التعليمية المالي.
- ٢- توزيعات الأرباح  
 تحت توزيعات الأرباح في القوائم المالية المحسوبة في الفترة التي تفر فيها القيمة المضافة المساهمي الشركة الأبر  
 هذه التوزيعات.
- ٣- أرقام المقارنة  
 يتم إعادة ترميز أرقام المقارنة كلما كان ذلك متساقيا مع العرض المالي.

٢ - السياسات المحاسبية (تابع)

- ١- الإيجار  
 الإيجارات التي تدخل فيها الاسفلت والتمتع لشرية على الملكية التي لا تكون قيد تصنيفها كأصل استثماري.  
 المشروبات تحت حطب الإيجار المشاهير يتم الإيجار فيها في قيمة الحطب المحسوبة بطريقة القسط الثابت على  
 مدار فترة التأجير.
- ٢- مزاييا الخصمان  
 تقوم المجموعة بمداد أكثر وكثي إلى القيمة المضافة الإيجابية على أساس أواسي طبقا لتقواعد الإثراء  
 بتكون التكاليف الإيجابية ولا يوجد على الشركة في التزامات أخرى بمجرد سدادها لأكثر فلتقيد، ويعترف  
 بالاشتراكات الإيجابية ككفالة دورية في حياة الشركات وتخرج ضمن تكلفة التكاليف.
- ٣- القيمة المضافة لأصول التجهيزات  
 إن القيمة المضافة هي السعر الذي يتم الحصول عليه من أصل أو الذي سيتم سداد التحويل التوا في عملية متابعة  
 بين الشركات في السوق بتاريخ التأسيس، ويتم قياس القيمة المضافة على افتراض أن عملية بيع الأصل أو تحويل  
 الإقليم يتم إما:  
 - في السوق الأوسع للأصل أو الإقليم، أو  
 - في ظل غياب السوق الأوسع، في السوق الأكثر نشاطاً.  
 يجب أن تكون القيمة المضافة كثيرة على الوصول إلى السوق الأوسع أو السوق الأكثر نشاطاً.  
 يتم قياس القيمة المضافة للأصل أو الإقليم باستخدام الأثر المبرمت التي تدوم مشتركي السوق باستخدامها عند تسعير  
 الأصل أو الإقليم، ولكن من تصرف مشترك في السوق بما يوجب في مصنفين الاقتصاديه.  
 إن قياس القيمة المضافة للأصل التاجر على ماخذ بالأكثر فترة التفاوض في السوق على توليد نتائج اقتصادية من  
 خلال استخدام الأصل نفسه وأفضل حالاته أو التبيع إلى مشترك آخر في السوق حيث يمكنهم الأصل في أفضل  
 وأفضل استخدام له.  
 يتم استخدام طرق التقييم التي تعتبر مناسبة في الظروف، والتي تكون عند وجودها كمية قياس القيمة  
 المضافة والزينة في استخدام المشتريات المعروفة ذات الصلة والتكامل من استخدام المشتريات الغير معروفة  
 يتم قياس أو الإصحاح عن القيمة المضافة لهويع الأضرار والالتزامات في القوائم المالية المجمعة ويتم إجراء حسن  
 التسلل الترميزي القيمة المضافة والموضح أثناء بناء على أسس مستويات المشتريات التي تعتبر جوهريه قياس القيمة  
 المضافة كالتالي:  
 - الترميزي الأول - الأصل السوقي (الغير متعلق) المشتقة في الأموال المسجلة للأصول أو الالتزامات المسجلة.  
 - الترميزي الثاني - مزايا التقييم أخرى تكون فيها أسس مستويات المعروفة تشكل جوهري على قياس القيمة  
 المضافة معروفة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.  
 الترميزي الثالث - مزايا التقييم تكون فيها أسس مستويات المشتريات المعروفة بشكل جوهري على قياس القيمة  
 المضافة غير متوقعة.

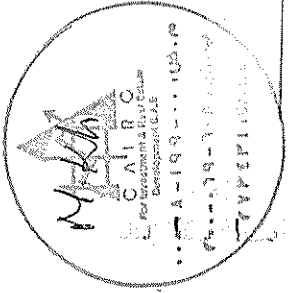
بنك القاهرة  
 Banque du Caire  
 مجموعة الأيمان المصرفي  
 للشركات والقروض المصرفية



Handwritten signature

٥٦١٦٣





شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (مجموعة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 الإفصاحات المالية لتقرير القيمة المجمعة - عن السنة المنتهية في 31 أغسطس 2018  
 (جميع البيانات الواردة بالإيضاحات بقيمة المصري إلا ما ذكر خلاف ذلك)

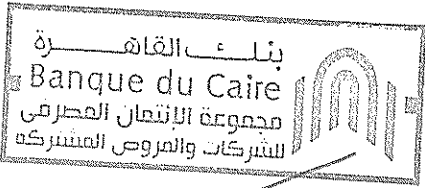
٢ - إدارة المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة  
 إن مخاطر السيولة هي مخاطر تعرض المصير كعدم سيولة في الوقت المقرر لها نتيجة نقص التمويل. إن  
 تعرض المصير لمخاطر السيولة ينتج عن الأخطاء من عدم التنبؤ بين التكاليف والإيرادات المالية.  
 تتكبد الإدارة مخاطر السيولة الإحتياطية لإضفاء على أمر الدفاتر المالية من السيولة من خلال منح  
 كفاية من التسهيلات الائتمانية المشددة للأضداد على أمر الدفاتر المالية.  
 تقوم الإدارة بعمل توقيت التكاليف المالية بشكل دوري، ويتم مناقشتها بإجماع الإدارة المركزية للمركز الأم  
 وإقتراح الإجراءات اللازمة للتفاوض مع المورد قبل ومطابقتها مع خطط العمل، وإجراء أو مراجعة الميزان يثبت التكلفة من  
 شأنه التكلفة اللازمة لسداد التزامات المصير مع.

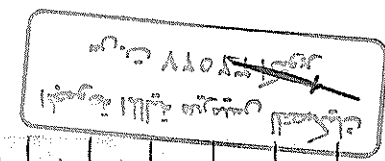
ويوضح الجدول التالي التزامات المصير حسب الأعمار وديونها على التكاليف المالية المستحقة غير المضمونة:

2018	2017
مبلغ الشهر	مبلغ الشهر
من 1 إلى 30 يوم	من 1 إلى 30 يوم
3,878,879	2,878,879
3,911,762	3,878,879
-	3,906,973
-	3,878,879
-	3,911,762
-	3,878,879

2018	2017
مبلغ الشهر	مبلغ الشهر
من 31 إلى 60 يوم	من 31 إلى 60 يوم
3,047,877	3,047,877
4,278,004	4,278,004
4,278,004	4,278,004
8,813,780	8,813,780
8,813,780	8,813,780
8,813,780	8,813,780
8,813,780	8,813,780



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (مجموعة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 الإفصاحات المالية لتقرير القيمة المجمعة - عن السنة المنتهية في 31 أغسطس 2018  
 (جميع البيانات الواردة بالإيضاحات بقيمة المصري إلا ما ذكر خلاف ذلك)



٢ - إدارة المخاطر المالية (تابع)

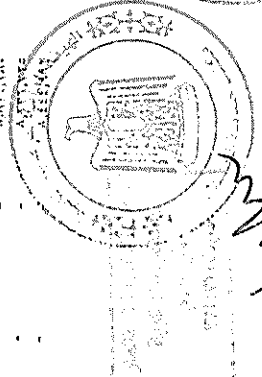
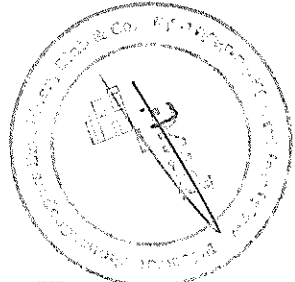
(ب) مخاطر ديون الدفع  
 تتكبد إدارة المصير من إدارة رأس المال إلى العميل على قدر المصير على غير الأتمتة أو بناء على حد  
 التأمين وتقييم الديون لأصحاب المصالح الأخرى التي تستخدم التقييم المالية المجمعة. وتؤخر والتخلف على  
 العميل حين لا يزال الدين يوازي تكاليف تلكه رأس المال.  
 لتسهيل على العميل جداول رأس المال تقوم الإدارة بتغيير قيم التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو تعطيل رأس  
 المال أو إصدار سهم جديد رأس المال أو تغيير ديون المصير على المصير.  
 تقوم إدارة المصير بتقييم ديون رأس المال بتقدير نسبة صافي الدين إلى إجمالي رأس المال وإجمالي  
 الدين في إجمالي التسهيلات الائتمانية مضمونة. تبدأ القيدية بخارجية أو نسبة إلى الدين وتوضي  
 إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق الملكية بالمصير على كذا هو موضع في قيمة المركز المالي المجمعة بالإنجليزية  
 إلى صافي الدين.

وأما نسبة صافي الدين إلى إجمالي رأس المال في 31 مايو 2018 و31 أغسطس 2017:

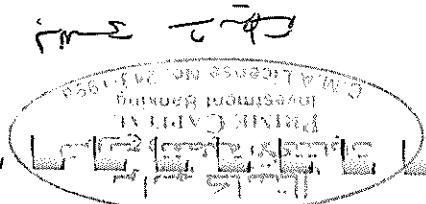
2018	2017
التروض ودافئ شراء الأراضى	119,878,283
إجمالي الديون	119,878,283
بخصر: التقييم بالخرافة وأرصدة رأس الدين	(91,003,379)
صافي الديون	28,874,904
حقوق الملكية	27,812,511
إجمالي رأس المال	566,245,297
	844,610,274
	9%

(ج) نسبة صافي الدين إلى إجمالي رأس المال

تعتبر القيمة الفعلية  
 يتراوح أن تطابق القيمة الفعلية النسبية وفقاً إلى سموات التصفية غير والأصول والأرباح المتوقعة ذات  
 إلى أرباح الإحتياط أقل من سنة واحدة للتروض طويلة الأجل ذات الفائدة المتغيرة وتاريخ القيمة الفعلية أيضاً القيمة  
 الأصلية حيث أنها تتأثر بتغير حصة بتداول الأسهم من النقد المتراكم.



Handwritten signature and date: 27/11/2018



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨

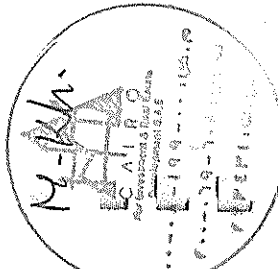
(ضمان المبالغ الواردة بالإيضاحات بالتخفيف المسوي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

التقارير القطاعية

تمت إيداع التقرير في إدارة الشركة بالإم والمكورة من الرئيس التنفيذي والمدير المالي الأعلى للمجموعة على إحدى القوائم المبردة لتقنية حيث تشمل تلك القوائم نشاطات الشركة المبردة ونشاطات الفرع المالي، وفيما يلي بيان بالأداء المالي للقوائم المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨ و ٣١ أغسطس ٢٠١٧.

فيما يلي بيان بأسس وإجراءات كل قطاع:

القطاع	القطاع المصرفي		قطاع التأمين المالي		القطاع العقاري	
	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨
الإجمالي	١٨١,٧١٤,٧٨٨	٨١٧,١٢١,٢٤٠	(١٠٠,٥١٨,٣٣٦)	(٥٠٠,٣٦٠,٧٤٧)	٣٣٧,٧١٩,٧٥٥	٤٢١,٥٩٣,٧٦٠
الإجمالي غير المتداول	١٤٢,١٤٥,٣٤١	٥٤٩,٨٥١,٥١٩	(١٤٥,٧١١,٨٨٨)	(٣٥٥,١٩٢,٣٤٥)	٢٧٧,٦٧٥,٣٣٢	٣٧٦,٤٥٠,٤٣٣
الإجمالي المتداول	٣٩,٥٦٩,٤٤٧	٢٦٧,٢٦٩,٧٢١	(٥٥,٨٠٦,٤٤٨)	(١٤٥,١٦٨,٤٠٢)	٦٠,٠٤٤,٤٢٣	٤٤,١٤٣,٣٢٧
الإجمالي المتداول	٣٩,٥٦٩,٤٤٧	٢٦٧,٢٦٩,٧٢١	(٥٥,٨٠٦,٤٤٨)	(١٤٥,١٦٨,٤٠٢)	٦٠,٠٤٤,٤٢٣	٤٤,١٤٣,٣٢٧
الإجمالي غير المتداول	٣٩,٥٦٩,٤٤٧	٢٦٧,٢٦٩,٧٢١	(٥٥,٨٠٦,٤٤٨)	(١٤٥,١٦٨,٤٠٢)	٦٠,٠٤٤,٤٢٣	٤٤,١٤٣,٣٢٧
الإجمالي المتداول	٣٩,٥٦٩,٤٤٧	٢٦٧,٢٦٩,٧٢١	(٥٥,٨٠٦,٤٤٨)	(١٤٥,١٦٨,٤٠٢)	٦٠,٠٤٤,٤٢٣	٤٤,١٤٣,٣٢٧
الإجمالي غير المتداول	٣٩,٥٦٩,٤٤٧	٢٦٧,٢٦٩,٧٢١	(٥٥,٨٠٦,٤٤٨)	(١٤٥,١٦٨,٤٠٢)	٦٠,٠٤٤,٤٢٣	٤٤,١٤٣,٣٢٧



جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالأرقام المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨

٤ - التغييرات المحاسبية الهامة والأنظمة المحاسبية

(١) التغييرات والفروض المحاسبية الهامة يتم تقييم التغييرات والفروض بناء على الخبرة السابقة وبعض المعايير الأخرى، بما فيها الأبحاث المستقبلية للمتغير، حيث أنها ذاتي، تتلخص مع تلك الفروض، وتقوم المجموعة بتعديل التغييرات والفروض بناء على نتائج التغييرات المحاسبية مع النتائج القابلة، وفيما يلي أهم التغييرات والفروض التي تستخدمها المجموعة:

(أ) مخبضات

يتم الاحتفاظ بالمخبضات عندما يكون هناك التزام قديم أو استلزامي حالي نتيجة تحديث سابقة ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك استخدام الموارد السوفية عند الاقتراب من اكتمال تغيير قابل للاعتماد عليه قيمة هذا الالتزام، وتقوم المجموعة بتقييم المخبضات في تاريخ كل مركز مالي وتحديثها لإظهار أفضل تقدير حالي وذلك بالاستناد إلى الخبرة والاستنادية المتاحة لأحد الخبراء.

(ب) الاستهلاك في قيمة القيمة

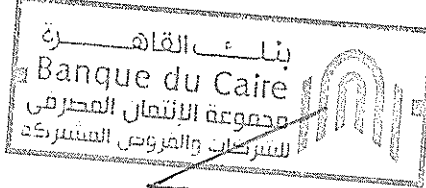
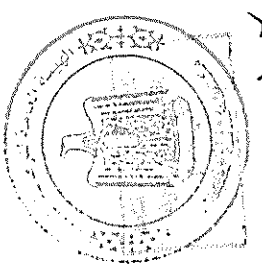
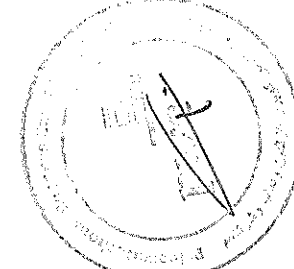
تقوم إدارة المجموعة بتقييم القيمة لتحتج ما إذا كان هناك استهلاك في قيمة القيمة، ويتم تقييم القيمة القابلة للتغيير إذا كانت أعلى من القيمة السوقية المتداولة يتم تحميل المصروف الناتجة عن استهلاك قيمة القيمة على قيمة الأرباح أو الخسائر المصنفة ولا يمكن ردّها لاحقاً.

(ج) الاستهلاك في قيمة الإيرادات المستحقة

يتم تقييم قيمة الاستهلاك في قيمة الإيرادات المستحقة عن طريق معرفة أعمار الفوائد والسحب المستخدمة أخص بناء على أفضل تقدير لاتخاذ من خلال خبرة الإدارة.

(د) تقييم استهلاك

يتم عمل استهلاك بشكل دوري للإيرادات المستحقة التي قامت أكثر من عام دراسي على قروض استهلاكها.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨

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

٩ - أصول ثابتة

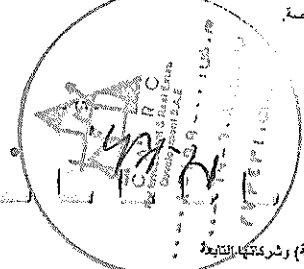
الأجمالي	عدد وأدوات	رسائل نكح والتقال	أجهزة جانب آلي	أجهزة واثاث وتجهيزات	مباني وشاعات ومزارق	أراضي
٧٩١,١١٢,٤١٨	٨,٤١٨,٤٩٩	٢٢,١٨٨,٠١٧	٢٠,٢٧٢,٤٢٥	٧١,٨٧٠,٣٤٤	٤٨٩,٤٢٢,٢٦٢	١٧٥,٧٢٩,٩٠٥
٢٨,٨٩٨,٧٨٢	١,٧١١,٢٠٦	١٢,١١٥,٠٠٠	٥,٢٧٢,٥٢٦	١٩,١١٠,٥٢٦	١٠,٥٥٥,٧١٦	١٠,٥١٢,٦٨٦
٥٨,٤٤٩,٧٧٠	-	-	-	٣٥٥,٧٢٠	٥٨,١٦٦,٤٧٠	-
١٥,٥٠٢,٤١٨	٤٤,٢٧٥	-	٧٥,٢٧١	-	٣٠,٤٢٦,٨٠٦	١٣,٥٠٠,٨٨٤
(٥,٠١٤,٤٧٧)	-	-	-	-	(٤,٣٨٩,٤٧٧)	(٣٢٧,٠٠٠)
٤٥١,٤٤٧,٨١٧	١٠,٠٠٨,٧٧٤	٢٢,٢٠٣,٠١٧	٢٥,٧٢٠,٤٢٥	١٠٤,٢٢٦,٨٩٨	٥٨٤,٤٨٨,٤٩٨	١٩٩,٥٨٨,٤٧٥
١٧٢,٢٩٥,٢٨١	١,٤٠٧,٥١٤	٢٠,٥٥٥,٠١٧	١٤,٧٧١,٧٢٢	٢٦,٧٧٨,٤٤٢	٤٢,٤٧٤,٤٤٢	-
(٤,١٢٨,٢٤٦)	١٨٦,٢٩٧	٣,٢١٠,٧٥٥	٣,٠٠٩,٠٥٦	١٢,٦٦١,٥١٢	٢٤,٩٢٦,٤٢٧	-
(١,٨٠٢,٢١١)	-	-	-	-	(١,٨٠٢,٢١١)	-
٢١٦,١٤٦,٤٢٥	٧,٠٤٤,٥١٢	٢٢,٦٦٥,٨١٧	١٧,٨٢٢,٧٧٠	٤٠,٢٧٢,٢٩٢	١١٧,٥٥٢,٢٤٦	-
٧٢٢,٢٤٧,٤٧٧	١,٨١٤,٤٩٩	٢٤,٤٧٠,٧٥٠	٢٧,٧٢٩,٤٧٥	١٢٠,٧٩٠,٥٠٠	١٨٧,١٨١,٥٢٠	١٩٩,٥٨٨,٤٧٥

التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠١٧  
إضافات العمر  
المحلول من المشروقات تحت التقييم (إيضاح ٧)  
الاستحقاقات على مشتقات تلبية (إيضاح ٣)  
استحداث العمر  
التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
مجموع الإفلاك في ١ سبتمبر ٢٠١٧  
بذلك أثير  
مجموع الإفلاك الإجماليات  
مجموع الإفلاك في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
صافي القيمة الدفترية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
حازي استكمال إجراءات تسجيل الأراضي أعلاه لدى الجهات المختصة.

الأجمالي	عدد وأدوات	رسائل نكح والتقال	أجهزة جانب آلي	أجهزة واثاث وتجهيزات	مباني وشاعات ومزارق	أراضي
٧٢٨,٢٢٤,٥٧٤	٨,٤١٨,٤٩٩	٢١,١٤٠,٥٥٥	١٧,٨١٨,٨٢٤	٥١,٢٠٠,٤٦١	٤٥٤,٤٤٢,٨٧٧	١٧٥,٧٢٩,٩٠٥
٢٤,٢٦٠,٨٤٤	١,٧١١,٧٥٩	١٠,٧٩٧,٠٠٠	٤,٥٥٤,٦٠٦	١٤,٢٢٠,٤٨٢	١٠,٥٦٢,٤٧١	-
٢٤,٧٧٧,٥٨١	-	-	-	٥٠,٢٦٠,٧٤٥	٢٩,٤٢٦,٨٠٦	-
(٧١٩,٥٨٨)	-	(٧١٩,٥٨٨)	-	-	-	-
٧٢٤,٢٦٠,٤٢٤	٨,٤١٨,٤٩٩	٢١,٤٢٠,٩٦٧	١٧,٨٢٢,٧٢٤	٤٥,٣٧٩,٣٤٤	٤٤٣,٤٨٦,٤٧٠	١٧٥,٧٢٩,٩٠٥
١٧١,٨٥٠,٢٢٤	١,٤٠٧,٥١٤	٢٠,٦٠٥,٣٢٢	١٢,٤٢٩,٠٠٠	٢٧,٧٢٩,٤٤٢	٤٢,٤٧٤,٤٤٢	-
(٢٨,٢٤٤,٤٢٠)	١,٧١٤,٥١٧	٣,٠٥٤,٥٢٢	٣,٢٥٥,٢٢٢	١٢,٦٦١,٥١٢	٢٤,٩٢٦,٤٢٧	-
(٧٤٩,٥٨٨)	-	-	-	-	-	-
١٤٢,٦٠٥,٦٠٤	١,٤٠٧,٥١٤	٢٠,٦٠٥,٣٢٢	١٤,٧٧١,٧٢٢	٢٦,٧٧٨,٤٤٢	٤٢,٤٧٤,٤٤٢	-
١٤٣,١٢٨,٣٧٧	١,٨١٤,٤٩٩	٢٢,٦٧٠,٧٥٠	١٧,٨٢٢,٧٧٠	٤٠,٢٧٢,٢٩٢	١١٧,٥٥٢,٢٤٦	-
٦٨٠,٣٤٧,٢٦٧	١,٨١٤,٤٩٩	٢٤,٤٧٠,٧٥٠	٢٧,٧٢٩,٤٧٥	١٢٠,٧٩٠,٥٠٠	١٨٧,١٨١,٥٢٠	١٩٩,٥٨٨,٤٧٥

التكلفة في ١ سبتمبر ٢٠١٦  
إضافات العمر  
المحلول من المشروقات تحت التقييم (إيضاح ٧)  
استحداث العمر  
التكلفة في ٣١ أغسطس ٢٠١٧  
مجموع الإفلاك في ١ سبتمبر ٢٠١٦  
بذلك أثير  
مجموع الإفلاك الإجماليات  
مجموع الإفلاك في ٣١ أغسطس ٢٠١٧  
صافي القيمة الدفترية في ٣١ أغسطس ٢٠١٧  
حازي استكمال إجراءات تسجيل الأراضي أعلاه لدى الجهات المختصة.

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المصرية  
الشركات والفروع المصرية



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨

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

٥ - التقرير القطاعية (تابع)

الإجمالي	قطاع المعاملات		قطاع المعاملات		قطاع المعاملات	
	السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٧	٢٠١٨	السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٧	٢٠١٨	السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٧	٢٠١٨
٢٢,٤١٨,٤١٧	٤٩٩,٤٦٦,١١٩	٤٤٤,٤٧٠,٠٥٧	١٢٧,٨٦٦,٨٢٧	١٢٧,٨٦٦,٨٢٧	٤٧٦,١٧٧,٢٤١	٢٣٠,١٥٤,٤٤٧
١,٧١١,٢٠٦	٣٨,٥١٦,١٢٧	٣,٨٨٢,٨٧٨	٢,٤٤٨,٤٤٢	٢,٤٤٨,٤٤٢	١٤,٤٠٥,٦٦٤	٢٦,٤٠٠,٥٥٩
٣,٢٢٧,٢٧٤	٤١,٧٦٤,٤٤٢	٤,٢٦٤,٩٤٦	٤,٣١٦,٢٤٤	٤,٣١٦,٢٤٤	١٠,٤١٠,٢٤٤	٢٠,٤٠٤,٣٥٠
٥,٤٥٤,٦٠٦	٨٥,٧٥٧,٧٧٠	٨,٥٥٤,٤٧٤	١٠,٢١٢,٠٨٨	١٠,٢١٢,٠٨٨	٢٠,٢٢٦,٤٠٠	٢٦,٨٤٨,٨٢٧
٢٠,١٢٧,٨٤٧	٥٧٧,٤٤٧,٠٠٠	٣٩٥,٢٤٣,٤٨٤	١٠٩,٠٨٦,٢٢٣	١٠٩,٠٨٦,٢٢٣	٢٦٨,٢٢٦,٢٧٧	١٤١,٧٧٠,٨٢٧
(٨,٢٢٧,٤٤٤)	(١١٢,٤٠,٧٧٧)	(٢٢,٢٧٠,٥١٤)	(٢٨,٢٢٠,٨٢٠)	(٢٨,٢٢٠,٨٢٠)	(١١,٤٢٩,١٢٠)	(٧٧,٩٣٣,٤٠٤)
(١,٤٠٧,٥١٤)	(٧,٠٤٤,٤٧٥)	(٤,٥٥٤,٦٠٦)	(٤,٤٤٨,٤٤٢)	(٤,٤٤٨,٤٤٢)	(١٠,٥٦٢,٤٧١)	(١٠,٥١٢,٦٨٦)
(١,٨٠٢,٢١١)	(٢٠,٤٢٤,٤٣٠)	(١٧,٨١٨,٨٢٤)	(١٢,٦٦١,٥١٢)	(١٢,٦٦١,٥١٢)	(١٤,٤٢٦,٤٢٧)	(١٤,٤٢٦,٤٢٧)
٤٤,٤٤٦,٤٣٠	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢
(٤٠,٤٤٦,٤٣٠)	(١٠٩,٣٨٦,٤٤٢)	(١٠٩,٣٨٦,٤٤٢)	(١٠٩,٣٨٦,٤٤٢)	(١٠٩,٣٨٦,٤٤٢)	(١٠٩,٣٨٦,٤٤٢)	(١٠٩,٣٨٦,٤٤٢)
٤٤,٤٤٦,٤٣٠	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢
٤٤,٤٤٦,٤٣٠	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢
٤٤,٤٤٦,٤٣٠	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢
٤٤,٤٤٦,٤٣٠	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢
٤٤,٤٤٦,٤٣٠	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢
٤٤,٤٤٦,٤٣٠	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢	١٠٩,٣٨٦,٤٤٢

الإيرادات  
إيرادات تشغيل  
إيرادات أرباح  
إيرادات غير تشغيل  
إيرادات ائتمانية  
إيرادات نشاطات أخرى  
إجمالي الإيرادات  
التكاليف  
تكلفة التشغيل  
التكاليف التشغيلية  
معمولات وسائل وأدوات وكثمة تشغيلية  
معمولات صيانة وسائل ومرافق  
حقوق  
رسوم وأمانات واستشارات وغيرها  
معمولات أخرى  
معمولات الأرباح  
إجمالي التكاليف  
المعمولات الأرباح والمعمولات  
معمولات مشروع  
الإفلاك  
لأرباح التشغيل  
الإيرادات الأخرى  
الفرق الباقية  
معمولات إيرادات أخرى  
التكاليف التشغيلية  
صافي الربح قبل الضرائب  
ضرائب الدخل الحاضرة  
ضرائب الدخل المؤجلة  
صافي أرباح الخدم

لا يزال عدد أعداد التقارير الملتزمة بالشفافية تحت الإجراء ويعدّ ذلك من عيوب الإفصاح كما كانت الإيرادات باعثة قلوب له الخصومات المذكورة ضمن بلد معروضات شركة وإدارة.

براهيم كامينات  
الترويج والتغطية الاكتتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. ٢٤٣-١٧٠٢٤

مجموعة الشركات  
٧٧١٠٧١  
١٧١٠٧١

التصنيف الائتماني: A-1

شركة القاهرة للاستثمار والتطوير العقاري (أثرية مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات الخمسة لتقرير القيمة المحيطة - عن السنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2018

شركة القاهرة للاستثمار والتطوير العقاري (أثرية مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات الخمسة لتقرير القيمة المحيطة - عن السنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2018

10 - مشتقات مالية لم يتم تقييمها  
بلغت الأقساط الترخيصة للإستثمارات في مشتقات مالية لم يتم تقييمها كما يلي:

تاريخ الترخيص	2017	2018
شركة أوربي كآر	1,126,285	1,126,285
شركة أليس العالمية	326,000	326,000
بخصر : الإصدار بالقيمة	(1,451,285)	(1,451,285)

11 - استثمارات محظوظ بها حتى تاريخ الإحتساب  
رأب يتم تقييم تلك المشتقات حيث أنه تم تسجيلها كإستثمار في كامل قيمتها خلال الأعمار السابقة وحيث أن تلك الشركات متوقفة عن النشاط ولا يوجد أي آثار ذات تحميلها المبرر كما ينص على ذلك المشتقات

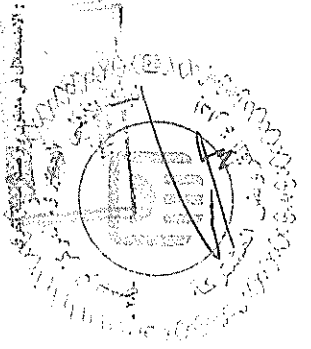
تاريخ الترخيص	2017	2018
شركات استثمار	3,000,000	3,000,000

12 - مخزون  
الإستثمارات المحظوظ بها حتى تاريخ الإحتساب تمثل إستثمارات الإحتفاظ الخاصة بتلك البورس ذلك البورس التركي والتمسك في عام 2017 وبتسلي عليها معدل عند تاريخ 17% (2.07% 0.17%).

تاريخ الترخيص	2017	2018
مخزون أجهزة كمبيوتر ومعدات كهربائية	86,100	86,100
مخزون أجهزة مكتبية أخرى	-	-

13 - مليون وأربعة مائة وستون ألف جنيه  
موزون بملح مكنية  
مسروقات موزون مكنية  
أزياء مكنية  
شراء بخصر من المبلغ  
مبلغ تحت إحتسابات في شركات مكنية  
المستحق من إيراد ذات حذارة (توضيح 19)  
أرصدة مدينة أخرى

تاريخ الترخيص	2017	2018
مخزون أجهزة كمبيوتر ومعدات كهربائية	17,190,470	17,190,470
مخزون أجهزة مكتبية	2,013,333	2,013,333
مخزون أجهزة مكنية	1,079,795	1,079,795
مخزون أجهزة مكنية	2,375,224	2,375,224
مخزون أجهزة مكنية	8,471,021	8,471,021
مخزون أجهزة مكنية	15,024	15,024
مخزون أجهزة مكنية	5,111,374	5,111,374
مخزون أجهزة مكنية	23,744,928	23,744,928
مخزون أجهزة مكنية	(1,451,285)	(1,451,285)
مخزون أجهزة مكنية	38,827,000	38,827,000



14 - مخزون تحت التقييم  
يشمل هذا البند قروض لغيره:

تاريخ الترخيص	2017	2018
جمهورية مصر العربية	14,778,104	14,778,104
لغيره	2,887,134	2,887,134
بخصر : الإصدار بالقيمة	(58,451,390)	(58,451,390)
المجموع	14,778,104	14,778,104

15 - أصول تحت التقييم  
تتعلق بالمشروعات تحت التقييم للمجموعة خارج نطاق التقييم كالتالي:  
شركة أوربي كآر - 1,000,000  
شركة أليس العالمية - 1,000,000  
شركة أليس العالمية - 1,000,000  
شركة أليس العالمية - 1,000,000  
شركة أليس العالمية - 1,000,000

تاريخ الترخيص	2017	2018
أصول تحت التقييم	1,000,000	1,000,000

16 - أصول تحت التقييم  
تتعلق بالمشروعات تحت التقييم للمجموعة خارج نطاق التقييم كالتالي:  
شركة أوربي كآر - 1,000,000  
شركة أليس العالمية - 1,000,000  
شركة أليس العالمية - 1,000,000  
شركة أليس العالمية - 1,000,000  
شركة أليس العالمية - 1,000,000

تاريخ الترخيص	2017	2018
أصول تحت التقييم	1,000,000	1,000,000

17 - أصول تحت التقييم  
تتعلق بالمشروعات تحت التقييم للمجموعة خارج نطاق التقييم كالتالي:  
شركة أوربي كآر - 1,000,000  
شركة أليس العالمية - 1,000,000  
شركة أليس العالمية - 1,000,000  
شركة أليس العالمية - 1,000,000  
شركة أليس العالمية - 1,000,000

تاريخ الترخيص	2017	2018
أصول تحت التقييم	1,000,000	1,000,000

بنك القاهرة Banque du Caire  
مجموعة الإئتمان المصرفي  
الشركات والمؤسسات المصرفية

سرايسم كابيتال  
مجموعة وتقييمية الأكتتابات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A License No. 11/2015

بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

الإيضاحات المتعلقة بتقوائم الحسابات المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨

١٥ - رأس المال  
جدد رأس المال المنتصر مبلغ ٢١٩,١٦,١٢٠ جنيه مصري، موزع على ٤٧,٧٠,٣٥٥ سهم، قيمة السهم ٤.٤٠ جنيه مصري  
جميعها أسهم عادية، تتكون من (٣١ أغسطس ٢٠١٧: ٢٠١,١٦,١٢٠ جنيه مصري موزع على ٢١,٩١,١١٢ سهم بقيمة أسية  
١٠ - جنيه مصري). حيث وثقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة أسهم الشركة (الذخ) بنسبة ٢٥ سهم إلى ٤٧,٧٠,٣٥٥ جنيه  
أسهم الشركة (الذخ) ٤٧,٧٠,٣٥٥ سهم بقيمة السهم ٤.٤٠ جنيه مصري، وقد تم التخليق بينه القيد في الحساب الجاري لشركة  
بالتاريخ ٥ يوليو ٢٠١٨.

بالتاريخ ١٣ فبراير ٢٠١٧ وخلال جلسة العادية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٧، حصلت الشركة الأم على الموافقة النهائية لقيمة العامة  
لزيادة القيمة بزيادة أسهمها المملوكة من ١١٩,١٦,١٢٠ جنيه مصري إلى ٢١٩,١٦,١٢٠ جنيه مصري، وذلك على ٢١,٩١,١١٢ مليون  
جنيه مصري، موزع على ١٠ ملايين سهم بقيمة السهم الاسمية ١٠ جنيه مصري، وقد تم توزيعه من خلال مبلغ ٨٩,٦٢,١٨٠ جنيه  
مصري من الأرصدة الناتجة من المبيعات، ويعد مبلغ ١٠,٣٨٧,٨٢٠ جنيه مصري يساوي ١٠,٣٨٧,٨٢٠ جنيه مصري، والتي تم سدادها خلال العام المالي المنتهي  
في ٣١ أغسطس ٢٠١٦، وفي ٣١ أغسطس ٢٠١٨ و ٢٠١٧ كان يمكن المساهمين على التغير التالي:

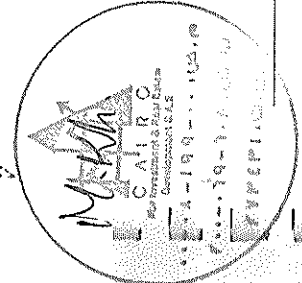
نسبة المساهمة	القيمة الاسمية
٥٧,٤٠٢%	١٨٥,٩٥,١٢٠
٧,٠٠٢%	٢١,٣٧٩,٤٥٠
٣٥,٤٤٢%	١٠٨,٥٢٦,٥٥٠
	٢١٩,٨٥٦,١٢٠

كانت شركة القاهرة والبنك المصرية العامة للتجارة "التجارة" بتاريخ ٢٠١٨، طرح أسهم الشركة الأم "بنك القاهرة" المصرية  
لتفريق أسهمها والخاص في السوق الثانوي، وقد تم زيادة قيمة التوزيع بنسبة ١٠% من القيمة الاسمية، وذلك بعد القسي عدد ٢,٠١٥,٠٠٠  
سهم من إجمالي عدد أسهم الشركة الأم ٢٠,٣٨٧,٨٢٠ سهم بنسبة ٩,٨٤% من أسهم رأس مال الشركة الأم المنتصر. بمس ٦ جنيه  
مصري لتسليم الزيادة، وقد تمت عملية التفريق كما يلي:

أولاً - التفريق لبيع  
في طرح عام للتصوير، بيع عدد أسهم بعد ١٤,٥٠,٨١٢,٢٢٧ سهم، بزيادة ٧% من إجمالي الأسهم المقروضة لتبلغ ١٤,٥٠,٨١٢,٢٢٧  
تبلغ نسبة ٧٠% من أسهم الشركة الأم.

ثانياً - طرح الخاص  
طرح خاص للتوسيع المالي والزيادة في الملكية العامة والأرباح والبيانات توري القدرة في سحب الأرباح المالية لبيع عدد أسهم من  
الأسهم بعد ١,٨٢٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم، تمثل نسبة ٨% من عدد الأسهم المقروضة لتبلغ ١,٨٢٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم، من إجمالي أسهم رأس مال  
شركة الأم.

و قد قلبت شركة موفيل بنك كإحدى المساهمين الرئيسة لشركة القاهرة الأم باستخدام جزء من حصة بيع الأسهم الخاصة به، بعد زيادة  
رأس مال الشركة، مبلغ ٣,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠، حيثما عدد ٣,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم، بقيمة أسية ٤.٠٠ جنيه لتسليم للإضافة إلى عذوة  
إصدار مبلغ ٣,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري، وقد تم توزيع الأرباح على إجمال حقوق الأندية القائمة المساهمين في الإقتطاب في أسهم الزيادة  
وذلك لإيجور المنتصر في تاريخ ١٠ فبراير ٢٠١٧، في حين أن عدم تخصيص عدد من زيادة أسهم الشركة  
سويدي، حيث كانت كإحدى المساهمين الرئيسة في الشركة الأم، وذلك لقرار الجمعية العامة المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨، وبتاريخ  
٣١ أغسطس ٢٠١٨، بتاريخ ٥ يوليو ٢٠١٨.



شركة القاهرة والبنك المصرية العامة للتجارة (شركة مساهمة مصرية) ورأس مالها التامة  
الإيضاحات المتعلقة بتقوائم الحسابات المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨

١٣ - مديون وأرصدة متبناة أخرى (التبع)  
وتتعلق حركة الإيضاحات في مديون وأرصدة متبناة أخرى خلال العام فيما يلي:

الرصيد في أول العام	٢٠١٨
المكون من خلال العقد (الإضاح ٢٢)	٧,٨١٩,٨٤٤
بالتالي الترخيص منها	١,٣٥٨,٢٢٣
ما تم إعطائه خلال العام	(٢,٤٢٠,١٤٥)
التزويد في آخر العام	٣,٨٩٤,٤٦٧

في ٣١ أغسطس ٢٠١٨، بلغت أرصدة الأديان المستطعة والمستحق من الأرصدة المتبناة الأخرى التي لا  
توجد عليها مؤثرات اشتغال مبلغ ١,٥٨١,٥٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠١٧: ١,٤١٢,٨١٧,٠٠٠ جنيه مصري).

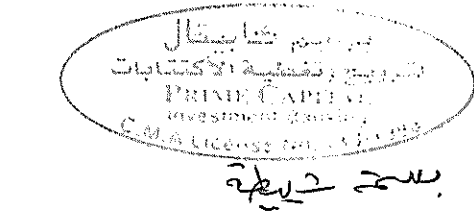
في ٣١ أغسطس ٢٠١٧، بلغت أرصدة المدينين والأرصدة المتبناة الأخرى مع الإيضاحات مبلغ ٣,٨٩٤,٤٦٧ جنيه مصري  
(٣١ أغسطس ٢٠١٦: ٣,٨٩٤,٤٦٧ جنيه مصري).

تفصيل بحدوثه وأرصدة لدى البنوك	٢٠١٨
مديونيات تجارية بالبنوك	٢,٠١٨
رصيد لأجل	٢١,٥٨٧,٦٥٩
تفصيل بحدوثه	٢١,٥٨٧,٦٥٩
٩,٥٠٠,٠٠٠	٢١,٥٨٧,٦٥٩
١٢,٠٨٧,٦٥٩	١٢,٠٨٧,٦٥٩
١٠,٥٨٧,٦٥٩	١٠,٥٨٧,٦٥٩

الإيضاحات التجارية والتفصيل لأجل بحدوثه ببنوك محلية خاصة لإعريف البنك المركزي المصري.  
تتعلق الأرباح خلال فترة حتى ٩٠ يوم (٩٠ : ٢٠١٧) من تاريخ الإيداع ويستحق حتى فوات تداول نسبة ٥٠% و ٥٠%  
(٣١ أغسطس ٢٠١٧: ١٠,٥٨٧,٦٥٩ و ١٠,٥٨٧,٦٥٩ ملوية).

بأثر بعض أحداث قلعة التفتت المسجلة، تسفقت التفتت بما في ملكها في تاريخ المركز المالي التالي:

التفصيل بالتفصيل وأرصدة لدى البنوك	٢٠١٨
تفصيل بحدوثه	٢,٠١٨
١٠,٥٨٧,٦٥٩	١٠,٥٨٧,٦٥٩
١٠,٥٨٧,٦٥٩	١٠,٥٨٧,٦٥٩



بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الأيمان المصرفي  
الشركات والمؤسسات المصرفية



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 للإحصاءات المتممة للتقرير السنوي المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
 (جميع المبالغ الواردة بالبيانات بالعملة المصرية إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 للإحصاءات المتممة للتقرير السنوي المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
 (جميع المبالغ الواردة بالبيانات بالعملة المصرية إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٨ - الممتلكات ورسدات ذات أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨
٤٩,٤٨٦,٥٥٠	٢١,٨٢٥,١٧٦
٣٦,٠٤٧,٩٢٢	-
٨,٨١٦,٧٨٠	١٥,٦٠١,٢٨٧
٤,٨٥١,٠٥٨	٤,٨٥١,٠٥٨
٨,٤٤٤,٩٤٧	١٥,٠٨٥,١٨٢
٨,٣٢٦,٧٢٥	١٥,٧٧٧,٠٤٦
٩,٢٠٤,٨٠٤	١٥,٧٧٧,٧٧٥
١٢٠,٣٧٧,٧٧٣	٩٢,٦٢٠,١٧٤

١٩ - إيرادات محفظة

٢٠ - طرأيات التخل

٢٠١٧	٢٠١٨
٢٢,١٨٨,٢٤٥	٣٧,٨٨٢,٧٦٦
(٣١٦,٧١٦)	١,٢٠٩,٨٣٦
٢١,٨٧١,٥٢٩	٣٩,٠٩٢,٦٠٢

٢١ - صافي الدخل الحقيقية

٢٢ - صافية التكلفة (صافي ٢١) الإجمالي

٢٠١٧	٢٠١٨
٨٦,٧٨٧,٥٨٢	١٦٥,٥٤٤,٢٢٥
(١٩,٢٢٦,٢١٨)	(٣٧,١٥١,٩٥٢)
٦٧,٥٦١,٣٦٤	١٢٨,٣٩٢,٢٧٣
(٣١,٥٤٦)	(٥٤,٧٠٤)
٢١,٩٢٤,٨١٨	٦٩,٦٨٧,٥٦٩

٢٣ - صافي الدخل الحقيقية

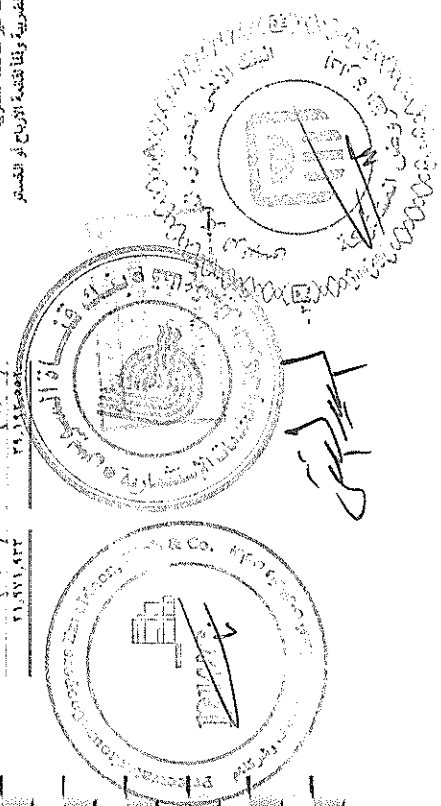
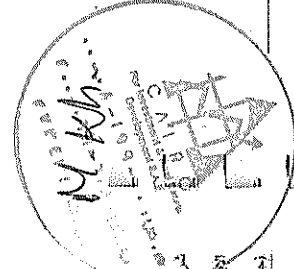
٢٤ - صافية التكلفة (صافي ٢٣) الإجمالي

٢٠١٧	٢٠١٨
٨٦,٧٨٧,٥٨٢	١٦٥,٥٤٤,٢٢٥
(١٩,٢٢٦,٢١٨)	(٣٧,١٥١,٩٥٢)
٦٧,٥٦١,٣٦٤	١٢٨,٣٩٢,٢٧٣
(٣١,٥٤٦)	(٥٤,٧٠٤)
٢١,٩٢٤,٨١٨	٦٩,٦٨٧,٥٦٩

٢٥ - صافي الدخل الحقيقية

٢٦ - صافية التكلفة (صافي ٢٥) الإجمالي

٢٠١٧	٢٠١٨
٨٦,٧٨٧,٥٨٢	١٦٥,٥٤٤,٢٢٥
(١٩,٢٢٦,٢١٨)	(٣٧,١٥١,٩٥٢)
٦٧,٥٦١,٣٦٤	١٢٨,٣٩٢,٢٧٣
(٣١,٥٤٦)	(٥٤,٧٠٤)
٢١,٩٢٤,٨١٨	٦٩,٦٨٧,٥٦٩



١٧ - الممتلكات والتسهيلات الائتمانية (تابع)

٢٠١٧	٢٠١٨
٤٩,٤٨٦,٥٥٠	٢١,٨٢٥,١٧٦
٣٦,٠٤٧,٩٢٢	-
٨,٨١٦,٧٨٠	١٥,٦٠١,٢٨٧
٤,٨٥١,٠٥٨	٤,٨٥١,٠٥٨
٨,٤٤٤,٩٤٧	١٥,٠٨٥,١٨٢
٨,٣٢٦,٧٢٥	١٥,٧٧٧,٠٤٦
٩,٢٠٤,٨٠٤	١٥,٧٧٧,٧٧٥
١٢٠,٣٧٧,٧٧٣	٩٢,٦٢٠,١٧٤

١٨ - الممتلكات ورسدات ذات أخرى

١٩ - إيرادات محفظة

٢٠١٧	٢٠١٨
٢٢,١٨٨,٢٤٥	٣٧,٨٨٢,٧٦٦
(٣١٦,٧١٦)	١,٢٠٩,٨٣٦
٢١,٨٧١,٥٢٩	٣٩,٠٩٢,٦٠٢

٢٠ - طرأيات التخل

٢١ - صافي الدخل الحقيقية

٢٠١٧	٢٠١٨
٨٦,٧٨٧,٥٨٢	١٦٥,٥٤٤,٢٢٥
(١٩,٢٢٦,٢١٨)	(٣٧,١٥١,٩٥٢)
٦٧,٥٦١,٣٦٤	١٢٨,٣٩٢,٢٧٣
(٣١,٥٤٦)	(٥٤,٧٠٤)
٢١,٩٢٤,٨١٨	٦٩,٦٨٧,٥٦٩

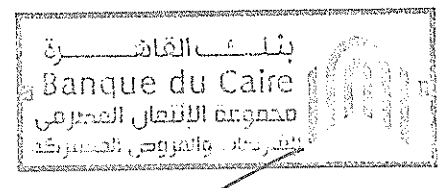
٢٢ - صافية التكلفة (صافي ٢١) الإجمالي

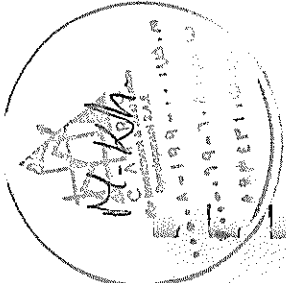
٢٠١٧	٢٠١٨
٨٦,٧٨٧,٥٨٢	١٦٥,٥٤٤,٢٢٥
(١٩,٢٢٦,٢١٨)	(٣٧,١٥١,٩٥٢)
٦٧,٥٦١,٣٦٤	١٢٨,٣٩٢,٢٧٣
(٣١,٥٤٦)	(٥٤,٧٠٤)
٢١,٩٢٤,٨١٨	٦٩,٦٨٧,٥٦٩

٢٣ - صافي الدخل الحقيقية

٢٤ - صافية التكلفة (صافي ٢٣) الإجمالي

٢٠١٧	٢٠١٨
٨٦,٧٨٧,٥٨٢	١٦٥,٥٤٤,٢٢٥
(١٩,٢٢٦,٢١٨)	(٣٧,١٥١,٩٥٢)
٦٧,٥٦١,٣٦٤	١٢٨,٣٩٢,٢٧٣
(٣١,٥٤٦)	(٥٤,٧٠٤)
٢١,٩٢٤,٨١٨	٦٩,٦٨٧,٥٦٩





شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات لأغشية القوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
جميع المبالغ بالريالة المصرية ما لم يذكر خلاف ذلك

٢٠ - طرف البعث (تأجيل)

البيانات خاضعة للتدقيق من قبل المراجعين المحاسبين المعتمدين

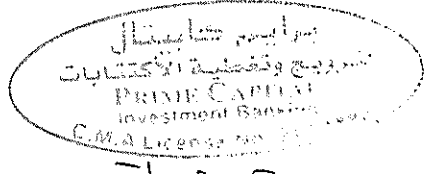
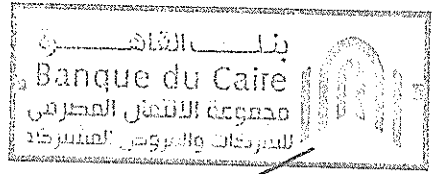
٢٠١٧	٢٠١٨	الرصيد في أول العام
١٣,٥٦٠,٨٥٤	٢٢,٤٧١,٤٨٩	الرصيد في أول العام
(١٢,٣٧٨,١١٣)	(٢٢,٠٩٥,٦١٩)	مكافآت خلال العام
٢٢,١٨٨,٧٤٥	٢٢,٣٧٦,٨٧٢	المعدل على فترة الأرباح أو الخسائر المجمعة خلال العام
	١,٧٥٦,٧٨٤	المعدل على كتلة التغير بحقوق الملكية المجمعة خلال العام
٢٢,١٨٨,٧٤٥	٢٤,١٣٣,٦٥٦	الرصيد في آخر العام

٢١ - التزامات خارجية متوقعة

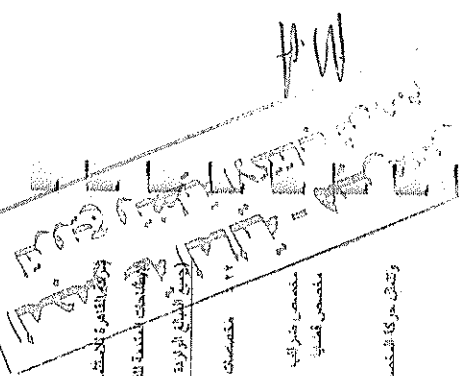
تتضمن الالتزامات الخارجية المتوقعة الترتيب الموقعة بالأسواق المالية:

الرصيد في	حركة العام	الرصيد في
٣١ أغسطس ٢٠١٨	١ سبتمبر ٢٠١٧	١ سبتمبر ٢٠١٦
أصل (التزام)	إيراد (مصرف)	أصل (التزام)
(٣,٥٩٢,٠٦٣)	(١,٢٠٩,٨٣٤)	٢١,٤٢٠
(٣,٥٩٢,٠٦٣)	(١,٢٠٩,٨٣٤)	٢١,٤٠٢

الرصيد في	حركة العام	الرصيد في
٣١ أغسطس ٢٠١٧	١ سبتمبر ٢٠١٦	١ سبتمبر ٢٠١٥
أصل (التزام)	إيراد (مصرف)	أصل (التزام)
(٢,٤٠٣,٦٢٩)	٢١,٨٧٢	(٢,٤٠٣,٦٢٩)
(٢,٤٠٣,٦٢٩)	٢١,٨٧٢	(٢,٤٠٣,٦٢٩)



بنك القاهرة



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات لأغشية القوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
جميع المبالغ بالريالة المصرية ما لم يذكر خلاف ذلك

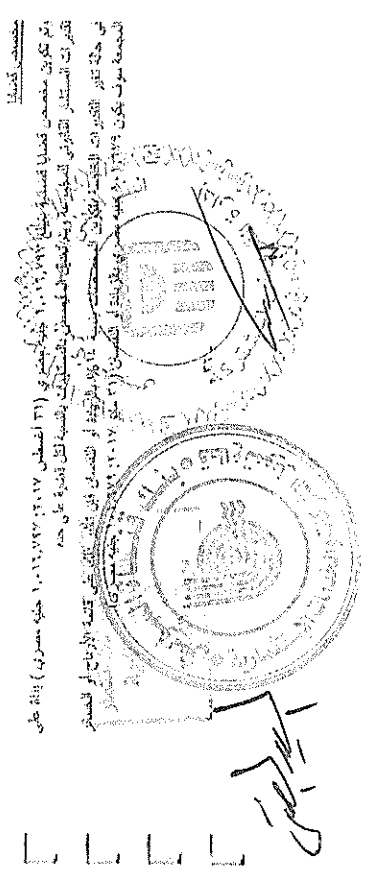
٢٢ - مخصصات

٢٠١٧	٢٠١٨
٢٤,٤٩٤,٨٧٨	٢٦,٤٨١,٤٤٥
٣,٠١٢,٧٩٧	١,٠١٢,٧٩٧
٢١,٤٨٢,٠٨١	١٧,٤٦٨,٦٤٨

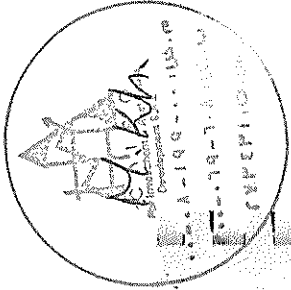
وتتألف حركات المخصصات خلال العام فيما يلي:

الرصيد أول العام	المكون خلال العام	المكون خلال العام	الرصيد أول العام
٢٦,٤٨٢,٠٨١	(١,٠١٢,٧٩٧)	٢٠١٨ أغسطس (٢١)	٢٦,٤٨٢,٠٨١
٣,٠١٢,٧٩٧	-	المستطعم	٢٤,٤٩٤,٨٧٨
٢٧,٤٩٤,٨٧٨	(١,٠١٢,٧٩٧)	مستطعم	٢٦,٤٨١,٤٤٥
٢٦,٤٨٢,٠٨١	٢,٠٢٥,٦٤٨	مستطعم	٢٨,٥٠٧,٧٢٩

المخصصات غير الربحية  
تم تكوين مخصصات غير الربحية في الفترة المالية والميزانية السابقة عن مدفوعات ضريبية مستحقة قديماً كما تم تكوين مخصصات غير الربحية  
مؤلفة من مدفوعات سابقة لم تدفع قديماً  
بالنسبة للمخصصات غير الربحية عن المدفوعات الضريبية المستحقة قديماً تم تكوين مبلغ ٢٢,٠٢٥,٦٤٨ جنيه مصري (٢١ أغسطس ٢٠١٧)  
٢٦,٤٨٢,٠٨١ جنيه مصري (٢١ أغسطس ٢٠١٦) لتغطية مدفوعات مبلغ ٢٨,١١٢,٧٩٧ جنيه مصري وذلك بناء على التغييرات الواردة والمستطعم  
الضريبي الخارجي المستطعم المستطعم  
في حالة تغير التغييرات الخاصة بتكوين المخصصات بديلاً أو الزيادة أو النقصان فإن تأثير ذلك على قائمة الأرباح أو الخسائر  
شبههة سوف يكون ١,٨٦٨,٠٠٠ جنيه مصري بزيادة أو النقصان (٣١ مايو ٢٠١٧) ١,٨٦٨,٠٠٠ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠١٧)  
كما تم تكوين مخصصات غير الربحية عن مدفوعات سابقة لم تدفع قديماً بزيادة أو النقصان بزيادة ٧,٨٦٥,٤٩٢ جنيه مصري (٣١ أغسطس ٢٠١٧)  
١٧,٤٦٨,٦٤٨ جنيه مصري بناء على التغييرات الواردة والمستطعم الضريبي الخارجي المستطعم المستطعم على مدفوعات المدفوعات الضريبية  
في كل من الميزانية قديماً



بنك القاهرة



شركة القاهرة للائتمان والتأمين العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإحصائيات الخمسة للقران المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
(جميع الأرقام بالآلاف جنيه مصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢٧ - إيرادات التشغيل

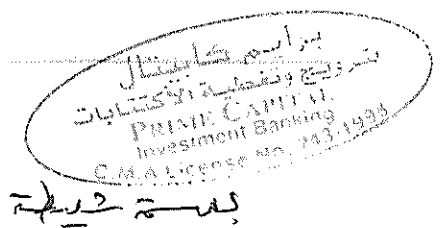
٢٠١٧	٢٠١٨
٣٢٠,٨٤٨,٠٣١	٤٦٩,٠٣١,٠١٩
١٨,٨٧٨,٤٤٢	٢٨,٥٤٨,٨٧٧
٢,١٥٧,٥٦٥	٥,٦٧٧,٠٤٦
٧,٧٥٠,٢٧٤	١١,٧٥٥,٢٧٥
٢٤٨,٢٢٥,٨٤٧	٥١٤,٤٤٢,٠٠٠

٢٤ - تكلفة التشغيل

٢٠١٧	٢٠١٨
٨٥,٢٢٧,٧٠٠	١١٦,٠٤٧,٩٨٣
٢٧,٧١٤,٢٢٢	٤٤,٨٨١,٨٩٧
١٤,٥٧٠,٧٩٣	٢٤,١٥١,٧٨٠
١٣,٥٩٤,٠٧٨	٢٢,٥٥٦,٤٠٥
١٦,٨٩٤,٤٥٥	٢١,٤٤٩,٠٣٣
٢,٨٧٧,٣٢٨	٧,٦٦١,٣٧٧
١,٨٣٠,٦٧٢	٤,٨١٥,٢٧٢
٧,٤٢٢,٦٤٥	٥,٤٤٤,٧٤٤
١٨٩,٤٥٠,٨٨٧	٢٤٨,٠٤١,١٧٧

٢٥ - المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٧	٢٠١٨
٢٠,٢٢٦,٢١١	٢٨,٨٢٣,١٥١
٢٢,٨٠٦,٣٧٠	٢٥,٧٤٧,٥٤٦
٧,٠٧٠,٩٠٣	٧,٠٧٠,٩٠٣
٤,٨٩٤,٢٧٤	٦,١٧١,٢٤٢
٢,٤٥٠,٦٧٢	١,٨٤٢,٣٧٧
-	٣,٠٤,٨٢٦
٢,٧٨٠,٨٠٤	١,٣٢٨,٦٣٢
٥٨١,٧٧٩	٨٢٧,٣٢٠
٧١٩,٠٠٠	٣٨٤,٠٠٠
٥,٥٢٤,٤٤١	٨,٦٠٠,٤٤٤
٧٨,٧٦٦,٢٥٢	٩٢,٧٧٢,٦٤٢



شركة القاهرة للائتمان والتأمين العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإحصائيات الخمسة للقران المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
(جميع الأرقام بالآلاف جنيه مصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢٦ - المصروفات حسب طبيعتها

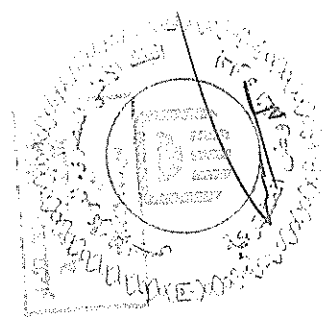
٢٠١٧	٢٠١٨
١٧٢,٦٤٧,٢٨٨	١٥٦,٢٥٦,٨٩٢
٣٨,١٢٤,٤٠٢	٤٥,٢٦٨,٢٢٢
٢٤,٨٣٧,٠٤٢	٢٠,٥٥٨,٧٢٩
٤,٨٧٠,٢٩٣	٢٤,١٥٤,٧٨٠
١٨,٤٤٣,٢٤٢	٣٠,١٢٢,٧٤٤
-	٧,٠٧٠,٩٠٣
-	٣,٢٠,٨٢٦
٩,٣٢٤,٠١٠	٩,٤٠٠,٧٧٤
١٢,٤٤٤,٤٥٥	٢١,٨٤٩,٠٣٣
٢,٧٨٠,٨٠٤	١,٣٢٨,٦٣٢
٧,٤٢٢,٦٤٥	٥,٤٤٤,٧٤٤
٢٥٠,٧٢٧,١٤٢	٢٤٠,٧٤٠,٠٠٠

٢٧ - إيرادات أخرى

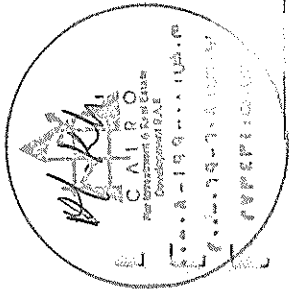
٢٠١٧	٢٠١٨
٧,٤٥٧,٤٣٣	١,٤٤٤,٢٨٧
١,٧٠٤,٠٩٤	١,١٧٦,١٦٣
١,٦٧٨,٢٠٠	١,٢٦١,٠٥٧
٣٩٨,٢٥٠	١,٤٠٢,٦١٢
-	٥٣١,٠٧٠
-	٢٤٢,١٤٥
٤٢٢,٢٢٢	٥٩٤,٤٠٣
١١,٤٢٢,٧١٨	١٢,٢٠٤,٤٤٩

٢٨ - صافي التكليف العمومية

٢٠١٧	٢٠١٨
٤,٦١٠,٣٤٧	١١,٠١٠,٣٢٤
(٧٢٢,٠٢٢)	(١٠٠,٠٧٧)
(٢٥,٠١١,٧٥٥)	(٣٢,٤١١,٨٨٥)
(٢١,٢٠٨,٤٣٠)	(٢١,٥٠٧,٥٥٨)



Handwritten signature or initials.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية الاجتماعية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإحصائية (مصلحة التوائم المتعددة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨)  
(جميع الأرقام في أرونة والإحصائيات طبقية للمصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٤٢ - المعاملات مع أفراد ذات علاقة (مصري)

المعاملات مع أفراد ذات علاقة خلال الفترة	٢٠١٧	٢٠١٨
توزيع ائتميات كبريتال (ش.م.م)		
تحويل قرض	٨٩,٥٤٢,١٨٠	٨,١١٢,٨٤٤
رصيد رأس المال (المضاج ١٦)	-	-
إئتمانات لشروط ذات تفكيرية	-	٦,٠٦٠,٨٦٠
تحويلات تفكيرية	-	-
المصريين لخدمة الصحة	-	١٦,٧٠,٤٨٤
مساعدات رأس المال	-	-
الضمان للأندية الكروية	-	٥,٠١٠,٤٢٨
بيع أصول ثابتة	-	٧,٨٥٢,١١٥
إئتمانات تمويلية	-	-
الائحة للتصديقات التفضيلية	-	٣,٠٠,١٧١
رصيد مستحقات	-	٥,١١٨,٧٦٦
شركة المصارف المصرية	-	-
الإستحقاق على شركة ذرية	-	-

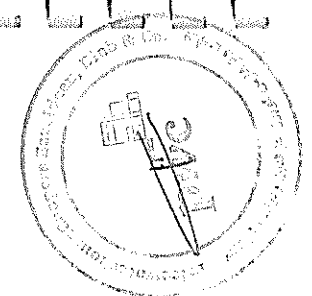
وبالتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠١٨ قامت إدارة الشركة بإجراء التوزيع على المسجلين للأندية الكروية - حصة تابعة لمساهم في شركة Social Impact Capital "المساهم الرئيسي" تقوم الشركة بالتمويل ببيع كلا من الأثر للأرض الخاصة بملعب العباس المسماة لتجود مع شركة المسجلين للأندية الكروية حيث تمت التوزيع على ١٠٠٠ سهم لكل من المسجلين والذين على أساس طريقة المساهمة المتعددة قامت الإدارة بالتعامل مع مبيعات خاصة بالشركة من خلال تلك الطريقة وخصص تكاليف البيع المتعددة وشاملة وقد تم هذا البيع بقرض مبلغ ٥,٠١٠,٤٢٨ جنيه مصري بحيث يتم الإحتياز بمبلغ ١,٠٠٠,٤٢٨ جنيه مصري (المضاج ٢٧) تم تصديقه ضمن بند توزيع أصول ثابتة ضمن الأثر ذات التفكرية.

بدأت على نفس القدر، الممتلكات تلك الحصة التي من مدونة المجموعة ليد والبالغة ٧,٨٥٢,١١٥ جنيه مصري تم توزيعه ضمن بند الإحتياطي الخاص ضمن حوزة الملكية (المضاج ١٦) بعد خصم المصارف المتعلقة بها والبالغة ١,٧٢٢,٧٤٤ جنيه مصري.

وقد واثقت الجمعية العامة على هذا المسألة في تاريخ ٢ مايو ٢٠١١.

بالإضافة إلى ما سبق، فقد تم شركة سوشيل إيمپكت كبريتال (إل سي سي) للمساهم الرئيسي في الشركة لأداء خدمات استشارية لكلا من شركة القاهرة للاستثمار والتنمية الاجتماعية "ش.م.م" والشركة التابعة لتضمنت الخدمات "ش.م.م" (مصلحة ذاتية) بمبلغ من شركة القاهرة ٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠١٧) ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ش.م.م) ٢٠١٨.

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية الاجتماعية  
Cairo Social Impact Capital Development S.A.E.  
١٠٠٠ شارع ١٩٩ - ١٩٩٠٠ - القاهرة  
٠٢٠ ٤٣٤ ٤٣٤ ٤٣٤  
٠٢٠ ٤٣٤ ٤٣٤ ٤٣٤



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية الاجتماعية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإحصائية (مصلحة التوائم المتعددة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨)  
(جميع الأرقام في أرونة والإحصائيات طبقية للمصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٤٣ - المعاملات مع أفراد ذات علاقة

المعاملات مع أفراد ذات علاقة	٢٠١٧	٢٠١٨
توزيع ائتميات كبريتال (ش.م.م)		
تحويل قرض	١٤,٠٣٧٤	١٤,٠٣٧٨
رصيد رأس المال (المضاج ١٦)	-	-
إئتمانات لشروط ذات تفكيرية	٥,٠١٠,٤٢٨	٥,٠١٠,٤٢٨
تحويلات تفكيرية	-	-
المصريين لخدمة الصحة	-	-
مساعدات رأس المال	-	-
الضمان للأندية الكروية	-	-
بيع أصول ثابتة	-	-
إئتمانات تمويلية	-	-
الائحة للتصديقات التفضيلية	-	-
رصيد مستحقات	-	-
شركة المصارف المصرية	-	-
الإستحقاق على شركة ذرية	-	-

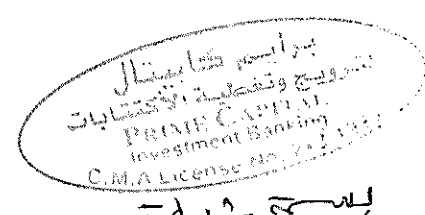
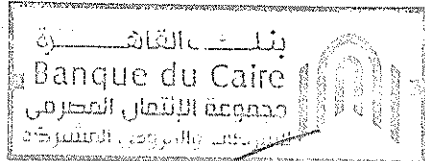
وبالتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠١٨ قامت إدارة الشركة بإجراء التوزيع على المسجلين للأندية الكروية - حصة تابعة لمساهم في شركة Social Impact Capital "المساهم الرئيسي" تقوم الشركة بالتمويل ببيع كلا من الأثر للأرض الخاصة بملعب العباس المسماة لتجود مع شركة المسجلين للأندية الكروية حيث تمت التوزيع على ١٠٠٠ سهم لكل من المسجلين والذين على أساس طريقة المساهمة المتعددة قامت الإدارة بالتعامل مع مبيعات خاصة بالشركة من خلال تلك الطريقة وخصص تكاليف البيع المتعددة وشاملة وقد تم هذا البيع بقرض مبلغ ٥,٠١٠,٤٢٨ جنيه مصري بحيث يتم الإحتياز بمبلغ ١,٠٠٠,٤٢٨ جنيه مصري (المضاج ٢٧) تم تصديقه ضمن بند توزيع أصول ثابتة ضمن الأثر ذات التفكرية.

بدأت على نفس القدر، الممتلكات تلك الحصة التي من مدونة المجموعة ليد والبالغة ٧,٨٥٢,١١٥ جنيه مصري تم توزيعه ضمن بند الإحتياطي الخاص ضمن حوزة الملكية (المضاج ١٦) بعد خصم المصارف المتعلقة بها والبالغة ١,٧٢٢,٧٤٤ جنيه مصري.

وقد واثقت الجمعية العامة على هذا المسألة في تاريخ ٢ مايو ٢٠١١.

بالإضافة إلى ما سبق، فقد تم شركة سوشيل إيمپكت كبريتال (إل سي سي) للمساهم الرئيسي في الشركة لأداء خدمات استشارية لكلا من شركة القاهرة للاستثمار والتنمية الاجتماعية "ش.م.م" والشركة التابعة لتضمنت الخدمات "ش.م.م" (مصلحة ذاتية) بمبلغ من شركة القاهرة ٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (٢٠١٧) ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ش.م.م) ٢٠١٨.

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية الاجتماعية  
Cairo Social Impact Capital Development S.A.E.  
١٠٠٠ شارع ١٩٩ - ١٩٩٠٠ - القاهرة  
٠٢٠ ٤٣٤ ٤٣٤ ٤٣٤  
٠٢٠ ٤٣٤ ٤٣٤ ٤٣٤



باسم السيد

بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإجماليات المتصلة للقران المحقة المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالبرزخ) والإرصادات بشتية المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك

٢١ - شهرة (تقاع)

بتاريخ ٢ مايو ٢٠١٨، قامت المجموعة بالاستحواذ على نسبة ٩٠% من أسهم شركة القاهرة المصرية للخدمات السياحية "سي.م.ب." وذلك من خلال البانكز المجمعة في تلك التواريخ وتوقع المجموعة أن ينتج عن هذا الاستحواذ زيادة في حصتها بسوق رأس المال وتوقع اقتصادية مستقبلية لم ينتج من تلك العملية خسائر.

ويوضح الجدول التالي المبالغ العائد للصون لإقتاد شركة القاهرة للخدمات السياحية "سي.م.ب." والقيمة المكتلة للاستحواذ المتعلق بالإقراض والقران المحق مسجلين وفي التاريخ الإقتاد.

كتلة الإقراض في ٢ مايو ٢٠١٨	٢١ أغسطس ٢٠١٨
القيمة المتوقعة	(٣٥,٢٤٣,٢٠٦)
إجمالي كتلة الإقراض	(٣٥,٢٤٣,٢٠٦)

خلال العام المنتهي في ٣١ أغسطس ٢٠١٧، تم إصدار مبلغ ٢٥,٢٤٣,٢٠٦ ج.م.م من قبل الشركة المصرية للخدمات السياحية "سي.م.ب." من أجل شراء المزارع المصرية وتم تروية ضمن بند السداد تحت حساب استئجار ايد في الحسابات والأرصدة المالية الأخرى.

بتاريخ ٧ أغسطس ٢٠١٨، قامت المجموعة بشراء حصص إضافية لمثل ٥٠% من حصص شركة القاهرة المصرية لتصل نسبة المساهمة إلى ٩٠% في ٣١ أغسطس ٢٠١٨.

وتتعلق الإقراض والإقراضات المكتبة عن صلية الإقتاد على شركة القاهرة للخدمات السياحية "سي.م.ب." في ٢ مايو ٢٠١٨ فيما يلي:

أصول ذات	٤٥,٥٠٢,٤١٨
أصول غير مبررة	٢١,٤٠٣
تكاليف بائع	٣,١٨١
الإقراض الأخرى	(١٢,٠٠٥)
مبلغ القيمة المكتلة للاستحواذ عليها	(٤,٤٠١,٤٥٠)
مخاطر الفقر مسجلة عليها في تاريخ الإقراض	(٢٠,١٥٨,٢٤١)
القيمة المتوقعة	(٣٥,٢٤٣,٢٠٦)
المجموع	-

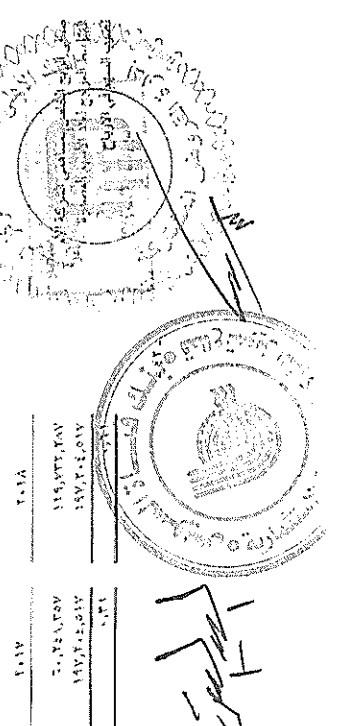
٢٢ - تصيب السهم في الأرباح

(١) التصيب الأساسي  
من أجل حساب "التصيب الأساسي للسهم في الأرباح" يكون عدد الأسهم المشيرة هو المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة.

يتم التوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة عند أول السنة المالية القابلة أول الفترة على أن يتم بعد الأسهم القائمة التي أُعيد توزيعها (جميع الأرباح) أو خسرت صفة أول السنة خلال الفترة وبمجموعة في مثل الوقت المرجح. ويوضح جدول الأرباح المرجح عدد الأسهم التي يتوقع توزيعها عند أول السنة المالية القابلة إلى إجمالي عدد أيام الفترة.

ويوضح الجدول التالي الأرباح المرجح خلال الفترة في رأس المال التي تمت في تاريخ لاحق للقران المالية المجمعة.

٢٠١٨	٢٠١٨
٦٠,٢٤٨,٢٥٧	١١٩,٣٣٢,٢٨٧
١٩,٧٧٢,٥١٧	٢٩,٢٠٤,٥١٧
١٠,١٢١	١٠,١٢١



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإجماليات المتصلة للقران المحقة المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨

(جميع المبالغ بالبرزخ) والإرصادات بشتية المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك

٣٠ - الحصص غير المسجلة

تتعلق حركة الحصص الأخرى مسجلة في الشركات التابعة التي تم إبرازها ضمن القران المالية المجمعة خلال العام فيما يلي:

الرصيد في ١ ديسمبر ٢٠١٧	٢٠١٧ أغسطس ٢٠١٨
الحقوق غير المسجلة في	٧٧,٢٨٠,٦٤٤
حركات مستحقة عليها	(٣,١٢٩,٣٨٠)
كروبيات أرباح	٦,٣٢٩,٣٩٩
مبلغ العام	٨٠,٤٨٠,٦٦٢
الرصيد في ٣١ أغسطس ٢٠١٨	٨٠,٤٨٠,٦٦٢

٣١ - شهرة

تتعلق الشهرة من اقتاد مشتق كريمة وسجل الإقراض خلال العام المنتهي في ٣١ أغسطس ٢٠١٧، تم إصدار مبلغ ٢٥,٢٤٣,٢٠٦ ج.م.م من قبل الشركة المصرية للخدمات السياحية "سي.م.ب." من أجل شراء المزارع المصرية وتم تروية ضمن بند السداد تحت حساب استئجار ايد في الحسابات والأرصدة المالية الأخرى.

بتاريخ ٧ أغسطس ٢٠١٨، قامت المجموعة بشراء حصص إضافية لمثل ٥٠% من حصص شركة القاهرة المصرية لتصل نسبة المساهمة إلى ٩٠% في ٣١ أغسطس ٢٠١٨.

وتتعلق الإقراض والإقراضات المكتبة عن صلية الإقتاد على شركة القاهرة للخدمات السياحية "سي.م.ب." في ٢ مايو ٢٠١٨ فيما يلي:

أصول ذات	٤٥,٥٠٢,٤١٨
أصول غير مبررة	٢١,٤٠٣
تكاليف بائع	٣,١٨١
الإقراض الأخرى	(١٢,٠٠٥)
مبلغ القيمة المكتلة للاستحواذ عليها	(٤,٤٠١,٤٥٠)
مخاطر الفقر مسجلة عليها في تاريخ الإقراض	(٢٠,١٥٨,٢٤١)
القيمة المتوقعة	(٣٥,٢٤٣,٢٠٦)
المجموع	-

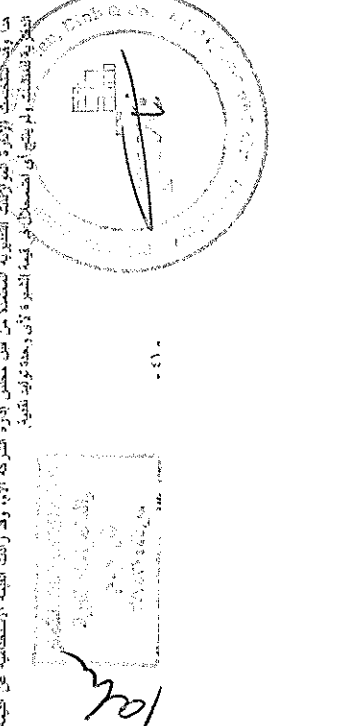
٣٢ - تصيب السهم في الأرباح

(١) التصيب الأساسي  
من أجل حساب "التصيب الأساسي للسهم في الأرباح" يكون عدد الأسهم المشيرة هو المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة.

يتم التوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة عند أول السنة المالية القابلة أول الفترة على أن يتم بعد الأسهم القائمة التي أُعيد توزيعها (جميع الأرباح) أو خسرت صفة أول السنة خلال الفترة وبمجموعة في مثل الوقت المرجح. ويوضح جدول الأرباح المرجح عدد الأسهم التي يتوقع توزيعها عند أول السنة المالية القابلة إلى إجمالي عدد أيام الفترة.

ويوضح الجدول التالي الأرباح المرجح خلال الفترة في رأس المال التي تمت في تاريخ لاحق للقران المالية المجمعة.

٢٠١٨	٢٠١٨
٦٠,٢٤٨,٢٥٧	١١٩,٣٣٢,٢٨٧
١٩,٧٧٢,٥١٧	٢٩,٢٠٤,٥١٧
١٠,١٢١	١٠,١٢١



بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الأمان المصرفي  
بنك القاهرة



بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات المتعلقة بتقرير التدقيق المحيطة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بقيمة المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- ٢٢ - الموقوف التصريحي (تابع)
- تتعلق ضريبة كسب المرتبكت (تابع)
- ٢٣ - الأرباح من ٢ يوليو ٢٠١٥ حتى ٢٠١٠
- لم ربط ضريبة كسب العمل بالمبلغ ٢٠٠٣,٢١٤ جنيه مصري وتم احتسب الضريبة بموجب ٣١٩ وتم لإقراره على غيره وتم إجابة طلب اللجنة المالية ومنها إلى لجان التدقيق وإجاري محصور الخسائر لمثل التراجع

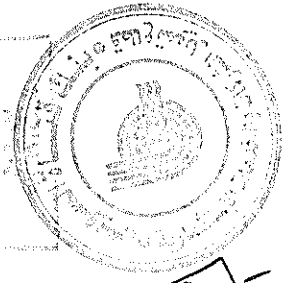
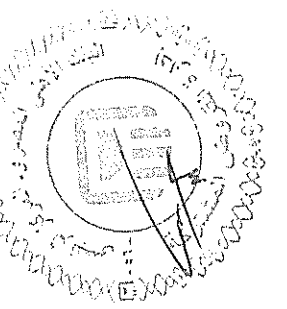
وتتعلق الضريبة العامة على المبيعات  
تتم الترخيص وتغيير التراخيص ضريبة على المبيعات ونظام وفي المراحل القليلة وتم خصص الشركة من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٥ وتم سداد الضريبة الضريبة نتيجة عن الخصص وكذلك الضريبة لإضافة وتم خصص الشركة عن سنوات ٢٠٠٦ وحتى ٢٠١٢ وتم خصص بموجب ١٥ مبلغ ٤٤٤,٨٥٥ جنيه مصري وتم احتسب على المروج في المراحل القليلة وإجاري احتسب الأرباح ذات التجارية ليتم حل الخلافات مع المصلحة.

**[٢] ضريبة المضافة للقرن التطوير ٢٠١٥**

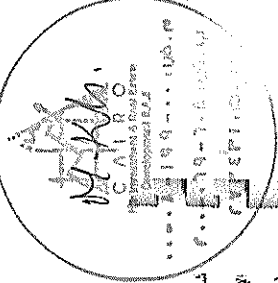
- أولاً ضريبة الأرباح التجارية  
٢٠١٧ حتى ٢٠١٥
- تم تدبير الأرباح الضريبة في المبدأ القوي والمرة معاملة من الضريبة على ٤ مايو ٢٠٠٨ وفقاً لقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥
- الفترة من ٥ مايو ٢٠٠٨ حتى ٢٠ يونيو ٢٠١٧، الشركة لم تخطر مبيعات فخص على اعتبار أن قانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ لم يلائم فيه بنظام القوي.
- تتعلق ضريبة كسب العمل
- ٢٠١٧ حتى ٢٠٠٥
- تتعلق بتقويم سداد ضريبة المرتبكت غيرياً في سواها العقد القارية ولا توجد أي اختلافات لضريبة المرتبكت من تلك السنوات

- تتعلق ضريبة المضافة
- ٢٠١٧ حتى ٢٠٠٥
- تتعلق لم تتعلق أي اختلافات ضريبة كسب الفترة الضريبة.
- رابعاً الضريبة العامة على المبيعات
- ٢٠١٧ حتى ٢٠٠٥

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات المتعلقة بتقرير التدقيق المحيطة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بقيمة المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)



التدقيق



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات المتعلقة بتقرير التدقيق المحيطة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بقيمة المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- ٢٢ - الموقوف التصريحي (تابع)
- تتعلق ضريبة كسب المرتبكت (تابع)
- ٢٣ - الأرباح من ٢ يوليو ٢٠١٥ حتى ٢٠١٠
- لم ربط ضريبة كسب العمل بالمبلغ ٢٠٠٣,٢١٤ جنيه مصري وتم احتسب الضريبة بموجب ٣١٩ وتم لإقراره على غيره وتم إجابة طلب اللجنة المالية ومنها إلى لجان التدقيق وإجاري محصور الخسائر لمثل التراجع

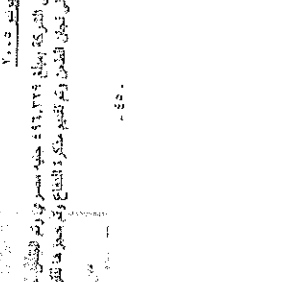
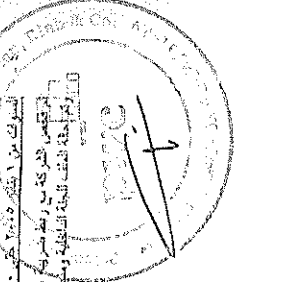
وتتعلق الضريبة العامة على المبيعات  
تتم الترخيص وتغيير التراخيص ضريبة على المبيعات ونظام وفي المراحل القليلة وتم خصص الشركة من بدء النشاط حتى عام ٢٠١٥ وتم سداد الضريبة الضريبة نتيجة عن الخصص وكذلك الضريبة لإضافة وتم خصص الشركة عن سنوات ٢٠٠٦ وحتى ٢٠١٢ وتم خصص بموجب ١٥ مبلغ ٤٤٤,٨٥٥ جنيه مصري وتم احتسب على المروج في المراحل القليلة وإجاري احتسب الأرباح ذات التجارية ليتم حل الخلافات مع المصلحة.

**[٢] ضريبة المضافة للقرن التطوير ٢٠١٥**

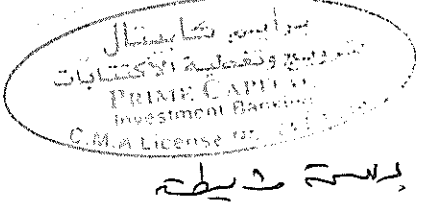
- أولاً ضريبة الأرباح التجارية  
٢٠١٧ حتى ٢٠١٥
- تم تدبير الأرباح الضريبة في المبدأ القوي والمرة معاملة من الضريبة على ٤ مايو ٢٠٠٨ وفقاً لقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥
- الفترة من ٥ مايو ٢٠٠٨ حتى ٢٠ يونيو ٢٠١٧، الشركة لم تخطر مبيعات فخص على اعتبار أن قانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ لم يلائم فيه بنظام القوي.
- تتعلق ضريبة كسب العمل
- ٢٠١٧ حتى ٢٠٠٥
- تتعلق بتقويم سداد ضريبة المرتبكت غيرياً في سواها العقد القارية ولا توجد أي اختلافات لضريبة المرتبكت من تلك السنوات

- تتعلق ضريبة المضافة
- ٢٠١٧ حتى ٢٠٠٥
- تتعلق لم تتعلق أي اختلافات ضريبة كسب الفترة الضريبة.
- رابعاً الضريبة العامة على المبيعات
- ٢٠١٧ حتى ٢٠٠٥

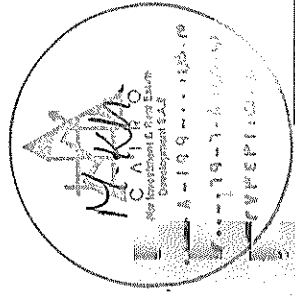
شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات المتعلقة بتقرير التدقيق المحيطة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بقيمة المصرى إلا إذا ذكر خلاف ذلك)



التدقيق

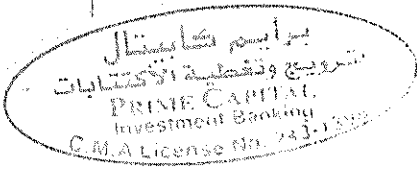


التدقيق



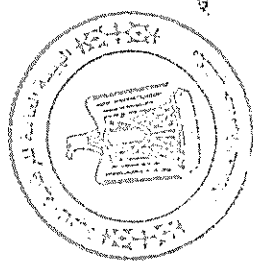
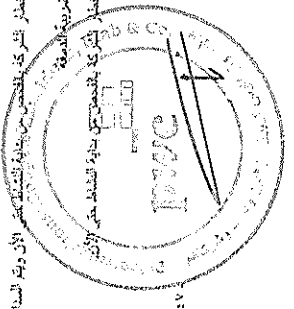
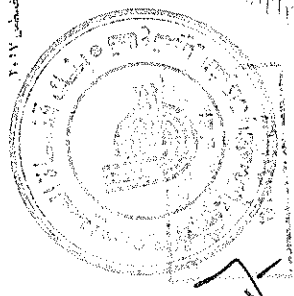
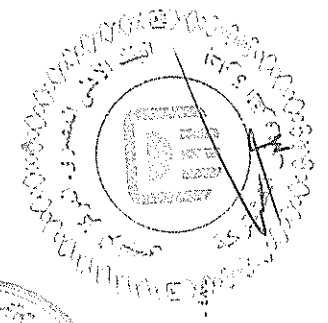
شركة القاهرة للاستشارات والتشييد العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإسهامات المتممة لتقوائم الملكية الجمجمة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠١٨  
(جميع المبالغ الواردة بالأضخمات بأجنحة المصروف إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

- ٣٣ - الموقوف الضريبي (تابع)
- [٢] المصروف للأعمال التجارية "شركة"
- أولاً : ضريبة الأرباح التجارية
- ١ - المدفوعات من ٢٠٠٢ حتى ٢٠٠٤
- الشركة تقدم الأرباح التجارية في الميزان التجاري ولم يتم إعلانها بما يخص خلال تلك السنوات.
- ٢ - المدفوعات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٨
- الشركة تقدم الأرباح التجارية طبقاً لأحكام القانون لسنة ٢٠٠٥.
- ٣ - ديون من ٢٠٠٨ حتى ٢٠١٧
- الشركة تقدم الأرباح التجارية في الميزان التجاري ولم يتم إعلانها بما يخص خلال تلك السنوات.

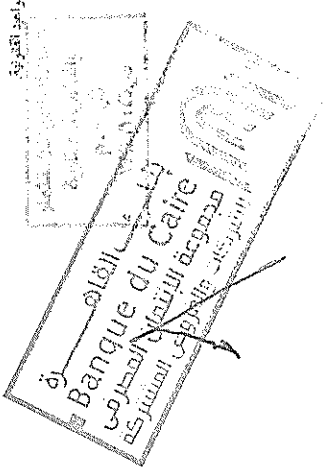


بإسناد  
بإسناد

٨١٥٨٤٠٠٠٠  
٢٠١٧  
٢٠١٧

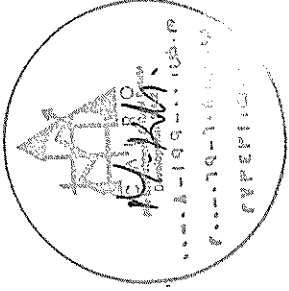
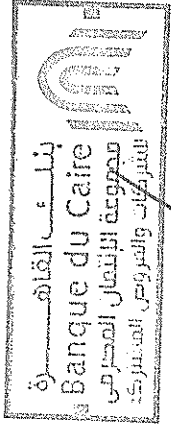


٤٦٦٦٥



- ٣٣ - الموقوف الضريبي (تابع)
- [٢] المصروف للأعمال التجارية "شركة"
- أولاً : ضريبة الدخل
- بموجب القرارات بالانضمام ولم يتم فحص الشركة حتى الآن
- ثانياً : ضريبة كسب العمل
- لم يتم فحص الشركة من بداية النشاط وحتى تاريخه.
- ثالثاً : ضريبة القيمة
- لم يتم فحص الشركة من بداية النشاط وحتى تاريخه.
- [٣] جمعية تبرع "شركة"
- أولاً : ضريبة الدخل
- تتبع ضريبة الدخل على الأرباح المحققة طبقاً للقوانين والقرارات والعمليات الواردة والمعمول بها في هذا الشأن وبمستخدم أسد
- الضريبة الواردة في تاريخ إصدار قرار البدء ويتم فحص الشركة طبقاً للمعايير الخاصة بالإجراءات والقرارات.
- لم يتم فحص دفتر المنظمة منذ تاريخ إنشائها حتى ٣١ أغسطس ٢٠١٢.
- ثانياً : ضريبة التبرعات والأكويز
- لم يتم فحص دفتر المنظمة منذ تاريخ إنشائها وحتى ٣١ أغسطس ٢٠١٢.
- لم يتم فحص دفتر المنظمة من ١ أغسطس ٢٠١٢ حتى ٣١ أغسطس ٢٠١٧.
- ثالثاً : ضريبة القيمة
- لم يتم فحص دفتر المنظمة منذ تاريخ إنشائها حتى ٣١ أغسطس ٢٠١٧.
- رابعاً : ضريبة تقصير من الفعيل
- لم يتم فحص دفتر المنظمة منذ تاريخ إنشائها وحتى ٣١ أغسطس ٢٠١٤.
- لم يتم فحص دفتر المنظمة من ١ أغسطس ٢٠١٤ حتى ٣١ أغسطس ٢٠١٧.

شركة استثمارية  
مصر - القاهرة  
1855/10/19



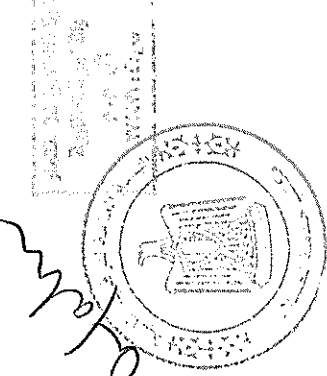
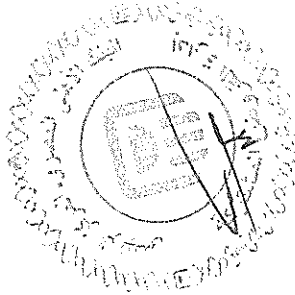
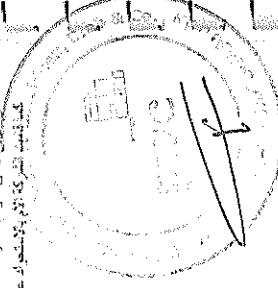
برايم كابيتال  
ترويج وتنظية الأكتيات  
PRIME CAPITAL  
Investment Banking  
C.M.A. License n° 143.1992

شركة استثمارية  
مصر - القاهرة  
1855/10/19



شركة الاستثمارية والبنكية العقارية (مجموعة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة الإيضاحات المتعلقة للتقرير المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2018 جميع المبالغ الواردة بالتوازي بالدينار المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك	
الإيرادات	2.18
- الإيرادات الرأسمالية	7.473.142
- الإيرادات التشغيلية	11.029.370
أصول ثابتة	2.18
- التطوير الشخصي	11.029.370
- تقويم وتطويره بأجراء المعايير من الأكويسيت وشخصي إحدى المعايير لأجراء الشخصيات وتمت ترقية الفرد ما بين سنة 0 سنوات وتسجل اجنسي طوافات القيمة المستقبلية لتقويم الإيجارات فيما يلي:	73.289.267
أصول متداولة	2.08
- أصول من سنة	11.029.370
- أكثر من سنة وتقل من 6 سنوات	58.879.907
صافي الأصول	2.08

تمت التدقيق والتدقيق في 18 مايو 2019 من ايم شركة المحاسبين على نسبة 98% من ايم شركة المحاسبين (شركة مصرية)  
كما قُدم التقرير على ايم والتدقيق على ايم شركة المحاسبين لتدقيق ايم شركة المحاسبين (شركة مصرية)

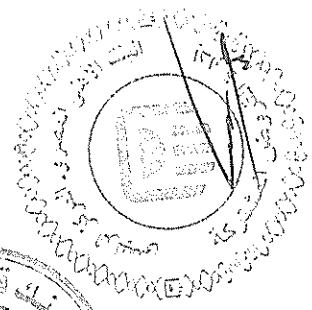


٤٦٦٦٥

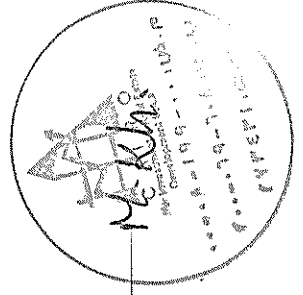
شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 القوائم المالية المجمعة عن السنة المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠

الرقم	الصفحة
١	تقرير المصالح المتعدد
٢	قائمة المركز المالي المجمعة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٤	قائمة المصروفات والأرباح المجمعة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
٦	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٥٨٧	الإيضاحات المتعلقة بالقوائم المالية المجمعة

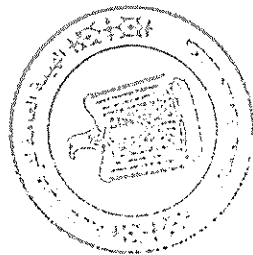
٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
 ١٧٣٤



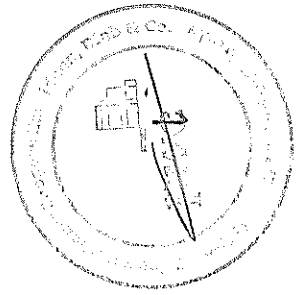
Handwritten signature.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية وشركتها التابعة  
 "شركة مساهمة مصرية"  
 تقارير مراقب الحسابات  
 والقوائم المالية المجمعة عن السنة المنتهية المنتهية  
 في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠



١٧٣٤

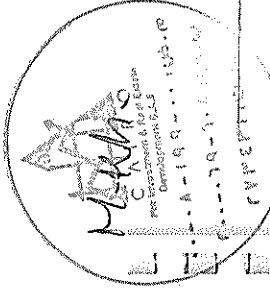


Handwritten signature.

بورايسم شهابي  
 تشريع وتخطيطية الأكتيات  
 PRIME CAPITAL  
 Investment Banking  
 C.M.A License No. 133-1-199

بنك القاهرة  
 Banque du Caire  
 مجموعة البنوك المصرفي  
 المصارف والمصرفي المشتركة

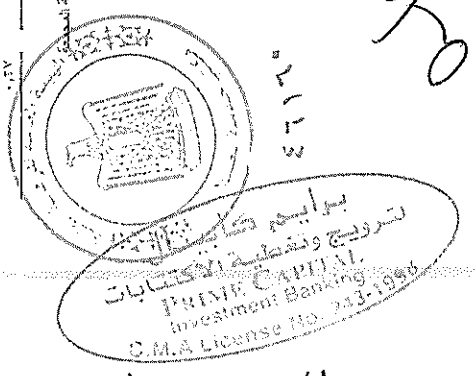
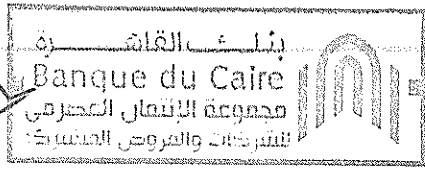




شركة القاهرة للاستشارات والتقييم العقارية (شركة مساهمة مسجلة) وشركتها التابعة  
 كخدمة التأمين المالي الأخرى (المجمعة - من السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠)

البيان بالتبعية المسرد	٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠٢٠	الإيضاح
(جميع البنود بالتبعية المسرد)	١٩٢,٥٧٤,٧٧٦	٢٢٧,٢٥١,٠٧٩	٢١
أرباح التشغيل	٣٧٦,٤٨٤,٣٤٤	٣٧٦,٤٨٤,٣٤٤	٢٧
مكتبة الشراء	٣٧٦,١٤٤,٩٩٣	(٥٣,٨٧٥,١٢١)	٢٣
المسؤوليات الموزعة والإيرادات	(١٢٥,٢٥٥,٨٥٥)	(٥٥٧,٠٤٢,٣١٥)	٢٤
الإصلاحات في الفترة	(٥,١٣٣,٠٦١)	(٥٦,٠٠١,٣٣٧)	٢٥
مخسومات	(٦,٥١١,١٠٤)	(٦,٤٠٠,٢٨٧)	٢٦
أرباح أخرى	٥,٥١١,١٠٤	٥,١٤٠,٤٢١	٢٢
الأرباح المتبقية من التشغيل	٢٤٢,٨٧٤,٤٤٥	٤,٢٤٨,٢٧٧	٢٤
مصاريف الأرباح (التكاليف) الكسوية	(٢٢,٧١١,٧١٩)	(٥٦,١٤٧,٤٢١)	٢٧
الربح قبل الضرائب	٢٢٠,١٦٢,٧٢٦	٣٥,٠٩٠,٨٥٦	٢٨
مصاريف الدخل الخالية	(١٤,٢٥٠,٤٣٣)	(٨٧,٨٣٠,٨٤٢)	٢٥
الضرائب الجارية	(٢٤١,١٢٧)	(٦٥٧,٨٣١)	٢٠
مصاريف فرياح العلم	١٩٢,٥٧٤,٧٧٦	٢٢٧,٢٥١,٠٧٩	
الربح الخالص بعد من:	١٨٥,٣٦١,٤٩٠	٢٥٤,٨٦٢,٠٢٦	
مساهمي الشركة الأخرى	٤,٣١٢,٧٨٤	١٢,٤٨٢,٠٤٢	٢٩
التخصم غير المسبورة	١٩٢,٥٧٤,٧٧٦	٢٢٧,٢٥١,٠٧٩	
صاحب السهم من الأرباح الخاصة بمساهمي الشركة الأخرى	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	٢٣
التخصم الأجنبي	٠,٠٠٠	٠,٠٠٠	

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٥٨، تشمل جزء منم تلقى من الخدمة المجمعة



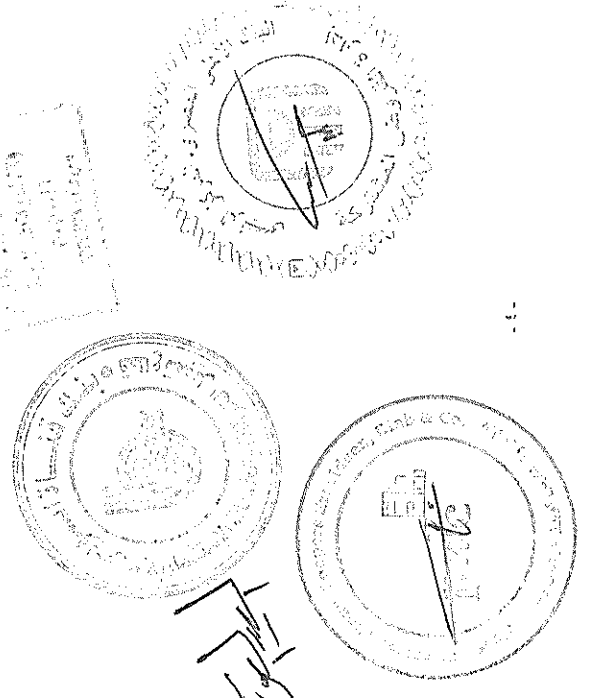
بالتفصيل

شركة القاهرة للاستشارات والتقييم العقارية (شركة مساهمة مسجلة) وشركتها التابعة  
 كخدمة التأمين المالي الأخرى (المجمعة - من السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠)

البيان بالتبعية المسرد	٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠٢٠	الإيضاح
(جميع البنود بالتبعية المسرد)	١٩٢,٥٧٤,٧٧٦	٢٢٧,٢٥١,٠٧٩	٢١
ربح العام	٣٧٦,٤٨٤,٣٤٤	٣٧٦,٤٨٤,٣٤٤	
أرباح الدخل المتبادل الأخرى	٣٧٦,١٤٤,٩٩٣	(٥٣,٨٧٥,١٢١)	
فروق التقييم الناتجة عن ترجمة التكاليف الأجنبية	٣٧٦,١٤٤,٩٩٣	٣٧٦,١٤٤,٩٩٣	
إجمالي الدخل التشغيلي	٣٧٦,١٤٤,٩٩٣	٣٧٦,١٤٤,٩٩٣	
إجمالي الدخل التشغيلي بعد من:	٣٧٦,١٤٤,٩٩٣	٣٧٦,١٤٤,٩٩٣	
مساهمي الشركة الأخرى	٣٧٦,١٤٤,٩٩٣	٣٧٦,١٤٤,٩٩٣	٢٩
التخصم غير المسبورة	٣٧٦,١٤٤,٩٩٣	٣٧٦,١٤٤,٩٩٣	

الإيضاحات المرفقة من صفحة ٧، تشمل جزء منم تلقى من الخدمة المجمعة

بالتفصيل







بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات الخاصة بالتراخيص المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
جميع المبالغ بالاردينج والإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا خلاف ذلك

٢ - تسميات المحاسبة (تابع)

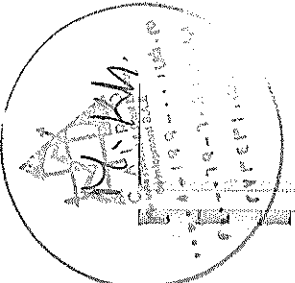
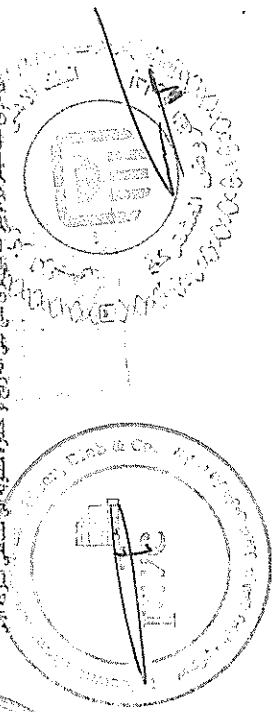
٢٤ - أصول التجميع (تابع)  
قامت إدارة الشركة بالإمضاء مسؤري الإفراج على شركة الأمم والسفيل وتمويلها بالاحتياج من الشركة أثناء عملها في السنوات المالية والثمينة كما أنه يقع لشركة الأمم حياض من خلال مساهميتها في الشركة وأيضا حياض على الكبار على ذلك الوقت من خلال حياضها على الشركة وبشكل لم يخبر بالإفراج كالمشار في مختلف تقاريره وأيضا الإفراج لشركة في التوزيع المالية التجميعية

١ - طريقة الإفراج  
تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الإفراج عند سدادها عن حياض التجميع أصولها.  
يتم قياس شوائب العائد المسجل في حياض التجميع الأصلية مثلا بقيمة نقدية الفدالة التي يتم حسابها على أنها القيمة الفعلية للمسجل المسجلة المسجلة المجمعة والاحتيازات التي تسجلها المجموعة لأصولها المسجلة المسجلة على السجلات بالإضافة إلى حياض التجميع التي تمسجها المجموعة كما يتم تسجيل العائد المالي المسجل القيمة الفدالة التي تمسجها أو التزام تغطي من التوزيعات المسجلة بمعدل محاسب محاسب. يتم قياس الأصول المسجلة الفدالة التقديرية والاحتيازات والاحتيازات المسجلة على أساس قيمتها الفدالة في تاريخ الإفراج. في كل حياض التجميع أصول التجميع المجمعة يجلح على حياض غير مسجلة في السجلات المالية في تاريخ الإفراج.  
يتم الإفراج من الصفوف المسجلة بالإضافة كمسؤوليات عند التدفد.

في تاريخ الإفراج الذي يتم على أساسه يتم المجمعة بإضافة حياض التجميع التي احتفظت بها سابقا في السجلات المسجلة بقيمة الفدالة في تاريخ الإفراج. وأيضا الإفراج، يتكسب أو المسارة التجميعية عن إعادة التقييم ضمن أصول الدخل الشامل الأخرى.  
كما يتم احتساب جميع الأصول والاحتيازات وحياض التجميع والاحتيازات والمسؤوليات والتكاليف التجميعية المسجلة بمحادثات بين شركات المجمعة ويتم إجراء التجميعات المسجلة على التراخيص المالية المسجلة التجميعية لضمان توافقها مع التسميات المحاسبية للمجموعة. على ذلك ذلك ضروريا.

٢ - الإفراج على النسبة المسجلة بين التجميع المسجل  
عد تاجر نسبة حياض التجميع المسجلة بين ضمن التجميع المسجلة، تقوم المجموعة بتعديل أرباح النسبة التجميع المسجلة وغير المسجلة حتى تتكافأ التوزيعات على حصصهم ذات العلة في السجلات المالية. وتعرف المجموعة بشكل دقيق ضمن حياض مساهمي الشركة الأم في اختلاف بين مبلغ تعديل التجميع غير المسجلة والنسبة المدونة للعرض التجميعي المرفوع أو المسجل.

٣ - إعادة السداد التجميعية  
عندما تعلق التجميعية في السجلات المالية في تاريخ الإفراج، يتم الإفراج من الشركة عن حياض مسجلة في السجلات المالية.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات الخاصة بالتراخيص المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
جميع المبالغ بالاردينج والإيضاحات بالجنيه المصري إلا إذا خلاف ذلك

٢ - تسميات المحاسبة (تابع)

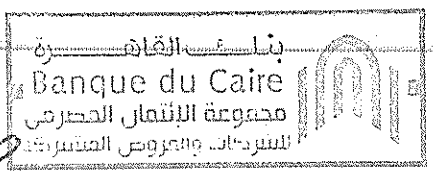
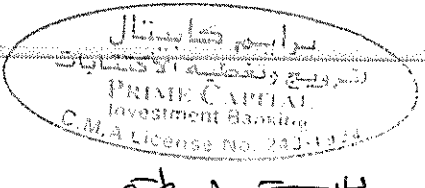
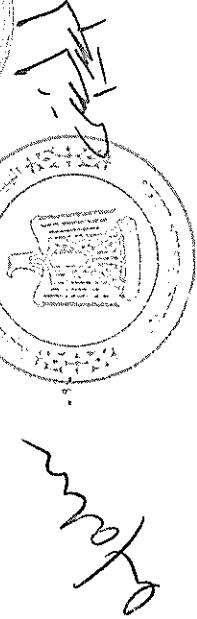
٢٤ - أصول التجميعية (تابع)  
٢٤ - أصول التجميعية (تابع)  
٢٤ - أصول التجميعية (تابع)  
٢٤ - أصول التجميعية (تابع)

يحل محاسب المحاسبة المسؤري رقم (٤٦) مبلغ محاسب المحاسبة المسؤري رقم (٤٦) "التراخيص والمعايير المحاسبية المسجلة ومعلومات التاجر التجميعي".  
يحل محاسب المحاسبة المسؤري رقم (٤٦) مبلغ محاسب المحاسبة المسؤري رقم (٤٦) "التراخيص والمعايير المحاسبية المسجلة ومعلومات التاجر التجميعي".

٢٤ - أصول التجميع  
١ - التجميع التجميع  
التجميع التجميعية هي كافة التجميع التي يكون مجموعها جزءا منها تسيطر المجموعة على معظمها عندما تسيطر أو يتحكم بها - عند الإفراج من خلال مساهميتها في الشركة المسجلة بها والقوة على التاجر على ذلك الأمر من خلال سدادها على الشركة. يتم تجميع السجلات المالية التجميعية بشكل كامل من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة وتكون التجميع المسجلة التجميعية عندما تسيطر على الشركة.  
٢ - الإفراج على نسبة التجميع  
يتم الإفراج عن حياض التجميع المسجلة على حياض التجميع المسجلة عند حصولها على حياض التجميع المسجلة.

٢ - الإفراج على النسبة المسجلة بين التجميع المسجل

نسبة التجميع	مبلغ
شركة القاهرة والخدمات التجميعية	791.5
شركة الصعيد للخدمات التجميعية	741
شركة المساهمة لتعليم التجميع	2100
شركة القاهرة للتعليم التجميعي	791.5
شركة الأمم والسفيل	100
شركة بصرى للتعليم والتدريب	787.0
شركة حياض من التجميع	299
شركة حياض من التجميع	7800
شركة حياض من التجميع	7100
شركة حياض من التجميع	760
الإجماليات	760



شركة القمار والاستثمار والتأمين العقارية (شركة مساهمة مسجلة) وشركتها التابعة  
الإيضاحات السنوية للعام المالي المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠

بنك الإحتراق بالزيارات والخسائر المالية من المدفوعات بين المجموعه والمساهمة المنتهية في حدود المخصص الأخرى  
١٣١٣

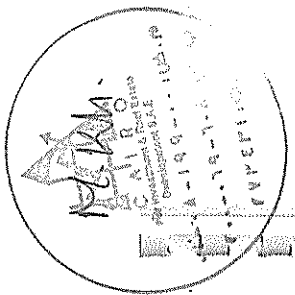
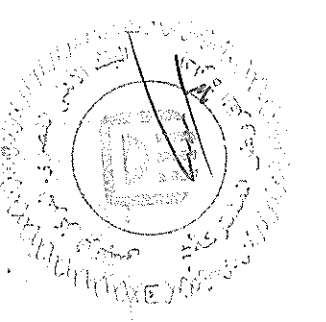
- ١ - شركة القمار والاستثمار والتأمين العقارية (شركة مساهمة مسجلة) وشركتها التابعة
- ٢ - الأيضاحات السنوية للعام المالي المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠
- ٣ - (جميع البيانات الواردة بالإيضاحات بخلفية مقصورة إلا إذا ذكر خلاف ذلك)
- ٤ - المبيعات المحاسبية (تاريخ)
- ٥ - أصول التجميع (تاريخ)
- ٦ - المدفوعات المتأجلة (تاريخ)

**٢ - ١ - الأصول المتأجلة (تاريخ)**  
تتعلق تلك في عقد الشفعة  
٢ - ٢ - الأصول المتأجلة (تاريخ)  
فيما يتعلق حقوق الملكية المجموعه في عقار شفعة وكان مع بناء الدور وتم إعادة تدوير العقار لبيعها  
التقنين من مبالغ المكسب أو الضمارة المعترف بها فيها ماضي ضمن الدخل المتأجل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر  
من المخصص من الأرباح أو الأرباح ذات السنة

**٢ - ٢ - خسائر المدفوعات المتأجلة**  
في جهات وتبويب المجموعه في خسائر المدفوعات المتأجلة عن خصمها في تلك المدفوعات أو لتسري معها التكلفة  
المسبوقه عن الأرباح بخصمها في الخسائر الإضافية وبما أن تخلف خصم المجموعه التي المسبوقه الأرباح  
بخصم الأرباح وبالأحرار ولكن نظر في حدود ما تكمله المجموعه من الأرباح ذات سنة أو خصمها أو ما  
كانت بمثابة نايه عن المدفوعات المتأجلة. وعلمنا تحقق تلك الشركات أرباحه في الفترات الثلاثة كصافي المجموعه  
الإعتراف محصنها في تلك الأرباح ولكن بعد أن تساري خصمها في الأرباح مع خصمها في الخسائر التي لم يحرك  
بها

**١ - المدفوعات المتأجلة مع المدفوعات المتأجلة**  
في الأرباح بالزيارات والخسائر المالية من المدفوعات بين المجموعه والمساهمة المنتهية في حدود المخصص الأخرى  
مدفوعة للمجموعه

**٢ - ١ - الأصول المتأجلة (تاريخ)**  
تتعلق تلك في عقد الشفعة  
٢ - ٢ - الأصول المتأجلة (تاريخ)  
فيما يتعلق حقوق الملكية المجموعه في عقار شفعة وكان مع بناء الدور وتم إعادة تدوير العقار لبيعها  
التقنين من مبالغ المكسب أو الضمارة المعترف بها فيها ماضي ضمن الدخل المتأجل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر  
من المخصص من الأرباح أو الأرباح ذات السنة



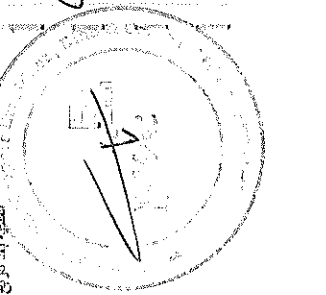
- ١ - شركة القمار والاستثمار والتأمين العقارية (شركة مساهمة مسجلة) وشركتها التابعة
- ٢ - الأيضاحات السنوية للعام المالي المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠
- ٣ - (جميع البيانات الواردة بالإيضاحات بخلفية مقصورة إلا إذا ذكر خلاف ذلك)
- ٤ - المبيعات المحاسبية (تاريخ)
- ٥ - أصول التجميع (تاريخ)
- ٦ - المدفوعات المتأجلة (تاريخ)

**٢ - ١ - الأصول المتأجلة (تاريخ)**  
تتعلق تلك في عقد الشفعة  
٢ - ٢ - الأصول المتأجلة (تاريخ)  
فيما يتعلق حقوق الملكية المجموعه في عقار شفعة وكان مع بناء الدور وتم إعادة تدوير العقار لبيعها  
التقنين من مبالغ المكسب أو الضمارة المعترف بها فيها ماضي ضمن الدخل المتأجل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر  
من المخصص من الأرباح أو الأرباح ذات السنة

**٢ - ٢ - خسائر المدفوعات المتأجلة**  
في جهات وتبويب المجموعه في خسائر المدفوعات المتأجلة عن خصمها في تلك المدفوعات أو لتسري معها التكلفة  
المسبوقه عن الأرباح بخصمها في الخسائر الإضافية وبما أن تخلف خصم المجموعه التي المسبوقه الأرباح  
بخصم الأرباح وبالأحرار ولكن نظر في حدود ما تكمله المجموعه من الأرباح ذات سنة أو خصمها أو ما  
كانت بمثابة نايه عن المدفوعات المتأجلة. وعلمنا تحقق تلك الشركات أرباحه في الفترات الثلاثة كصافي المجموعه  
الإعتراف محصنها في تلك الأرباح ولكن بعد أن تساري خصمها في الأرباح مع خصمها في الخسائر التي لم يحرك  
بها

**١ - المدفوعات المتأجلة مع المدفوعات المتأجلة**  
في الأرباح بالزيارات والخسائر المالية من المدفوعات بين المجموعه والمساهمة المنتهية في حدود المخصص الأخرى  
مدفوعة للمجموعه

**٢ - ١ - الأصول المتأجلة (تاريخ)**  
تتعلق تلك في عقد الشفعة  
٢ - ٢ - الأصول المتأجلة (تاريخ)  
فيما يتعلق حقوق الملكية المجموعه في عقار شفعة وكان مع بناء الدور وتم إعادة تدوير العقار لبيعها  
التقنين من مبالغ المكسب أو الضمارة المعترف بها فيها ماضي ضمن الدخل المتأجل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر  
من المخصص من الأرباح أو الأرباح ذات السنة



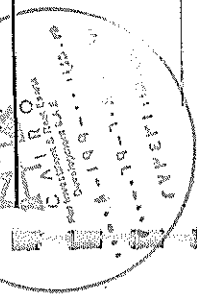
Prisme Capital  
Investment Banking  
C.M.A License No. 713-1133

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمان المصرفي  
للخدمات والمصرفي المشترك

بسة دة

Handwritten signature and date: ٤ ٤ ٢٠٢٠

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة.  
الإيضاحات المتعلقة بالتقرير المالي المجموع - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
(جميع الأرقام بالآلاف مصرية الجنيهات إلا إذا ذكر خلاف ذلك)



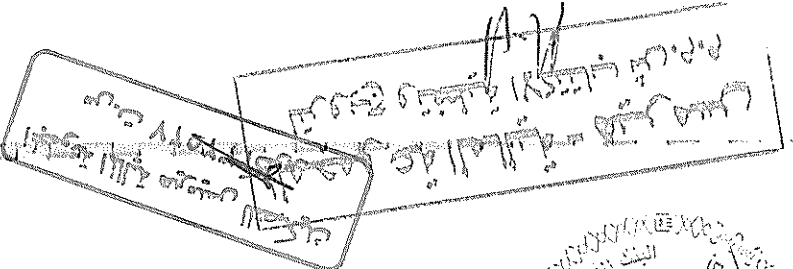
١ - الأصول الملموسة (تابع)

٢ - مخروقات تحت التقييم

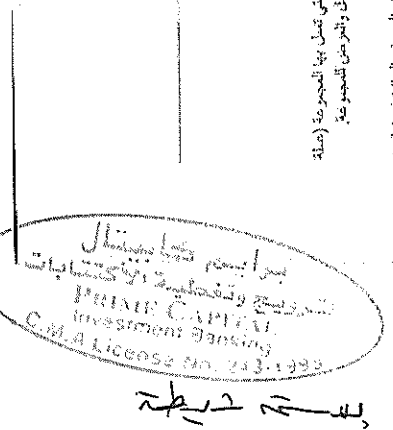
٣ - أصول تحت التقييم

٤ - الأصول الملموسة تحت التقييم

٥ - الأصول الملموسة تحت التقييم



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة.  
الإيضاحات المتعلقة بالتقرير المالي المجموع - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
(جميع الأرقام بالآلاف مصرية الجنيهات إلا إذا ذكر خلاف ذلك)



١ - السجلات المحاسبية (تابع)

٢ - كراسة المبيعات الأجنبية

٣ - صلة التقييم والوضع

٤ - الأصول الملموسة تحت التقييم

٥ - الأصول الملموسة تحت التقييم

١ - الأصول الملموسة

٢ - مخروقات تحت التقييم

٣ - أصول تحت التقييم

٤ - الأصول الملموسة تحت التقييم

٥ - الأصول الملموسة تحت التقييم

مجموع	70
أجهزة وأثاث وتجهيزات	70
مركبات وحافلات	70
أثاث مكتبي	70
معدات وأثاث	70

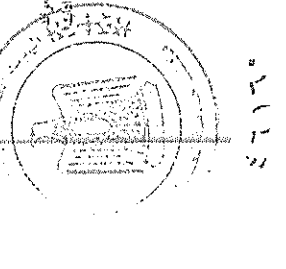
١ - الأصول الملموسة

٢ - مخروقات تحت التقييم

٣ - أصول تحت التقييم

٤ - الأصول الملموسة تحت التقييم

٥ - الأصول الملموسة تحت التقييم



شركة القاهرة للاسثمار والتجارة العقارية (شركة مساهمة مسجلة) وشركتها التابعة  
 الإيضاحات المصنفة تقويم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
 (دفع الملحق الرابع في الإيضاحات بالجدول العمومي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢ - المبيعات المحاسبية (تابع)

٦ - الأصول المالية (تابع)

الأصول المالية المشتملة على:

تقوم المجموعة في تاريخ نهاية كل فترة مالية بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أحد الأصول المالية أو مجموعة من الأصول المالية وتكتمل قيمة الأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية ويتم تحميل الخسارة الناتجة عن انخفاض القيمة فقط في حالة وجود أدلة موضوعية عن انخفاض القيمة الحقيقية للرقع حيث لا أكثر بعد الاعتراف بالأصل (بما في ذلك خسائر) وكان هذا القيد أو زيادة الأرباح ثم يمكن تقيمه بصورة يحددها على التغيرات المالية المتوقعة من الأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية.

تتمثل الأداة التمويلية على انخفاض القيمة، مسؤولة على فوائده المضمون أو مجموعة من المدفوعات متعلقة بمرور الوقت، مثل: حرم سداد للقرض أو قسماً للدين، أو ربح الأرباح المضمون أو (إعادة توزيع) أو عند وجود بيانات وأدلة تشير إلى وجود انخفاض يعكس قيمته من التغيرات القدرية المستقبلية المتوقعة من مجموعة الأصول المالية عند الاعتراف الأولي أو عند اللزوم القوي أو السلبية التي تتطلب إجراءات عدم السداد لأصول المجموعة.

يتضمن القروض والمديونيات، فإن قيمة الخسارة على أي فترة بين التغير القدرية للأصل والقيمة المالية المتوقعة القدرية المستقبلية (بما في ذلك الخسائر المتوقعة المستقبلية التي لم تحدث) المحسوبة من الأداة المالية الأصلية المتوقعة، والتي يتم تقييمها بقيمة ذاتية للأصل المتوقعة وبموجب الخسائر من القيمة الأرباح في كل فترة مالية. وتلك التغيرات القدرية المتوقعة من الخصصين المكون لها ويتم فوائدها كإيرادات في كل فترة الأرباح والخسائر، وإذا كان للقرض أو الاستثمار المخطط على تاريخ الاستحقاق صافي صفر، فإن سعر الخصم يقسم أية خسائر انخفاض القيمة من سعر القيمة المالية المحددة بموجب العقد. وكإجراء عملي هناك قد تكون المجموعة انخفاض القيمة الأصلي المالي على أساس القيمة المالية للأصل المتسلم بموجب سعر سوق مشهور.

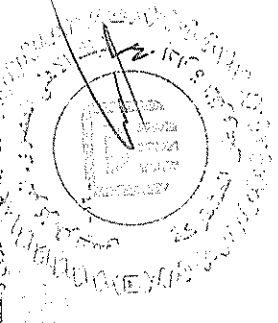
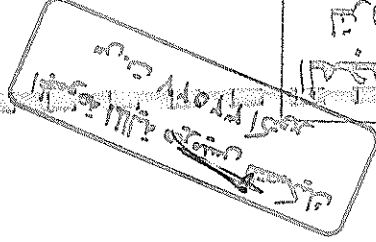
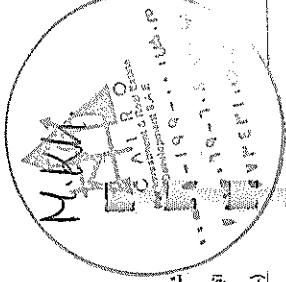
إذا تمكن في أي فترة لاحقة ربط الانخفاض في خسائر وانخفاض القيمة بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد تاريخ خسارة انخفاض القيمة عندما (على سبيل المثال) تضمن العلامة الائتمانية (المدين) على رد خسائر انخفاض القيمة المتفرقة بين ما تم في كل فترة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

الأصول المالية المشتملة على:

أثر المجموعة في تاريخ نهاية كل فترة مالية تقدر ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أحد الأصول المالية أو مجموعة من الأصول المالية.

بالنسبة للأصول المالية، عند وجود أدلة موضوعية على انخفاض قيمة الأصول، فتتم تحميل الخسارة المجمعة - وهي الفرق بين قيمة الأصل (المالي) وند السيولة أو سداد أي من أصل الدين والقيمة المالية المتوقعة منها - إلى خسارة في انخفاض القيمة إذا لم يتم الاعتراف بها في تاريخ نهاية الأرباح أو الخسائر. وفي تاريخ الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بها إذا كانت في تاريخ نهاية الأرباح أو الخسائر. وعند زيارته القيمة المالية لأداة تون في أي فترة لاحقة وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بتدوير موضوعية بمسألة، ولم يعد الاعتراف بتدوير انخفاض القيمة في كل فترة الأرباح أو الخسائر عندما يتم تدوير المجموعة من خسائر وانخفاض القيمة هذه في كل فترة الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة لأدوات مؤنر، مثل: عقد الائتماني، عند القيمة المالية المتوقعة لاسترداد أصل الائتماني من قبل الأداة المبرومة، يتم على انخفاض قيمة الائتماني عندما تقع في المجموعة في تاريخ نهاية الأرباح أو الخسائر. ويتم تحميل الخسارة الأخرى مع وجود أدلة موضوعية على انخفاض قيمة الأصل، كما يتم تحميل الخسارة المجمعة - وهي الفرق بين قيمة الأصل (المالي) وند السيولة أو سداد أي من أصل الدين والقيمة المالية المتوقعة منها - إلى خسارة في انخفاض القيمة إذا لم يتم الاعتراف بها في تاريخ نهاية الأرباح أو الخسائر. وفي تاريخ الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بها إذا كانت في تاريخ نهاية الأرباح أو الخسائر. وعند زيارته القيمة المالية لأداة تون في أي فترة لاحقة وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بتدوير موضوعية بمسألة، ولم يعد الاعتراف بتدوير انخفاض القيمة في كل فترة الأرباح أو الخسائر عندما يتم تدوير المجموعة من خسائر وانخفاض القيمة هذه في كل فترة الأرباح أو الخسائر.



شركة القاهرة للاسثمار والتجارة العقارية (شركة مساهمة مسجلة) وشركتها التابعة  
 الإيضاحات المصنفة تقويم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
 (دفع الملحق الرابع في الإيضاحات بالجدول العمومي إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢ - المبيعات المحاسبية (تابع)

٦ - الأصول المالية (تابع)

أصول مالية مشتملة على:

تقوم المجموعة في تاريخ نهاية كل فترة مالية بتقدير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أحد الأصول المالية أو مجموعة من الأصول المالية وتكتمل قيمة الأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية ويتم تحميل الخسارة الناتجة عن انخفاض القيمة فقط في حالة وجود أدلة موضوعية عن انخفاض القيمة الحقيقية للرقع حيث لا أكثر بعد الاعتراف بالأصل (بما في ذلك خسائر) وكان هذا القيد أو زيادة الأرباح ثم يمكن تقيمه بصورة يحددها على التغيرات المالية المتوقعة من الأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية.

تتمثل الأداة التمويلية على انخفاض القيمة، مسؤولة على فوائده المضمون أو مجموعة من المدفوعات متعلقة بمرور الوقت، مثل: حرم سداد للقرض أو قسماً للدين، أو ربح الأرباح المضمون أو (إعادة توزيع) أو عند وجود بيانات وأدلة تشير إلى وجود انخفاض يعكس قيمته من التغيرات القدرية المستقبلية المتوقعة من مجموعة الأصول المالية عند الاعتراف الأولي أو عند اللزوم القوي أو السلبية التي تتطلب إجراءات عدم السداد لأصول المجموعة.

يتضمن القروض والمديونيات، فإن قيمة الخسارة على أي فترة بين التغير القدرية للأصل والقيمة المالية المتوقعة القدرية المستقبلية (بما في ذلك الخسائر المتوقعة المستقبلية التي لم تحدث) المحسوبة من الأداة المالية الأصلية المتوقعة، والتي يتم تقييمها بقيمة ذاتية للأصل المتوقعة وبموجب الخسائر من القيمة الأرباح في كل فترة مالية. وتلك التغيرات القدرية المتوقعة من الخصصين المكون لها ويتم فوائدها كإيرادات في كل فترة الأرباح والخسائر، وإذا كان للقرض أو الاستثمار المخطط على تاريخ الاستحقاق صافي صفر، فإن سعر الخصم يقسم أية خسائر انخفاض القيمة من سعر القيمة المالية المحددة بموجب العقد. وكإجراء عملي هناك قد تكون المجموعة انخفاض القيمة الأصلي المالي على أساس القيمة المالية للأصل المتسلم بموجب سعر سوق مشهور.

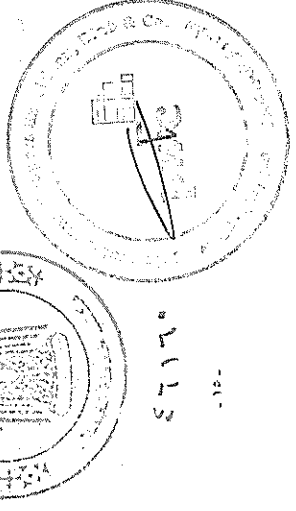
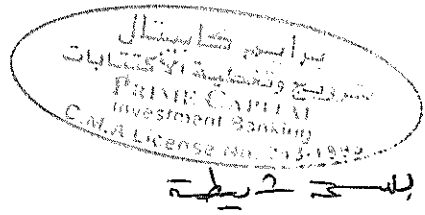
إذا تمكن في أي فترة لاحقة ربط الانخفاض في خسائر وانخفاض القيمة بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد تاريخ خسارة انخفاض القيمة عندما (على سبيل المثال) تضمن العلامة الائتمانية (المدين) على رد خسائر انخفاض القيمة المتفرقة بين ما تم في كل فترة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

الأصول المالية المشتملة على:

أثر المجموعة في تاريخ نهاية كل فترة مالية تقدر ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أحد الأصول المالية أو مجموعة من الأصول المالية.

بالنسبة للأصول المالية، عند وجود أدلة موضوعية على انخفاض قيمة الأصول، فتتم تحميل الخسارة المجمعة - وهي الفرق بين قيمة الأصل (المالي) وند السيولة أو سداد أي من أصل الدين والقيمة المالية المتوقعة منها - إلى خسارة في انخفاض القيمة إذا لم يتم الاعتراف بها في تاريخ نهاية الأرباح أو الخسائر. وفي تاريخ الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بها إذا كانت في تاريخ نهاية الأرباح أو الخسائر. وعند زيارته القيمة المالية لأداة تون في أي فترة لاحقة وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بتدوير موضوعية بمسألة، ولم يعد الاعتراف بتدوير انخفاض القيمة في كل فترة الأرباح أو الخسائر عندما يتم تدوير المجموعة من خسائر وانخفاض القيمة هذه في كل فترة الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة لأدوات مؤنر، مثل: عقد الائتماني، عند القيمة المالية المتوقعة لاسترداد أصل الائتماني من قبل الأداة المبرومة، يتم على انخفاض قيمة الائتماني عندما تقع في المجموعة في تاريخ نهاية الأرباح أو الخسائر. ويتم تحميل الخسارة الأخرى مع وجود أدلة موضوعية على انخفاض قيمة الأصل، كما يتم تحميل الخسارة المجمعة - وهي الفرق بين قيمة الأصل (المالي) وند السيولة أو سداد أي من أصل الدين والقيمة المالية المتوقعة منها - إلى خسارة في انخفاض القيمة إذا لم يتم الاعتراف بها في تاريخ نهاية الأرباح أو الخسائر. وفي تاريخ الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بها إذا كانت في تاريخ نهاية الأرباح أو الخسائر. وعند زيارته القيمة المالية لأداة تون في أي فترة لاحقة وكانت هذه الزيادة ذات علاقة بتدوير موضوعية بمسألة، ولم يعد الاعتراف بتدوير انخفاض القيمة في كل فترة الأرباح أو الخسائر عندما يتم تدوير المجموعة من خسائر وانخفاض القيمة هذه في كل فترة الأرباح أو الخسائر.



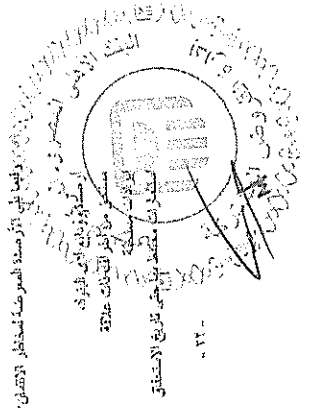
Handwritten signature and date '٤٦١٦٥'.





بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

بنك القاهرة  
بنك القاهرة



شركة القاهرة للاسفلت والتبطين والتعمية والتفكير (شركة مساهمة مصرية) ومركزها التعمية  
والاسفلت التابعة للقوائم المالية المجمعة - عن نسخة التعمية التفصيلية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠

(١) مخصص الضريبة (١٦)  
مخصص الضريبة (١٦)  
مخصص الضريبة (١٦)

٢ - مخصص أسعار الفائدة  
إن مخصص أسعار الفائدة في مخصص التكاليف القومية المضافة والمطابق القومية المستقيلة للأثرات المالية  
بسبب التغييرات في أسعار فائدة السوق.

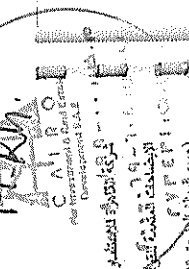
تتعرض المجموعة لمخصص التكاليف القومية المضافة من تكبير أسعار الفائدة عن أسعارها وارتفاعها التي  
تتعلق بحد أكثر من مئة واثني عشر ألفاً مائة وستة وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانون ألفاً  
لأثر مخصص أسعار الفائدة من قبل المجموعة من خلال الخطط على مديون مائة من القروض ذات  
المعدلات منخفضة والمتغيرة.

وبنظير الإيضاح رقم (١٦) القروض والتسهيلات الائتمانية لدى المجموعة.  
ويوضح الجدول التالي مخصص الضريبة المستحقة والمطابقة في أسعار الفائدة مع إيداع 255  
المليون الأخرى التي وضعت لأداء على كشك الأرباح أو المخصص للمجموعة.

إن مخصص تلك على قيمة الأرباح أو المخصص للمجموعة في تكبير التغيرات المالية منه في سعر الفائدة  
على نتائج المجموعة على مدار عامه بناء على الأصول والالتزامات المالية المستحقة بمقتضى شروط  
المعاهدة بما في ذلك القروض.

مخصص الائتماني  
بناء على خصم الائتماني نتيجة وجود صلاحيات جارية وروافع كسب البنوك وكذلك مخصص الائتماني لمجموعة  
بمعدله المجموعه المستحقة والديون المستحقة والديون المستحقة من الأطراف ذات العلاقة وفيه إيراد  
مخصص الائتماني المجموعه كالتالي

التاريخ على الأرباح في المخصص المجموعه	الزيادة (التقصي)
٣١ أغسطس ٢٠١٩	٢٠٢٠
٣١ أغسطس ٢٠٢٠	٢٠١٩



شركة القاهرة للاسفلت والتبطين والتعمية والتفكير (شركة مساهمة مصرية) ومركزها التعمية  
والاسفلت التابعة للقوائم المالية المجمعة - عن نسخة التعمية التفصيلية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠

(١) مخصص الضريبة (١٦)  
مخصص الضريبة (١٦)  
مخصص الضريبة (١٦)

٢ - مخصص أسعار الفائدة  
إن مخصص أسعار الفائدة في مخصص التكاليف القومية المضافة والمطابق القومية المستقيلة للأثرات المالية  
بسبب التغييرات في أسعار فائدة السوق.

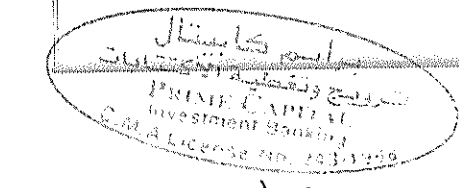
تتعرض المجموعة لمخصص التكاليف القومية المضافة من تكبير أسعار الفائدة عن أسعارها وارتفاعها التي  
تتعلق بحد أكثر من مئة واثني عشر ألفاً مائة وستة وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانون ألفاً  
لأثر مخصص أسعار الفائدة من قبل المجموعة من خلال الخطط على مديون مائة من القروض ذات  
المعدلات منخفضة والمتغيرة.

وبنظير الإيضاح رقم (١٦) مبالغ التي لم الاعتراف بها بقيمة الأرباح أو المخصص للمجموعة قيد المطابق  
بمقتضى شروط المعاهدة بما في ذلك القروض.

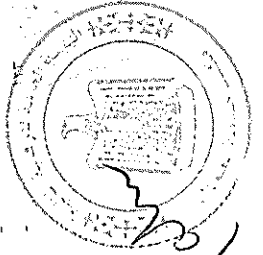
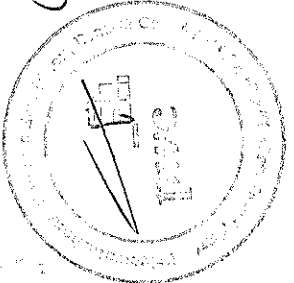
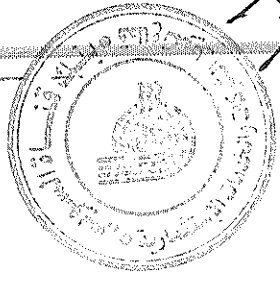
في نهاية الفترة ١٥ اذار في مخصص التكاليف القومية المضافة من تكبير التغيرات المالية منه في سعر الفائدة  
على نتائج المجموعة على مدار عامه بناء على الأصول والالتزامات المالية المستحقة بمقتضى شروط  
المعاهدة بما في ذلك القروض.

مخصص الائتماني  
بناء على خصم الائتماني نتيجة وجود صلاحيات جارية وروافع كسب البنوك وكذلك مخصص الائتماني لمجموعة  
بمعدله المجموعه المستحقة والديون المستحقة والديون المستحقة من الأطراف ذات العلاقة وفيه إيراد  
مخصص الائتماني المجموعه كالتالي

التاريخ على الأرباح في المخصص المجموعه	الزيادة (التقصي)
٣١ أغسطس ٢٠١٩	٢٠٢٠
٣١ أغسطس ٢٠٢٠	٢٠١٩



بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتماني المصرفي  
الشركات والمؤسسات المصرفية

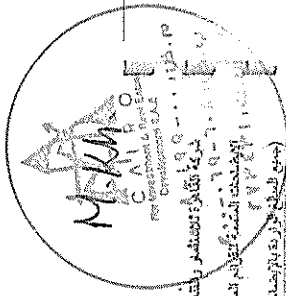


بنك القاهرة

بنك القاهرة

٤٦١٦٥





شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مسجلة) وشركتها التابعة  
الإحصائيات المتصلة للفترة المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
(جميع المبالغ بالآلاف من الجنيهات المصرية إلا إذا نكر خلاف ذلك)

شركة المسكاح للتنمية والاستثمار (شركة مساهمة مسجلة) وشركتها التابعة  
الإحصائيات المتصلة للفترة المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
(جميع المبالغ بالآلاف من الجنيهات المصرية إلا إذا نكر خلاف ذلك)

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمان المصرفي  
البنوك والتمويل المصرفي  
5, El Nil Street, AIN HELWAN  
Cairo, A.E. License No. 133-1999

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الائتمان المصرفي  
البنوك والتمويل المصرفي

٢ - إدارة المخطط المالية (تابع)

(١)

إدارة مخطط رأس المال  
تهدف إدارة المصروفات من إدارة رأس المال إلى الحفاظ على كفاءة المصروفات على الاستثمار بما يحقق هدف  
لصالحين وتكبير النتائج لإحداث المصالح الأخرى التي تساهم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للمجموعة. ولا يفرر والحفاظ على  
أفضل نتائج رأس المال بغرض تحقيق أفضل أداء مالي.

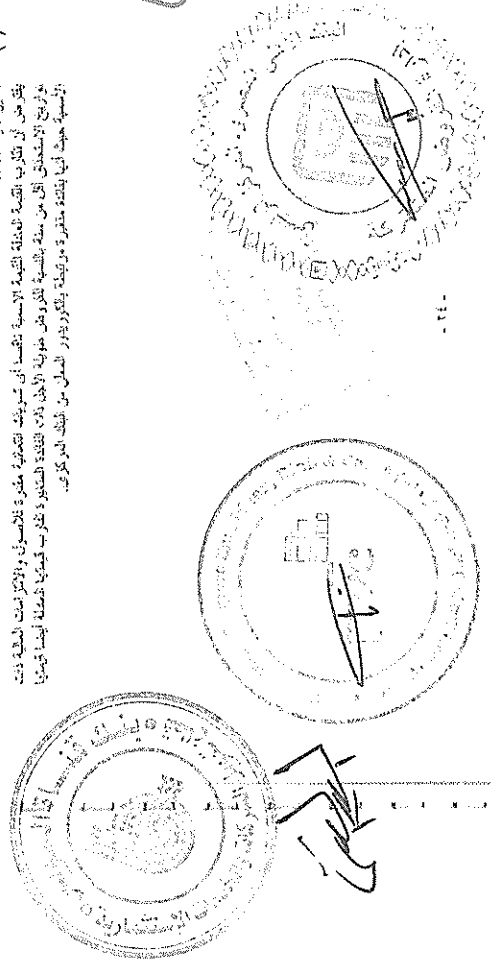
لتحقيق أعلى معدل دوران رأس المال يتم الإدارة وتغيير نسبة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو كطفيل رأس  
المال أو إصدار أسهم جديدة أو رأس المال أو تخفيض التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو كطفيل رأس  
المال أو الجمع بينه من هذه الإجراءات. يتم إجراء رأس المال إلى إجمالي رأس المال ويظل صافي  
الدين في إجمالي المصروفات والتوزيعات المخصصة منها التوزيعات النقدية والتوزيعات لأرصدة لدى الشركاء ويظل  
إجمالي رأس المال في إجمالي حقوق الملكية بالمجموعه كما هو موضح في قائمة المركز المالي المجمعة بالأصلية  
إلى صافي التوزيعات.

وأيضا إلى نسبة الدين إلى إجمالي رأس المال في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠ و ٣١ أغسطس ٢٠١٩

٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣٠ أغسطس ٢٠٢٠
٥١,٥٣٣,٧١٤	٥٨,٨٣٤,٩٢٢
٩١,٤٣٣,٤١٤	٥٨,٨٣٤,٩٢٢
(٣٩,٩٠٠,٣٩٤)	(٢٠,٨٦٢,٤٩٤)
(٣١,٩٠٣,٨٥٠)	٣٧,٩٧٠,٧٧٨
٨٠,٠٣٨,٢٨٨	١,١٠٢,٥٠٢,٥٥٣
٨٨,٩٢٤,٢٢٤	١,١٧٩,١١٣,٣٤١
(٤٥,٣٦٥)	٧٤٥,٤٢٢

(٢)

تتبع القيمة المالية  
يقع من أن تأريخ القيمة المالية الخاصة بالقسم في شروط التكملة على ولاصة واللات لتت المطرقة  
تاريخ الانتهاء أقل من سنة بالنسبة للفترة من تاريخ الإصدار. القيمة المالية لا تأخذ في الحسبان أيضا  
النسبة حيث أنها تتخذ من طريقة التوزيعات المدفوعة من اليك اليك كرمز.



٢ - إدارة المخطط المالية (تابع)

(١)

عناصر المخطط المالية (تابع)

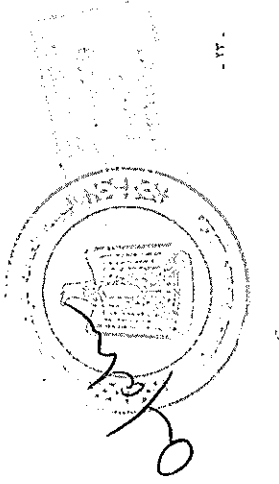
(٢)

مخاطر السيولة  
إن مخاطر السيولة من مخاطر تعرض المجموعة لمخاطر في توليد يفتها المالية نتيجة نقص السيولة إن  
تعرض المجموعة لمخاطر السيولة نتيجة في الألسن من عدم التغطية بين التحويلات الأصول والالتزامات المالية.  
تتطلب الإدارة والحد من المخاطر. تتم إدارة السيولة من خلال مجموعة متنوعة من التدابير والخطط  
كالتالي من التوزيعات الائتمانية للمجموعة والاستثمار على أطراف ذات صلاحية.  
تتم الإدارة وعمل توقعات التغطية النقدية بشكل دوري. ويتم متابعة الإدارة للسيولة التكرارية بأثر  
واقعة الإجراء الفعلي للتأخر في التفاوض مع الموردين وشركاء الحصول للمواد وتكرار أرصدة المستحقات بهدف التأكد من  
توفر السيولة اللازمة لتغطية التزامات المجموعة.

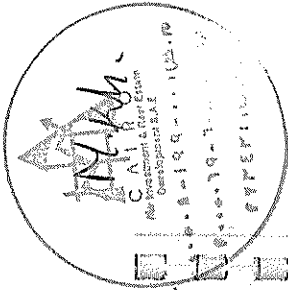
يوضح الجدول التالي التوازن الجيد من حيث الأرصدة وبناء على التغيرات المالية المستتغية غير المتوقعة.

الفترة من	٣١ أغسطس ٢٠٢٠
التوزيعات والتوزيعات الائتمانية	٥,٢٢٤,١٧٠
مخاطر السيولة	١١,٣٢٢,٠٠٤
مخاطر السيولة	٣١,٩٠٣,٨٥٠
مخاطر السيولة	٣,٨٨٧,٩٤٢
مخاطر السيولة	١٠,٥٢٢,٧٧٨
مخاطر السيولة	٣٢,٤٢٨,٦٤١

الفترة من	٣١ أغسطس ٢٠١٩
التوزيعات والتوزيعات الائتمانية	٣٧,٩٧٠,٧٧٨
مخاطر السيولة	١٤,٧٥٥,٣٩٤
مخاطر السيولة	٨١,٤٣٣,٤١٤
مخاطر السيولة	١٠,٥٢٢,٧٧٨
مخاطر السيولة	٣٥,٤٢٨,٦٤١







شركة القاهرة للاستهلاك والتجارة العامة (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإحصائية الخمسة لتقويم الحيازة المجمعة - عن السنة المنتهية بالتقويم في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
(جميع المبالغ بالآلاف والإيصالات بتطبيق المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٦ -

مخلفات ثابتة لم يتم تحصيلها

لغات التفتيش التاريخية للاستثمارات في مشتقات كبرى لم يتم تحصيلها كما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠٢٠
١,٨٣٦,٧٨٥	١,١٢٦,٧٨٥
٢٢٥,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠
١,٤٥١,٧٨٥	١,٤٥١,٧٨٥
(١,٤٥١,٧٨٥)	(١,٤٥١,٧٨٥)

١٠ -

استثمارات

١٧٠ - استثمارات مختلفة بها حتى تاريخ الإصدار

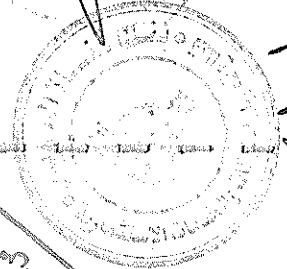
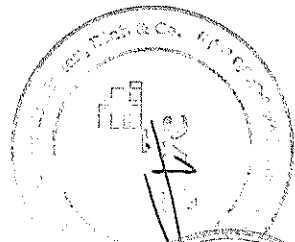
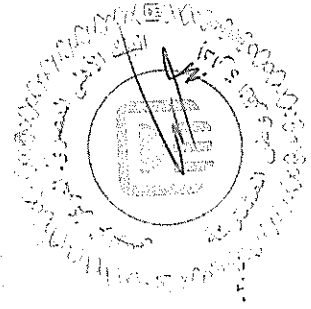
٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣٠ أغسطس ٢٠٢٠
١,٠٠٠,٠٠٠	-

١١ - مخزون

مخزون أجهزة كمبيوتر ومعدات كبرى باقية

٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣٠ أغسطس ٢٠٢٠
٢١١,٨٢٨	٧,٢٥٣,٤٤٥

لم يتم حساب مستحقات استثمارات في قيمة المخازن خلال الفترة



Handwritten signature and initials.

شركة القاهرة للاستهلاك والتجارة العامة (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإحصائية الخمسة لتقويم الحيازة المجمعة - عن السنة المنتهية بالتقويم في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
(جميع المبالغ بالآلاف والإيصالات بتطبيق المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٧ - أصول تحت التفتيش

مشروع كبرو دكتور - عقارات سكنية

أرضي الصحب التجاري

البنية التحتية

٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠٢٠
٢١,٥٧٧,٩٩٧	٢١,٥٨١,٩١٤
٢,٥٧٨,٩١٠	٢,٥٧٨,٩١٠
١,٢٣٠,٥٨٤	١,٢٣٠,٥٨٤
٢١,٢٢٦,٥٨٤	٢١,٣٥١,٩١٤

٨ - استثمارات في مشتقات مالية

نسبة المساهمة

٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣٠ أغسطس ٢٠٢٠
٣,٠٣,٨٣٥	٧٢٣
٢٥٥,٠٠٠	٢٤٨,٥
٥٧,١٢٩,٢٧٥	٢٢٥
٥٧,٧٤٥,١٠٠	٨١,٠٧٦,٥٩٢

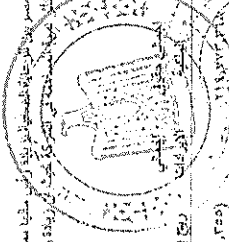
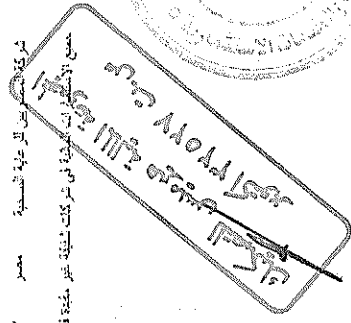
٩ - مخزون

مخزون الاستثمار في مشتقات مالية

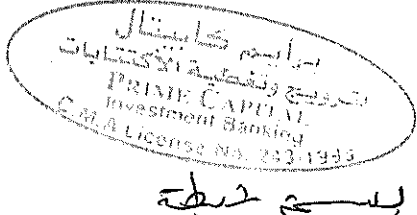
٣٠ أغسطس ٢٠١٩	٣٠ أغسطس ٢٠٢٠
٥٧,٤٢١,٢٢٤	٨٠,٧٦٨,٦٥٨

خلال السنة المنتهية بالتقويم في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠، كانت شركة كبرو دكتور مساهمة مصرية قد أدرجت في قائمة شركات تابعة لشركة القاهرة للاستهلاك والتجارة العامة (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة في استثمارات المجمعة بقيمة ٢٢,٣١٧,٢٢٣ جنيه مصري، ولم تكن هذه الاستثمارات في الشركات المدرجة في قائمة شركات تابعة لشركة القاهرة للاستهلاك والتجارة العامة (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة في استثمارات المجمعة. وفيما يلي أهم المعلومات المالية المتعلقة عن الشركات التابعة لهذه:

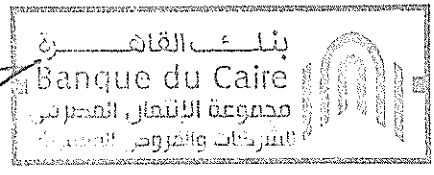
شركة كبرو دكتور	شركة كبرو دكتور
البنية	البنية
التجارة	التجارة
رصيد (جنيه) الجني	رصيد (جنيه) الجني
(١٠١٤,٣٥٥)	١٧٧,٨١٧



Handwritten signature and initials.



Handwritten signature and initials.





بنك القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 المجموعة المالية - قاهرة  
 ١٩٩٠ - ١٩٩١

١٩٩٠ - ١٩٩١  
 ١٩٩٠ - ١٩٩١

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 الإيضاحات الختصة لتقارير تجميع القيمة المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
 (جميع الأرقام بالآلاف من الجنيهات المحلية المصرى إلا ما ذكر خلاف ذلك)

١٥ - الأخطيئة

المردود التقى بترح المرددة على الأخطيئة جدول المردود

الرصيد في ١ سبتمبر	التغيير في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠	الرصيد في ٣١ أغسطس
الإجمالي الكلي	١١٢,٥٥٨,٦٥٥	١١٢,٥٥٨,٦٥٥
الإجمالي الكلي	١٩,٨٢٤,٤٤٤	١٩,٨٢٤,٤٤٤
الإجمالي الكلي	٤٢,٦٦٧,١١٢	٤٢,٦٦٧,١١٢
الإجمالي	٢١١,٠٥٠,٢١١	٢١١,٠٥٠,٢١١
الإجمالي	٢٢٤,٢٢٣,٤١٥	٢٢٤,٢٢٣,٤١٥

الرصيد في ١ سبتمبر	التغيير في ٣١ أغسطس ٢٠١٩	الرصيد في ٣١ أغسطس
الإجمالي الكلي	١٢١,٧٤٢,٧٠٢	١١٦,٥٥٨,٦٥٥
الإجمالي الكلي	٢٢,٧٤٢,٦٥٥	١٢,٢٣٨,٦٢٣
الإجمالي الكلي	٦,٠٨٥,٦٢٢	٥٧,٠١٧٣
الإجمالي	٢٢٠,٠٦٥,٦٧٩	١٩٨,٨٠٢,١٠٣

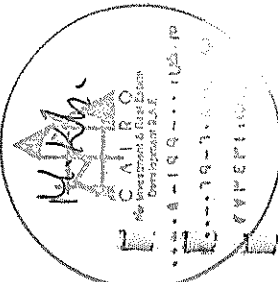
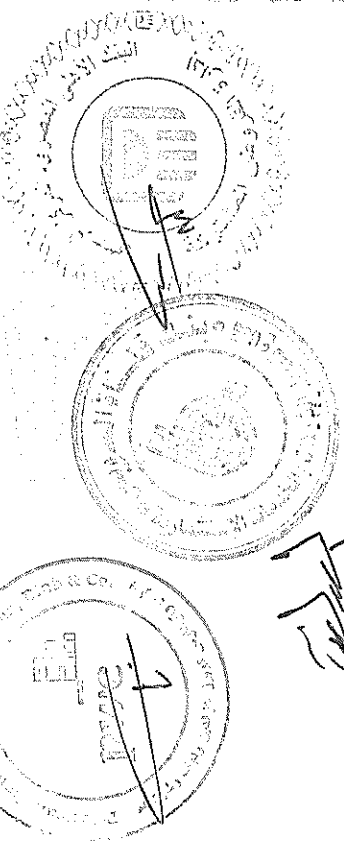
الإيضاحات التي لم تتضمنها

مبلغ التغير في الشركة رقم ١٥٩ والسداد الأساسي للشركة الإلزامي بموجب نسبة 7٥ من صافي أرباح المردود حسب الأخطيئة.

التغير في رقم التوقف عن التكوين على حق الإجمالي الكلي رقم 7٥٠ من رأس المال المصدور والمضروب.

كما يتم اقتطاع مبلغ يوازي 7٥ من الأرباح التكوين الخيوطي تقاسم وفق هذا الاقتطاع حتى بلغ مجموع الأخطيئة تقريبا يوازي ٢٥٥ من رأس المال التوقف على المصدور وحتى تغطي الأخطيئة من الفترة التي الاقتطاع بتاريخ ٢٠ مايو ١٩٩٠ لم تعديل نسبة (٥٦) من التوقف الأساسي للتوقف على الأخطيئة الخيوطي من الأرباح.

خلال العام المالي المنتهي في ٣١ أغسطس ٢٠١٧، أصدقت الجمعية العامة المقررة الإلزامي التوقف الشريك عن المردود الخيوطي لتسليم 3١ ديسمبر ٢٠١٥، وكذا عن التوقف الغير الخيوطي في 3١ أغسطس ٢٠١٦، بناء على قرار الجمعية العامة المقررة الإلزامي الصادر في ٢٠ يونيو ٢٠١٥، وكذا عن التوقف، وخلال العام المالي المنتهي في 3١ أغسطس ٢٠١٧، لم اقتطاع مبلغ يوازي 7٥ من المردود التوقف الشريك من ١ يناير ٢٠١٦ حتى 3١ أغسطس ٢٠١٦، وأثناء العام المالي المنتهي في 3١ ديسمبر ٢٠١٥، لتسليم الإجمالي الكلي رقم 7٥ لتدعيم الأخطيئة الخيوطي وتم تقويمه من الأرباح المرددة كما يفسر في المذكرة الإيضاحية للشركة الإلزامي رقم ١٥٩.



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 الإيضاحات الختصة لتقارير تجميع القيمة المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في 31 أغسطس 2020  
 (جميع الأرقام بالآلاف من الجنيهات المحلية المصرى إلا ما ذكر خلاف ذلك)

١٤ - رأس المال (تابع)

وقد كان تطور رأس المال على النحو التالي:

١ - بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠١٨، تم زيادة رأس المال من ٢١٩,١٢٢,١٣٠ جنيه مصري إلى 3٢٦,٥١٢,١٣٠ جنيه مصري بزيادة قدرها ١٠٧,٣٩٠,٠٠٠ جنيه مصري بزيادة قدرها ٢٥ مليون سهم قيمة السهم الاسمية ٠,٤٠ جنيه مصري.

٢ - قامت شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "الشركة الأم" بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠١٨ بطرح أسهم "الشركة الأم" بالتبرعة المصرية لطرح المردود والتأجيل في السوق الكلي بمرضى زيادة كفاءة التغطية لتتوافق مع متطلبات الجورسة المصرية وذلك بعد اقسى عدد حقوق الأرباحية لتتأهل المستثمرين في الإكتتاب في السهم الزيادة وكذلك لإيجوز المستثمرين في طرح المردود الخاص الإلتزامي في هذه الزيادة على أن يتم تخصيص هذه الزيادة بالكامل لصالح شركة موبيلون لخدمات كابيتال المصارف الرئيسي في الشركة الأم وذلك طبقا لقرار الجمعية العامة للشركة القاهرة والتنمية العقارية "الشركة الأم" بتاريخ ٣ يونيو ٢٠١٨.

٣ - ولتت القيمة العامة غير المدوية على زيادة السهم الشريك (الأرباحية) 2٥ سهم إلى كل سهم ليصبح عدد أسهم الشركة (الأرباحية) 4٤٧,٥٤٩,٢٢٥ سهم قيمة السهم ٠,٤٠ جنيه مصري وقد تم التوقف زيادة المردود في السجل الكلي للشركة بتاريخ ٥ يونيو ٢٠١٨.

١٣ - الأرباح المرددة

طرح خاص لمؤسست الشركة والآن لا ذوى العلاقة والشركاء والجهات ذوى الصلة في مجال الأرباح المرددة ليتم حد أقصى من الأرباح بعد ١٧,٤٥٥,٨٨٢ سهم يمثل نسبة 3,9 من عدد الأسهم المصدرة التي تمثل 28,٥١٩ من إجمالي أسهم رأس مال الشركة الأم.

١٢ - ولتت القيمة العامة غير المدوية على زيادة السهم الشريك (الأرباحية) 2٥ سهم إلى كل سهم ليصبح عدد أسهم الشركة (الأرباحية) 4٤٧,٥٤٩,٢٢٥ سهم قيمة السهم ٠,٤٠ جنيه مصري وقد تم التوقف زيادة المردود في السجل الكلي للشركة بتاريخ ٥ يونيو ٢٠١٨.

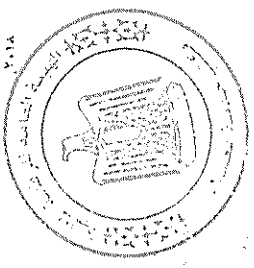
١١ - رأس المال (تابع)

وقد كان تطور رأس المال على النحو التالي:

١ - بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠١٨، تم زيادة رأس المال من 219,122,130 جنيه مصري إلى 326,512,130 جنيه مصري بزيادة قدرها 107,390,000 جنيه مصري بزيادة قدرها 25 مليون سهم قيمة السهم الاسمية 0,40 جنيه مصري.

2 - قامت شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية "الشركة الأم" بتاريخ 1 أكتوبر 2018 بطرح أسهم "الشركة الأم" بالتبرعة المصرية لطرح المردود والتأجيل في السوق الكلي بمرضى زيادة كفاءة التغطية لتتوافق مع متطلبات الجورسة المصرية وذلك بعد اقسى عدد حقوق الأرباحية لتتأهل المستثمرين في الإكتتاب في السهم الزيادة وكذلك لإيجوز المستثمرين في طرح المردود الخاص الإلتزامي في هذه الزيادة على أن يتم تخصيص هذه الزيادة بالكامل لصالح شركة موبيلون لخدمات كابيتال المصارف الرئيسي في الشركة الأم وذلك طبقا لقرار الجمعية العامة للشركة القاهرة والتنمية العقارية "الشركة الأم" بتاريخ 3 يونيو 2018.

3 - ولتت القيمة العامة غير المدوية على زيادة السهم الشريك (الأرباحية) 25 سهم إلى كل سهم ليصبح عدد أسهم الشركة (الأرباحية) 447,549,225 سهم قيمة السهم 0,40 جنيه مصري وقد تم التوقف زيادة المردود في السجل الكلي للشركة بتاريخ 5 يونيو 2018.



براميه كابيتال  
 تمويل وتنمية الأكتبيات  
 PRIME CAPITAL  
 Investment Banking  
 C.M.A License No. 433.1336

بنك القاهرة  
 Banque du Caire  
 مجموعة الائتمان المصرفي  
 للشركات والمردودين المتسركة



بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المصرفية  
للخدمات والمصرفية

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المصرفية  
للخدمات والمصرفية

شركة الظاهر والمصنوع والتعمية الغازية (شركة صناعة عمود) وشركتها التابعة  
الإيضاحات الخاصة بتقويم القيمة المضافة - عن السنة المالية المنتهية في ٢١ أغسطس ٢٠٢٠  
(جميع المبالغ بالآلاف والعملة المصرية إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٧ - القروض والمضاربات الائتمانية (تابع)

قرض التمويل لتأجير العمولي  
كانت شركة السيد فتاح القوي خلال الفترة من ٢١ أغسطس ٢٠١٦ حتى ٢٠ يونيو ٢٠١٧ مدين للظهور للقيمة المضافة  
والإيراد والتصدير والقيمة المضافة المضافة من ١٢ أغسطس ٢٠١٥ و١٨ أغسطس ٢٠١٥ على أن يدخل كلا  
من البنود جزئياً لتقييم القيمة من ١ يناير ٢٠١٦.

وحيث أن القبول قد تم بما يخص هذه العملية كدفعة واحدة وليس هناك خلاف بين الطرفين المتعاقدين  
والإيراد والتصدير والقيمة المضافة المضافة من ١٢ أغسطس ٢٠١٥ و١٨ أغسطس ٢٠١٥ على أن يدخل كلا  
من البنود جزئياً لتقييم القيمة من ١ يناير ٢٠١٦.

١٨ - القروض والمضاربات الائتمانية (تابع)

قرض التمويل لتأجير العمولي  
كانت شركة السيد فتاح القوي خلال الفترة من ٢١ أغسطس ٢٠١٦ حتى ٢٠ يونيو ٢٠١٧ مدين للظهور للقيمة المضافة  
والإيراد والتصدير والقيمة المضافة المضافة من ١٢ أغسطس ٢٠١٥ و١٨ أغسطس ٢٠١٥ على أن يدخل كلا  
من البنود جزئياً لتقييم القيمة من ١ يناير ٢٠١٦.

التاريخ	٢٠٢٠ أغسطس	٢٠١٩ أغسطس
مستحق لمرورين ومكثرون	١٥١,٠١٩,٣٦١	٨٤,٠٣٦,٤٧٤
مستحق قروض	٢١,١١٥,٢٢٢	١٤,١٧٥,٣٦٢
مستحق قروض مستعدة	٦١,٣٣٤,٠٠٤	٣٧,٨٣٤,٠٠٤
مستحق ايجات حكومية	٤٩,٠٨١,٣٦٩	١٥,٥٨٤,٠٠٠
دائن شراء أراضي	-	٢,٨٢٥,٥٧٠
مستحق لأفراد ذات علاقة (البنحاج ٢٠)	٣٤,٤٢١	٢٥,٥٢٦
رصيد ذاتة أخرى	٢٦,٧١٦,٤٨٤	١٧,٠٦٩,٣٦١
مستحق لمرورين ومكثرون - الميزر على المتداول *	٢٢٠,٣٨٥,٢٢٠	١٧٧,٤٢١,١٩٥
مستحق لمرورين ومكثرون - الميزر على المتداول *	٤٤,٨٠٥,٨٥٤	١٧٧,٤٢١,١٩٥
مستحق لمرورين ومكثرون - الميزر على المتداول *	٢٢٥,٥٧٩,٣٧٥	١٧٧,٤٢١,١٩٥

تم شراء ٤ أراضي جديدة في إطار ترميم المنطقة السكنية وإقامة مدارس جديدة كم شراء أرض بقيمة المضمرة الجديدة بقيمة  
٢٥ مليون جنيه وتم شراء ٢٠ من قدينا والتي على قدينا بقيمة ٢٠ مليون جنيه وتم شراء أرض بقيمة المضمرة الجديدة بقيمة  
١٥٨ مليون جنيه وتم شراء ٢٠ من قدينا والتي على قدينا بقيمة ٢٠ مليون جنيه وتم شراء أرض بقيمة المضمرة الجديدة بقيمة  
٢٠ مليون جنيه وتم شراء ٢٠ من قدينا والتي على قدينا بقيمة ٢٠ مليون جنيه وتم شراء أرض بقيمة المضمرة الجديدة بقيمة

١٨ - القروض والمضاربات الائتمانية (تابع)

قرض التمويل لتأجير العمولي  
كانت شركة السيد فتاح القوي خلال الفترة من ٢١ أغسطس ٢٠١٦ حتى ٢٠ يونيو ٢٠١٧ مدين للظهور للقيمة المضافة  
والإيراد والتصدير والقيمة المضافة المضافة من ١٢ أغسطس ٢٠١٥ و١٨ أغسطس ٢٠١٥ على أن يدخل كلا  
من البنود جزئياً لتقييم القيمة من ١ يناير ٢٠١٦.

١٩ - القروض والمضاربات الائتمانية (تابع)

قرض التمويل لتأجير العمولي  
كانت شركة السيد فتاح القوي خلال الفترة من ٢١ أغسطس ٢٠١٦ حتى ٢٠ يونيو ٢٠١٧ مدين للظهور للقيمة المضافة  
والإيراد والتصدير والقيمة المضافة المضافة من ١٢ أغسطس ٢٠١٥ و١٨ أغسطس ٢٠١٥ على أن يدخل كلا  
من البنود جزئياً لتقييم القيمة من ١ يناير ٢٠١٦.

شركة الظاهر والمصنوع والتعمية الغازية (شركة صناعة عمود) وشركتها التابعة  
الإيضاحات الخاصة بتقويم القيمة المضافة - عن السنة المالية المنتهية في ٢١ أغسطس ٢٠٢٠  
(جميع المبالغ بالآلاف والعملة المصرية إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٧ - القروض والمضاربات الائتمانية (تابع)

قرض التمويل لتأجير العمولي  
كانت شركة السيد فتاح القوي خلال الفترة من ٢١ أغسطس ٢٠١٦ حتى ٢٠ يونيو ٢٠١٧ مدين للظهور للقيمة المضافة  
والإيراد والتصدير والقيمة المضافة المضافة من ١٢ أغسطس ٢٠١٥ و١٨ أغسطس ٢٠١٥ على أن يدخل كلا  
من البنود جزئياً لتقييم القيمة من ١ يناير ٢٠١٦.

١٨ - القروض والمضاربات الائتمانية (تابع)

قرض التمويل لتأجير العمولي  
كانت شركة السيد فتاح القوي خلال الفترة من ٢١ أغسطس ٢٠١٦ حتى ٢٠ يونيو ٢٠١٧ مدين للظهور للقيمة المضافة  
والإيراد والتصدير والقيمة المضافة المضافة من ١٢ أغسطس ٢٠١٥ و١٨ أغسطس ٢٠١٥ على أن يدخل كلا  
من البنود جزئياً لتقييم القيمة من ١ يناير ٢٠١٦.

١٩ - القروض والمضاربات الائتمانية (تابع)

قرض التمويل لتأجير العمولي  
كانت شركة السيد فتاح القوي خلال الفترة من ٢١ أغسطس ٢٠١٦ حتى ٢٠ يونيو ٢٠١٧ مدين للظهور للقيمة المضافة  
والإيراد والتصدير والقيمة المضافة المضافة من ١٢ أغسطس ٢٠١٥ و١٨ أغسطس ٢٠١٥ على أن يدخل كلا  
من البنود جزئياً لتقييم القيمة من ١ يناير ٢٠١٦.

٢٠ - القروض والمضاربات الائتمانية (تابع)

قرض التمويل لتأجير العمولي  
كانت شركة السيد فتاح القوي خلال الفترة من ٢١ أغسطس ٢٠١٦ حتى ٢٠ يونيو ٢٠١٧ مدين للظهور للقيمة المضافة  
والإيراد والتصدير والقيمة المضافة المضافة من ١٢ أغسطس ٢٠١٥ و١٨ أغسطس ٢٠١٥ على أن يدخل كلا  
من البنود جزئياً لتقييم القيمة من ١ يناير ٢٠١٦.

٢١ - القروض والمضاربات الائتمانية (تابع)

قرض التمويل لتأجير العمولي  
كانت شركة السيد فتاح القوي خلال الفترة من ٢١ أغسطس ٢٠١٦ حتى ٢٠ يونيو ٢٠١٧ مدين للظهور للقيمة المضافة  
والإيراد والتصدير والقيمة المضافة المضافة من ١٢ أغسطس ٢٠١٥ و١٨ أغسطس ٢٠١٥ على أن يدخل كلا  
من البنود جزئياً لتقييم القيمة من ١ يناير ٢٠١٦.

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المصرفية  
للخدمات والمصرفية

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المصرفية  
للخدمات والمصرفية

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المصرفية  
للخدمات والمصرفية

بنك القاهرة  
 رقم الحساب ٢٢٥٢٧  
 الحساب الجاري

بنك القاهرة  
 رقم الحساب ٢٢٥٢٧  
 الحساب الجاري

شركة القاهرة للاستهلاك والتمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 لإيضاحات المصفاة لتقرير الميزانية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
 (جميع الأرقام بالآلاف والريال المصري) (إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

٢٠ - التزامات ضريبية متوقعة

تتضمن الأثر إيراد المبرورة المتوقعة للتورق المتوقعة المتوقعة للأصول التالية:

الوصف التقني	٢٠١٩ أغسطس	٢٠٢٠ أغسطس
الرصيد في		
١ سبتمبر ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠٢٠
أصل (التزام)	(٢٤,٢٢١,٨٨٤)	(٢٤,٤٢٢,٨٨٤)
مشتك ثابته	(٦٩,٥٧١,١٢٤)	(٦٩,٥٧١,١٢٤)
أيراد (مصرفية)	(١٩,٥٧١,١٢٤)	(١٩,٥٧١,١٢٤)
الرصيد في		
١ سبتمبر ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠٢٠
أصل (التزام)	(١١٣,٣٦٤,١٣٢)	(١١٣,٣٦٤,١٣٢)
أيراد (مصرفية)	(٣٤١,٩٢٥)	(٣٤١,٩٢٥)
الرصيد في		
٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠٢٠	
٣٢,٠٠٢,٥٧٢	٣٧,٥٨٧,٤٤٧	
٧,٢٤٨,٤٨٢	٧,٠٧٨,١٨٢	
٣٢,٠٠٢,٥٧٢	٣٨,٦٦٥,١٢٤	

وتتضمن حركة المصفاة خلال العام أيضا كالتالي:

الرصيد أول العام	المكون خلال العام	الرصيد أول العام	المكون خلال العام	الرصيد أول العام	المكون خلال العام
٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠١٩
٣٢,٠٠٢,٥٧٢	٣٧,٥٨٧,٤٤٧	٣٢,٠٠٢,٥٧٢	٣٧,٥٨٧,٤٤٧	٣٢,٠٠٢,٥٧٢	٣٧,٥٨٧,٤٤٧
٧,٢٤٨,٤٨٢	٧,٠٧٨,١٨٢	٧,٢٤٨,٤٨٢	٧,٠٧٨,١٨٢	٧,٢٤٨,٤٨٢	٧,٠٧٨,١٨٢
٣٢,٠٠٢,٥٧٢	٣٨,٦٦٥,١٢٤	٣٢,٠٠٢,٥٧٢	٣٨,٦٦٥,١٢٤	٣٢,٠٠٢,٥٧٢	٣٨,٦٦٥,١٢٤

بنك القاهرة  
 رقم الحساب ٢٢٥٢٧  
 الحساب الجاري

بنك القاهرة  
 رقم الحساب ٢٢٥٢٧  
 الحساب الجاري

شركة القاهرة للاستهلاك والتمويل العقاري (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
 لإيضاحات المصفاة لتقرير الميزانية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
 (جميع الأرقام بالآلاف والريال المصري) (إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

١٩ - مخزبات التملك

تتطلب المبرورة على أرباح قبل الضرائب من المبلغ المتورق المصروف عليه بتطبيق متوسط معدل المبرورة المعلق على أرباح المجموعة على النحو التالي:

٢٠١٩ أغسطس	٢٠٢٠ أغسطس
٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠٢٠
٢٥٧,٥٢٧,١٧٤	٢٥٠,٨٣٦,٢٥٤
٥٧,٥٥٢,٦٦٤	٧٨,٩٢٨,٩٢٦
٥,٥٣٦,٥٠٢	٤,١٤٠,٨٧٠
(١٩٦,٠٣٧)	(٧٤٥,٥٣٥)
١,٨٢٠,١٢٤	١,٠٨٤,٤٣١
(٣٣,٠٠٠)	(٣٣,٠٠٠)
٢٤,٤٩٢,٣٧٨	٨٣,٥٨٨,٧٧٤

التي تشمل ضرائب التملك المعلقة في المركز المالي المجمعة:

٢٠١٩ أغسطس	٢٠٢٠ أغسطس
٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠٢٠
٤١,٠٧٥,٣٧٧	٢٦,١٠٤,٤٣٦
(٣٩,٢٢١,٣٧٤)	(٢٤,٥٦٠,٠٦٤)
-	(٣٢٠,٧٧٧)
-	٣٥٤,٤٦٥
٤,٤٥٥,٠٠٣	(١٢,٧٢٦)
٢٦,١٠٤,٤٣٦	٨٧,٨٣٠,٤٤٣
-	٨٤,١٥٩,٧٠٠

بنك القاهرة  
 رقم الحساب ٢٢٥٢٧  
 الحساب الجاري

بنك القاهرة  
 رقم الحساب ٢٢٥٢٧  
 الحساب الجاري

بنك القاهرة  
 Banque du Caire  
 مجموعة الإلتزام المصرفي  
 للشركات والمؤسسات المصرفية



المحكمة  
الرقم ١٨٥٨٧  
١٨٥٨٧  
١٨٥٨٧

المحكمة  
الرقم ١٨٥٨٧  
١٨٥٨٧  
١٨٥٨٧

شركة القاهرة للإستثمار والتأمين البحري (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات المرفقة للمطالبة المحيطة بالعمدة - من السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠

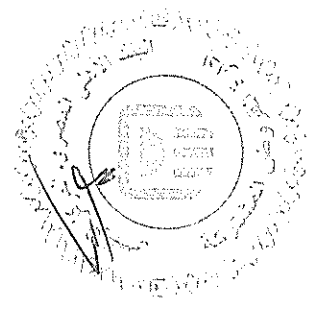
٢٨ - المبيعات مع إقرار ذات حذارة

قامت المجموعة خلال العام بإجراء بعض المبيعات من أجل ذات حذارة تتعلق في الأساس بالرسوم الجمركية وكان الهدف من هذه المبيعات تحقيق الأرباح من خلال بيع البضائع المستوردة من الخارج ذات القيمة المضافة من تلك المبيعات كما يلي:

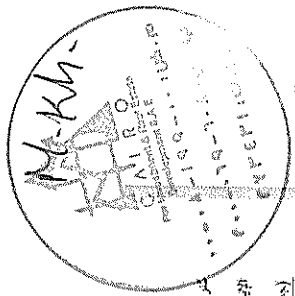
الفرقة	السنة المالية	٢٠٢٠ أغسطس	٢٠١٩ أغسطس
شعبون الرعدة النسيجية	شركة شذارة	٤,٥٥٩,٢٨٣	-
شركة شذارة	شركة شذارة	٢,٧٢٠,٨٩١	١,٠٣٦,١٥٢
شركة شذارة	شركة شذارة	١٤,٠٣٨	١٤,٠٣٨
شركة شذارة	شركة شذارة	١٥,٨٦٣	١٥,٨٦٣
شركة شذارة	شركة شذارة	٥٢,٠٢٢	-
شركة شذارة	شركة شذارة	١,٧٩٤,٦١٠	-
شركة شذارة	شركة شذارة	٣٠,٩٥٠	-
شركة شذارة	شركة شذارة	١,٧٧٢,٤٨٤	-

٢٩ - ايرادات مستحقة لأطراف ذات حذارة

الفرقة	السنة المالية	٢٠١٩ أغسطس	٢٠١٨ أغسطس
شركة شذارة	شركة شذارة	٢٧١,٤٩١	٢٧١,٤٩١
شركة شذارة	شركة شذارة	٢٠,٤٦٦	٢٠,٤٦٦
شركة شذارة	شركة شذارة	-	-
شركة شذارة	شركة شذارة	٢٥٠,٥٦٦	٢٥٠,٥٦٦



Handwritten signature and notes in Arabic.



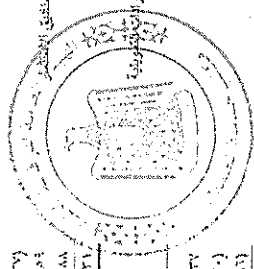
شركة القاهرة للإستثمار والتأمين البحري (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات المرفقة للمطالبة المحيطة بالعمدة - من السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠

٢٥ - الصروفات حدود طبيعتها

الفرقة	السنة المالية	٢٠٢٠	٢٠١٩
مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	٣١,٤٤١,٢٨٣	٢١,١٨١,٣١٧
مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	٧٨,١٠٤,٦٥٠	٥٧,٥٨٣,٦٤٨
مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	٥٥,٣٥١,٥٨٩	٤٧,٦٢٠,٤٤٨
مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	٤٦,٣٦٩,٥٥٨	٣٣,٣٥٤,٦٦٠
مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	٣١,٧٧٨,٠٠٧	٢٣,٤٤٢,٧٣٣
مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	٢٤,٣٤٨,٣٧٧	١٧,٧٥٩,٤٤٤
مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	١٦,٦٦٦,٣٤٤	١٥,٩٣٢,٣٨٧
مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	١٩,٤٨٤,٤٤٨	-
مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	٤,٨١٢,٣٢٢	-
مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	١,١٧٧,١٢٤	٥٧١,٤٥٣
مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	١,٣٣٢,٥٠٩	-
مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	٢٤,٢٢,٧٥٠	١٧,١٤٦,٥٥٢
مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	مصاريف ورواتب ومزايا العاملين	١٨٦,٨٧١,٤٥٨	٤٥,١٤٠,٣٠٣

٢٦ - إيرادات أخرى

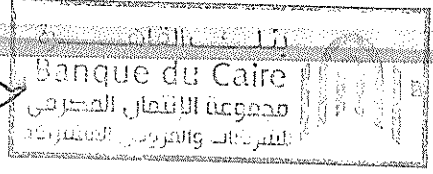
الفرقة	السنة المالية	٢٠٢٠	٢٠١٩
إيرادات أخرى	إيرادات أخرى	١,٧٨٧,٤٢٤	١,٧٧٠,٣٦٨
إيرادات أخرى	إيرادات أخرى	١,٨٧٨,٥٢٤	١,٤٠٨,١٤٤
إيرادات أخرى	إيرادات أخرى	٥٣٧	٢,١٤٨
إيرادات أخرى	إيرادات أخرى	١,١٠٠,٤٥٩	١,١٠٠,٤٥٩
إيرادات أخرى	إيرادات أخرى	١,١٧٣,٤٨٨	١,١٧٣,٤٨٨
إيرادات أخرى	إيرادات أخرى	٥,١٤٠,٣٢١	٥,١٤٠,٣٢١



٢٧ - مبيعات (مستحق) الإيراد (شركة شذارة)

الفرقة	السنة المالية	٢٠٢٠	٢٠١٩
مبيعات (مستحق) الإيراد (شركة شذارة)	مبيعات (مستحق) الإيراد (شركة شذارة)	١٥,٦٧١,٥٣٧	٢٥,٢١٤,١١٢
مبيعات (مستحق) الإيراد (شركة شذارة)	مبيعات (مستحق) الإيراد (شركة شذارة)	(٥٤٦,٢٢٤)	(٤٥٠,٥٥٢)
مبيعات (مستحق) الإيراد (شركة شذارة)	مبيعات (مستحق) الإيراد (شركة شذارة)	(١٧,١١٧,٤٨١)	(١١,٣٦٦,٥٢١)
مبيعات (مستحق) الإيراد (شركة شذارة)	مبيعات (مستحق) الإيراد (شركة شذارة)	(٥٢,٦٤١,٤٦٦)	(١٣,٧٤٦,٤٢٤)

Handwritten signature in Arabic.



بنك القاهرة  
بنك القاهرة  
بنك القاهرة

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (إحدى مساهمة مسرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات الختامية للقوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠

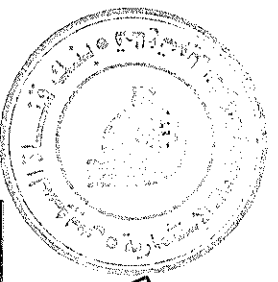
٢٠١٩ - المصنوع غير المسبوق  
شمل جزء المصنوع المبكر مسبقاً وفي الشركات التابعة التي تم إدراجها ضمن نطاق المجموعة خلال العام الختامي.

رأس المال	الأرباح المبرورة	٣١ أغسطس ٢٠٢٠
٤٤,٩٦٩,٠٨٤	١٦,٤٠١,٦٧٩	٥٦,٣٧٠,٧٦٣
-	٣٧,٩٢٢,٣٢٩	٣٧,٩٢٢,٣٢٩
-	(٥,٩٠٨,١٢٩)	(٥,٩٠٨,١٢٩)
-	١٤١,٠٥٦	١٤١,٠٥٦
-	١٦,٤٨٦,٠٤٣	١٦,٤٨٦,٠٤٣
٤٤,٩٦٩,٠٨٤	٥٦,٠٨٢,٨٧٨	١٠١,٠٥١,٩٦٢

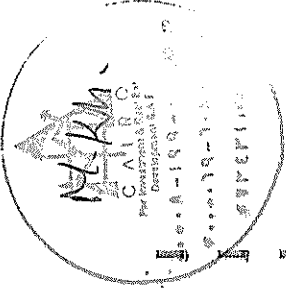
رأس المال	الأرباح المبرورة	٣١ أغسطس ٢٠١٩
٤٤,٩٦٩,٠٨٤	١٦,٦٠١,٦٥٤	٦١,٥٧٠,٧٣٨
-	(٤,٥٩٩,٣٢٨)	(٤,٥٩٩,٣٢٨)
-	(٤,٤٣٢,٤٦٦)	(٤,٤٣٢,٤٦٦)
-	٤,٣١٢,٧٨٤	٤,٣١٢,٧٨٤
٤٤,٩٦٩,٠٨٤	١١,٨٨٠,٦٧٤	٥٦,٣٧٠,٧٦٣

٣٠ - شمس  
تبدأ العمرة من ١٥٨٨ مبيعات دولية و مبيعات ١٥٨٨٨٨ خلال الفترة و يمثل الفرق بين المبالغ المسد في العائدات المبرورة والمصدرة  
غير المسبوق في المبالغ المقتدرة المالية المسد المالية المالية في تاريخ الإصدار وهي عبارة عن جزء المبرورة المكتوبة  
بمبلغه مقابل مبالغ المصنوعة مستقبلية من أصول لا يمكن تدعيمها بشكل كافٍ أو لا يمثل فيها بشكل متقن وكثير المبرورة كما يلي.

٣١ أغسطس ٢٠٢٠	٣١ أغسطس ٢٠١٩
٥,١٣٢,٠٦١	٥,١٣٢,٠٦١
٢٥٥,٨٠٠	٢٥٥,٨٠٠
٢٢٨,٦٦٦	٢٢٨,٦٦٦
١٥٧,٠١٨	١٥٧,٠١٨
٥١,٩٦٦	٥١,٩٦٦
٢٨,٧٧١,٢٢٤	٢٨,٧٧١,٢٢٤
٢٩,٠٨١,٦٦٥	٢٩,٠٨١,٦٦٥
٢٨,٨٧٥,٤٤١	٢٨,٨٧٥,٤٤١



الرجوع



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (إحدى مساهمة مسرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات الختامية للقوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠

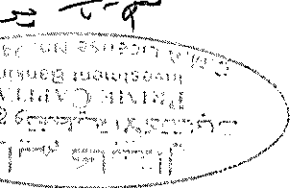
٢٠١٩ - المصنوع غير المسبوق  
شمل جزء المصنوع المبكر مسبقاً وفي الشركات التابعة التي تم إدراجها ضمن نطاق المجموعة خلال العام الختامي.

المجموع	٣١ أغسطس ٢٠٢٠	٣١ أغسطس ٢٠١٩
٢٧,٢٧٢,٧٨٠	٢٧,٢٧٢,٧٨٠	٢٧,٢٧٢,٧٨٠
(١٧,٤٢٢,٧٨٠)	(١٧,٤٢٢,٧٨٠)	(١٧,٤٢٢,٧٨٠)
١,٤٥٩,٧٨٣	١,٤٥٩,٧٨٣	١,٤٥٩,٧٨٣
(٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٠,٠٠٠,٠٠٠)
(٩,٦١٥,٦١٧)	(٩,٦١٥,٦١٧)	(٩,٦١٥,٦١٧)

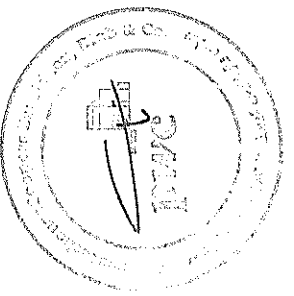
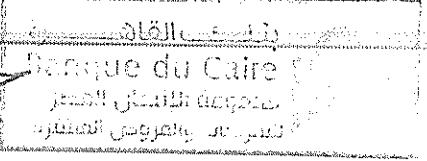
٣١ أغسطس ٢٠١٩
٥٠٠,٠٠٠
(٥٠٠,٠٠٠)
٢٢,٥١٨,٧٨٥
(١٢,٣٩٨,١٧٢)
(٢٢٧,٨٧٧)
١٠,٩١٢,٦١٢
٢,٢٢,٨٨٠

٣٠ - شمس  
تبدأ العمرة من ١٥٨٨ مبيعات دولية و مبيعات ١٥٨٨٨٨ خلال الفترة و يمثل الفرق بين المبالغ المسد في العائدات المبرورة والمصدرة  
غير المسبوق في المبالغ المقتدرة المالية المسد المالية المالية في تاريخ الإصدار وهي عبارة عن جزء المبرورة المكتوبة  
بمبلغه مقابل مبالغ المصنوعة مستقبلية من أصول لا يمكن تدعيمها بشكل كافٍ أو لا يمثل فيها بشكل متقن وكثير المبرورة كما يلي.

٣١ أغسطس ٢٠٢٠	٣١ أغسطس ٢٠١٩
٤,٨٨٥,٨١٢	٤,٨٨٥,٨١٢
٢٢,٥١٨,٧٨٥	٢٢,٥١٨,٧٨٥
(١٢,٣٩٨,١٧٢)	(١٢,٣٩٨,١٧٢)
(٢٢٧,٨٧٧)	(٢٢٧,٨٧٧)
١٠,٩١٢,٦١٢	١٠,٩١٢,٦١٢
٢,٢٢,٨٨٠	٢,٢٢,٨٨٠

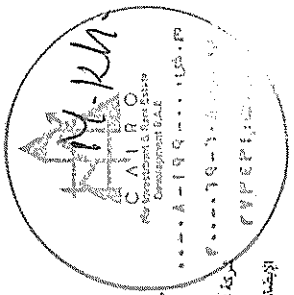


الرجوع









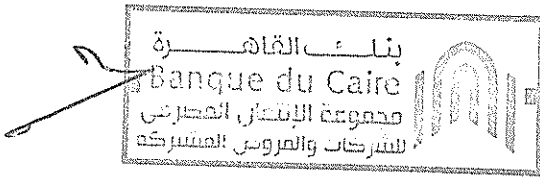
بنك القاهرة للتنمية والتنمية  
Cairo Development Bank  
بنك القاهرة للتنمية والتنمية  
Cairo Development Bank  
١٩٩٥-١٩٩٥-١٩٩٥  
١٩٩٥-١٩٩٥-١٩٩٥

شركة القاهرة للتنمية والتنمية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإضافات المتصلة للقوائم المالية المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
(جميع الأرقام بالآلاف من الجنيهات المصرية إلا إذا ذكر خلاف ذلك)

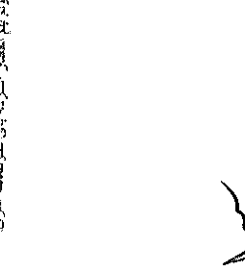
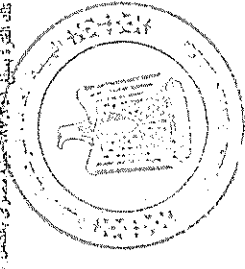
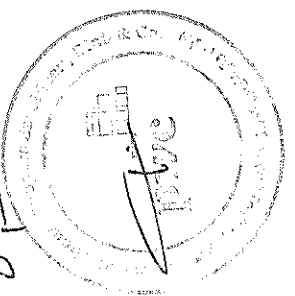
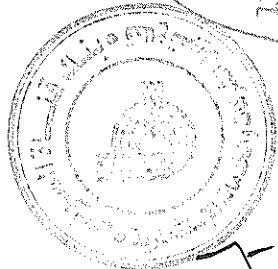
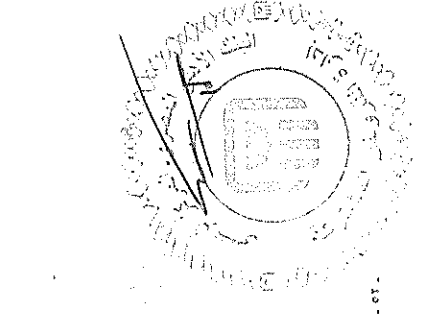
٢١ - الموقوف الضريبي (تابع)  
[٢] شركة القاهرة للتنمية والتنمية (تابع)  
البنك من ٢٠٠٥ حتى ٢٠٢٠  
- لم تقبل الأرباح الضريبية في العديد من السنوات من ٢٠٠٨ طبقاً لأحكام قانون ٢١ لسنة ٢٠٠٥  
- التنازل عن ٢٠٠٨ حتى ٢٠٠٩  
- التنازل عن ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٠  
شركة ضريبية كسب العمل  
البيانات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠٢٠  
الشركة غير مسجلة ضريبياً في سوابقها القانونية ولا يوجد أي اختلافات ضريبية المرتبطة من تلك السنوات.  
تطبيق ضريبية الصيغة  
البيانات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠٢٠  
الشركة في سجلات هيكل الشركات ضريبية ضمن القطاع المصرفي.  
وأجاء الضريبة لمدة على السجلات  
الشركة غير خاضعة لأحكام القانون رقم ١١ لسنة ١٩٩٤ وتعديلاته.  
خاضعة ضريبة القيمة المضافة  
الشركة غير خاضعة لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٦

٢٢ - الموقوف الضريبي (تابع)  
[٢] شركة القاهرة للتنمية والتنمية (تابع)  
شركة ضريبية كسب العمل  
١ - السجلات من ١٩٩٥ حتى ١٩٩٤  
تم معالجة الشركة وتم إبرازها طبقاً وتم سداد الضريبة المستحقة عن تلك السنوات.  
٢ - السجلات من ١٩٩٥ حتى ١٩٩٤  
تم ربط ضريبة كسب العمل بتاريخ ٢٠١٤ حتى ٢٠١٥ مع مبرري كسب العمل وتم إبرازها للزاد التي المسجلة كمتسعة  
والزاد على أن يتم سداد الضريبة المستحقة محلياً.  
٣ - السجلات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١١  
تم الإخطار ضريبياً كسب العمل وتم الإخطار على المبرمج القانوني وتم إبرازها للخلاب التي إبرازها بطلبية لم يتم إيداعها  
ضمن يوم تقديم مستند الدفع وتم سداد الضريبة المستحقة على الشركة من باقي أرباحها المسان.  
٤ - السجلات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١١  
لم تخضع الشركة مع وبنك ضريبة على الربح يبلغ ٤٩٨,٣٢٤ جنيه مصري وتم الضمان على ما جاء بالموذج جملته وتصيلها  
وتم إبرازها للضريبة القانونية ومحلياً التي تم تقديم مستند الدفع وتم إبرازها للزاد على أن يتم سداد الضريبة المستحقة محلياً.  
٥ - السجلات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٠  
تم ربط ضريبة كسب العمل بتاريخ ٢٠١٤ حتى ٢٠١٥ مع مبرري كسب العمل وتم إبرازها للزاد التي المسجلة كمتسعة  
والزاد على أن يتم سداد الضريبة المستحقة محلياً.  
٦ - السجلات من ٢٠١١ حتى ٢٠٢٠  
لم يتم إخطار الشركة حتى تاريخ القوائم المالية  
سداد مبلغ ٨٨١,٠٠٠ جنيه مصري كإجمالي كسب العمل عن سنوات من ٢٠١٢ حتى ٢٠١١

وأجاء الضريبة لمدة على السجلات  
تقوم الشركة بإيداع الأرباح الضريبية على السجلات بشكله وفي المبرمج القانوني وتم كسب الشركة من بدء التشغيل حتى عام ٢٠٠٥  
وتم سداد الضريبة الضريبية المنتهية على الضمان وكالات الضريبة لإيداعها وتم كسب الشركة عن سنوات ٢٠١٢ وحتى ٢٠١١ وتم سداد  
الضريبة وإيداعها عن تلك الفترة بتاريخ ٢٠١٤ حتى ٢٠١٥ مع مبرري كسب العمل وتم إبرازها للزاد التي المسجلة كمتسعة أخرى  
والمبلغ المستحق من تلك الفترة وإيداعها عن تلك الفترة بتاريخ ٢٠١٤ حتى ٢٠١٥ مع مبرري كسب العمل وتم إبرازها للزاد التي المسجلة كمتسعة أخرى

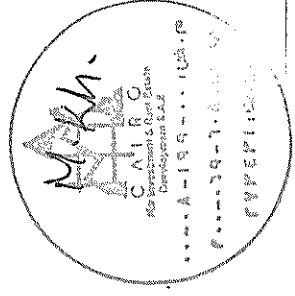


٨٥٥٨٨٠٠٠  
٢٠٢٠  
٢٠٢٠



٤٦١٦٠

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الاسعاف المصرفي  
للسركات والمروحي المسير كند



شركة القاهرة للاسثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مسرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات المضمنة لتقرير التدقيق المحيطة بالجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
جميع المبالغ بالريال والإيضاحات بأحاديث المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك

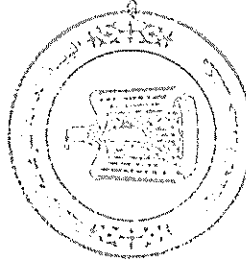
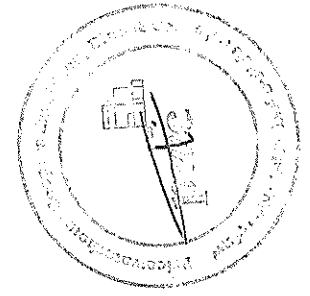
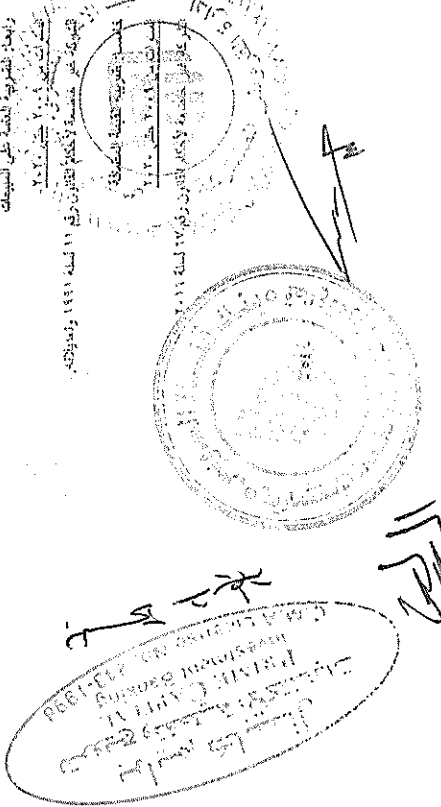
- ٢٢ - صيرفت الضرائب (تابع)
- [٥] الشركة المنصبة للتدقيق المحيطة بالجمعة
- أولاً : ضريبة الأرباح التجارية
- ١ - المطارات من ٢٠٠٢ حتى ٢٠٠٤
- الشركة قدم الأرباح الضريبية في الميعد القفوي ولم يتم إظهارها بالخصم خلال تلك السنوات.
- ٢ - المطارات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٨
- الشركة تقدم الأرباح التجارية في الميعد القفوي في الميعد القفوي
- الشركة مسجلة من مصرية الأرباح التجارية خلال الفترة ٢٠٠٥.
- ٣ - المطارات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠٢٠
- الشركة تقدم الأرباح الضريبية في الميعد القفوي ولم يتم إظهارها بالخصم خلال تلك السنوات
- ضريبة كسب العمل
- المطارات من ٢٠٠٢ حتى ٢٠٢٠
- الشركة تقدم الأرباح الضريبية في الميعد القفوي ولم يتم إظهارها بالخصم خلال تلك السنوات
- ضريبة لخدمة
- المطارات من ٢٠٠٢ حتى ٢٠٢٠
- الشركة لم تسلم أي إظهارات ضريبة لخدمة الفترة الضريبية
- رابعاً : الضريبة المدية على السهول
- المطارات من ٢٠٠٣ حتى ٢٠٢٠
- الشركة غير حاضمة لأحكام القانون رقم ١١ لسنة ١٩٩١ وتعديلاته
- خامساً : ضريبة القيمة المضافة
- المطارات من ٢٠٠٣ حتى ٢٠٢٠
- الشركة غير حاضمة لأحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٦

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الاسعاف المصرفي  
للسركات والمروحي المسير كند

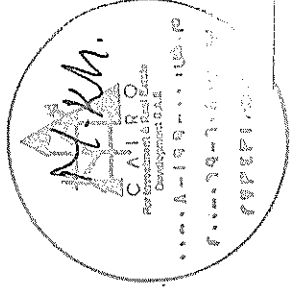
شركة القاهرة للاسثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مسرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات المضمنة لتقرير التدقيق المحيطة بالجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
جميع المبالغ بالريال والإيضاحات بأحاديث المصري إلا إذا ذكر خلاف ذلك

- ٢٢ - الموقوف الضريبي (تابع)
- [٥] الأدم والمستحق للتوريد
- أولاً : ضريبة الدخل
- لم يتم إظهار الشركة بالخصم من بداية النشاط حتى الآن ولم تقدم الأرباح الضريبية في الميعد القفوي ولم يتم إظهارها بالخصم خلال تلك السنوات.
- ثانياً : ضريبة كسب العمل
- لم يتم إظهار الشركة بالخصم من بداية النشاط حتى الآن ولم تقدم الأرباح الضريبية في الميعد القفوي ولم يتم إظهارها بالخصم خلال تلك السنوات
- ثالثاً : ضريبة القيمة
- لم يتم إظهار الشركة بالخصم من بداية النشاط حتى الآن ولم تقدم الأرباح الضريبية في الميعد القفوي ولم يتم إظهارها بالخصم خلال تلك السنوات
- [٦] الصعد للخدمات المنصبة "التوريد"
- أولاً : ضريبة الأرباح التجارية
- المطارات من ٢٠٠٤ حتى ٢٠٢٠
- الشركة تقدم الأرباح التجارية في الميعد القفوي ولم يتم إظهارها بالخصم خلال تلك السنوات
- ثانياً : ضريبة كسب العمل
- المطارات من ٢٠٠٤ حتى ٢٠٢٠
- الشركة تقدم الأرباح التجارية في الميعد القفوي ولم يتم إظهارها بالخصم خلال تلك السنوات
- ثالثاً : ضريبة القيمة
- المطارات من ٢٠٠٤ حتى ٢٠٢٠
- الشركة تقدم الأرباح التجارية في الميعد القفوي ولم يتم إظهارها بالخصم خلال تلك السنوات
- رابعاً : ضريبة المدية على السهول
- المطارات من ٢٠٠٤ حتى ٢٠٢٠
- الشركة غير حاضمة لأحكام القانون رقم ١١ لسنة ١٩٩١ وتعديلاته
- خامساً : ضريبة القيمة المضافة
- المطارات من ٢٠٠٤ حتى ٢٠٢٠
- الشركة غير حاضمة لأحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ٢٠١٦

بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة الاسعاف المصرفي  
للسركات والمروحي المسير كند



٢٠٢٠  
٢٠٢٠



شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات الخمسة لتقرير التدقيق المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
جميع المبالغ بالريال والإيضاحات بالعملة المصرية إلا إذا ذكر خلاف ذلك

٣٢ - الموقوف الضريبي (تابع)

٣٧ - جميعة بنو التميمية

ضريبة الدخل  
تخصم ضريبة الدخل على التماس لتسحق طبقاً للقوانين والأحكام الضريبية والعموم بها في هذا الشأن وبمستند أعمال  
الضريبة المقررة في تاريخ إعداد التقرير ويتم إبراز حصة ضريبة الدخل المستحقة بقائمة الإيضاحات والتفصيل  
لم يتم خصم مخازن الجائحة منذ تاريخ إنشائها حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٠.

ضريبة المبيعات والأجور

لم يتم خصم ضريبة المبيعات منذ تاريخ إنشائها وحتى ٣١ أغسطس ٢٠١٤.

لم يتم خصم مخازن الجائحة من ١ سبتمبر ٢٠١٨ حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٠.

ضريبة القيمة

لم يتم خصم مخازن الجائحة منذ تاريخ إنشائها حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٠.

ضريبة التهام من التبع

لم يتم خصم مخازن الجائحة منذ تاريخ إنشائها وحتى ٣١ أغسطس ٢٠١٤.

لم يتم خصم مخازن الجائحة من ١ سبتمبر ٢٠١٤ حتى ٣١ أغسطس ٢٠٢٠.

[٨] شركة مصرية برونش كونيبيا العقارية التيمرية "تتمتع"

ضرائب أرباح تجارية

١ - السنوات ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩

لم خصص الشركة عن ضريبة أرباح شركات أموال عن أعوام ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ وتم الربط النهائي على الشركة من واقع نموذج جمل ؟  
وتم السداد بالكامل.

٢ - السنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٠

لم خصص الشركة عن ضريبة أرباح شركات أموال عن أعوام ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ مبلغ ١٤٤,٥١٧ ج.م.مصري وتم السداد بالكامل.

٣ - السنوات ٢٠١١ و ٢٠١٢

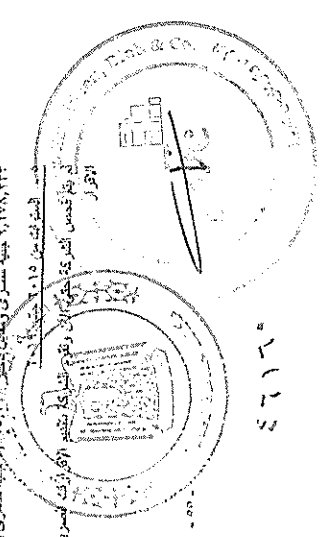
لم خصص الشركة عن ضريبة أرباح شركات أموال عن أعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ وتم ربط مبلغ ٢,١٣٥,٨١١ ج.م.مصري وتم إبراز  
الخلاص بين الشركة والمقررة المستحقة إلى الشركة ولا يزال الخلاف قائم كما تم سداد جزء من المبلغ بمبلغ ٤٠,٠٠٠ ج.م.مصري  
من واقع لائحة التماس.

٤ - السنوات ٢٠١٣ و ٢٠١٤

لم خصص الشركة عن ضريبة أرباح شركات أموال عن أعوام ٢٠١٣ و ٢٠١٤ تم إكمال الترخيص بموجب ١٩ أكتوبر مبلغ  
١٧٨,٢٣٣ ج.م.مصري وبمبلغ ٢٠,٢١٢ ج.م.مصري وتم التماس عليه ولم يتم سداد حتى تاريخه.

السنة المنتهية من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٦

لم يتم خصص الشركة حتى الآن وتم التماس الشركة لتسحق الأرباح التجارية المقررة في العامين الضريبيين المستند وتم سداد الضريبة من واقع  
القرار



بنك القاهرة  
Banque du Caire  
مجموعة البنوك المصرفية  
الفرنسية والفرنسية المتعددة

شركة القاهرة للاستثمار والتنمية العقارية (شركة مساهمة مصرية) وشركتها التابعة  
الإيضاحات الخمسة لتقرير التدقيق المجمعة - عن السنة المالية المنتهية في ٣١ أغسطس ٢٠٢٠  
جميع المبالغ بالريال والإيضاحات بالعملة المصرية إلا إذا ذكر خلاف ذلك

٣٢ - الموقوف الضريبي (تابع)

[٨] شركة مصرية برونش كونيبيا العقارية التيمرية "تتمتع"

ضريبة كسب العمل

١ - السنوات من ٢٠٠٨ حتى ٢٠١٥

لم خصص الشركة كسب العمل بمبلغ ٩,٥٣٣,٨٦٠ ج.م.مصري وتم الخصم والسداد بالكامل.

٢ - السنوات من ٢٠١٦ حتى ٢٠١٦

لم يتم الخصم عن حد السداد ولم يتم مخططات من الضريبة.

ضريبة القيمة

المخازن من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٧

لم خصص الشركة وتم إبراز الشركة بمسود ٣ قيمة وتم سداد الضريبة المستحقة على الشركة.

التأمين العقارية

السنوات من ٢٠١٧ حتى ٢٠١٨

لم خصص الشركة برونش كونيبيا العقارية التيمرية ١٣٢٢,٠٢٢ ج.م.مصري وتم سداد جزء من الضريبة بمبلغ  
٢١,٠٠٠ ج.م.مصري.

٣٣ - الإرضيات

١ - الإرضيات الرأسمالية

الإرضيات الرأسمالية التي تم التصفيتها طبقاً في تاريخ التقرير لتقوم الشركة لمجموعة كما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠٢٠
٣٧,٤٣٧,٨٤٦	٣٨,١٢٢,٩١١

٢ - الإرضيات

السنوات ٢٠١٩

ب - التأخير الضريبي

تم خصم الضريبة على تأخير الضريبة من الأرصود وحتى الحد المقرر للأرصود للتصفية. وتمت إزالة ذلك بقدر ما بين سنة و ٥ سنوات.  
وتصل إجمالي مبالغ القيمة المستحقة لتقرير الإيضاحات فيما يلي:

٣١ أغسطس ٢٠١٩	٣١ أغسطس ٢٠٢٠
٣,٠٧٧,٥٥٩	٣٣,٣٨٣,٦٥٣
١٤٤,٢١٤,٦٥٢	١٧٠,٤٢٢,٨٨٤

أقل من سنة  
أكثر من سنة وأقل من ٥ سنوات

السنة المنتهية من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٦

تم خصم الضريبة على تأخير الضريبة من الأرصود وحتى الحد المقرر للأرصود للتصفية. وتمت إزالة ذلك بقدر ما بين سنة و ٥ سنوات.  
وتصل إجمالي مبالغ القيمة المستحقة لتقرير الإيضاحات فيما يلي:

