

مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

| الصفحة | المحتويات |
|--------|---|
| ٢-١ | تقرير مدقق الحسابات المستقل حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة |
| | البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة |
| ٣ | بيان المركز المالي المختصر الموحد |
| ٤ | بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصر الموحد |
| ٥ | بيان التغيرات في حقوق الملكية المختصر الموحد |
| ٦ | بيان التدفقات النقدية المختصر الموحد |
| ١٤-٧ | إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة |



كي بي إم جي
منطقة رقم ٢٥ الطريق الدائري الثالث
شارع ٢٣٠، مبنى ٢٤٦
ص.ب.: ٤٤٧٣، الدوحة
دولة قطر
تليفون: +٩٧٤ ٤٤٥٧٦٤٤٤
فاكس: +٩٧٤ ٤٤٣٦٧٤١١
الموقع الإلكتروني: kpmg.com/qa

تقرير مدقق الحسابات المستقل حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

إلى مساهمي شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

المقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦ لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تضم:

- بيان المركز المالي المختصر الموحد كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦؛
- بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصر الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦؛
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المختصر الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦؛
- بيان التدفقات النقدية المختصر الموحد لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦؛ و
- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

إن مجلس إدارة الشركة هو المسؤول عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء نتيجة عن هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً للمراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بإجراءات المراجعة رقم ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة". تتكون مراجعة البيانات المالية المرحلية من إجراء استفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة يقل بكثير عن نطاق عملية التدقيق والتي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيد حول جميع الأمور الهامة التي يمكن أن يبينها التدقيق. بالتالي فإننا لا نبدي رأي تدقيق.

تقرير مدقق الحسابات المستقل حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (تابع)

مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.

أمر آخر

إن الأرقام المقابلة الواردة في البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة كما في لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ لم تخضع للمراجعة، وبناءً عليه فإننا لا نبيدي أي استنتاج مراجعة بشأنها.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، لم يتبادر إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٦ لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".



سليم خليل
كي بي ام جي
سجل مراقبي الحسابات القطري رقم ٤٧٢
بترخيص من هيئة قطر للأسواق المالية: ترخيص مدققي
الحسابات الخارجي رقم ١٢٠١٥٣

٢٨ ابريل ٢٠٢٦
الدوحة
دولة قطر



بالريال القطري

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) | ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | إيضاح | الموجودات |
|---------------------------|--------------------------|-------|--------------------------------------|
| ١,٣٩١,٣٦١ | ١,٥٦٧,٩٣٣ | ٦ | ممتلكات ومعدات |
| ٨٧٨,٠٣٩ | ٨٠٦,١٠٣ | | موجودات حق الاستخدام |
| ١,٢٦٧,٨٨٩,٩٨٤ | ١,٢٦٧,٨٨٩,٩٨٤ | ٧ | استثمارات عقارية |
| ١٩,٢٤٥,٠١٨ | ١٩,٢٤٥,٠١٨ | | شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية |
| ١٥,٦٧٧,١٩٧ | ١٥,٣٠٢,١٩٧ | | موجودات مالية |
| ٩٥٢,٠٩٢,٦٩٦ | ٩٤١,٤٠٠,٧٨٥ | ٨ | عقد إيجار تمويلي مدين |
| ٢,٢٥٧,١٧٤,٢٩٥ | ٢,٢٤٦,٢١٢,٠٢٠ | | الموجودات غير المتداولة |
| ١١٥,٣٥٩,١٥٩ | ١١٩,٧٠٩,٨٠٩ | ٩ | عقارات قيد التطوير |
| ٤١,١٤٧,٨٤٧ | ٤١,٧٩٠,٧٨٢ | ٨ | عقد إيجار تمويلي مدين |
| ٥٠,٤٤٠,٥٧٥ | ٤٦,٥٣٩,٧٥٦ | ١٠ | ذمم تجارية وأخرى مدينة |
| ١٠٤,٧٩٨,٥٩٩ | ١٢٣,٨٣٠,٥١٨ | ١١ | النقد وأرصدة البنك |
| ٣١١,٧٤٦,١٨٠ | ٣٣١,٨٧٠,٨٦٥ | | الموجودات المتداولة |
| ٢,٥٦٨,٩٢٠,٤٧٥ | ٢,٥٧٨,٠٨٢,٨٨٥ | | إجمالي الموجودات |
| ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٢ | حقوق الملكية |
| ٣٠,٨٨١,٢٧٣ | ٣٠,٨٨١,٢٧٣ | | رأس المال |
| (٢١,٧١٥,٦٦٩) | (١٣,٥٣١,١٦١) | | الاحتياطي القانوني |
| ١,٠٠٩,١٦٥,٦٠٤ | ١,٠١٧,٣٥٠,١١٢ | | الخسائر المتراكمة |
| | | | إجمالي حقوق الملكية |
| ١,٣٤١,٨٤٢,٩٤٦ | ١,٣٣٣,٦٦٩,٢٧٣ | ١٣ | المطلوبات |
| ٦٣٧,٤٥٣ | ٦٣٧,٤٥٣ | | القروض |
| ٢,٦٢٧,٠٨٦ | ٢,٧٨٢,٣٠٧ | | مطلوبات الإيجار |
| ١,٣٤٥,١٠٧,٤٨٥ | ١,٣٣٧,٠٨٩,٠٣٣ | | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| | | | المطلوبات غير المتداولة |
| ٨٤,٠٥٧,٥٠٨ | ٧٩,٧٠٣,٢٤٠ | ١٣ | القروض |
| ٢٨١,٣٢١ | ٢١٢,٥٧٣ | | مطلوبات الإيجار |
| ٥٠٠,٠٠٠ | ٦٣٧,٥٠٠ | | ضريبة الدخل المستحقة |
| ١٢٩,٨٠٨,٥٥٧ | ١٤٣,٠٩٠,٤٢٧ | ١٤ | ذمم تجارية وأخرى دائنة |
| ٢١٤,٦٤٧,٣٨٦ | ٢٢٣,٦٤٣,٧٤٠ | | المطلوبات المتداولة |
| ١,٥٥٩,٧٥٤,٨٧١ | ١,٥٦٠,٧٣٢,٧٧٣ | | اجمالي المطلوبات |
| ٢,٥٦٨,٩٢٠,٤٧٥ | ٢,٥٧٨,٠٨٢,٨٨٥ | | إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات |

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس الإدارة وتم التوقيع عليها نيابة عنه:



الشيخ / حمد بن محمد بن خالد آل ثاني
الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة

الإيضاحات الواردة في الصفحات من ٧ إلى ١٤ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.



بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المختصر الموحد
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

بالريال القطري

| لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس | | إيضاح | |
|--|--------------|-------|--------------------------------------|
| ٢٠٢٥ | ٢٠٢٦ | | |
| (غير مراجعة) | (مراجعة) | | |
| ٣٥,٣٢٩,٠٨٨ | ٣٥,٨٩٥,٠٤٣ | ١٥ | إيرادات تشغيلية |
| (٣,٠٦٤,٨٦٦) | (٢,٨٣٩,٩٤٢) | | مصاريف تشغيلية |
| ٣٢,٢٦٤,٢٢٢ | ٣٣,٠٥٥,١٠١ | | إجمالي الربح |
| ٢٠,٨٢٣,٠٢٩ | ٧٨٠,٢١٣ | ١٦ | إيرادات أخرى |
| - | (٣٧٥,٠٠٠) | | مخصص انخفاض قيمة الموجودات المالية |
| (٧,٧٧٦,٥٣٠) | (٧,٩٧٤,١٢٨) | | مصاريف إدارية وعمومية |
| ٤٥,٣١٠,٧٢١ | ٢٥,٤٨٦,١٨٦ | | الربح التشغيلي |
| (١٨,٥١٣,٩٠٩) | (١٧,١٨٩,١٧٨) | | تكاليف التمويل |
| ٢٦,٧٩٦,٨١٢ | ٨,٢٩٧,٠٠٨ | | الربح قبل ضريبة الدخل للفترة |
| - | (١١٢,٥٠٠) | | مصروف ضريبة الدخل |
| ٢٦,٧٩٦,٨١٢ | ٨,١٨٤,٥٠٨ | | الربح للفترة |
| - | - | | الدخل الشامل الآخر |
| ٢٦,٧٩٦,٨١٢ | ٨,١٨٤,٥٠٨ | | إجمالي الدخل الشامل للفترة |
| | | | العائدات للسهم |
| ٠,٠٢٧ | ٠,٠٠٨ | ١٧ | العائد الأساسي و المخفض للسهم الواحد |



الإيضاحات الواردة في الصفحات من ٧ إلى ١٤ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

بالريال القطري

| رأس المال | الاحتياطي القانوني | الخسائر المتراكمة | إجمالي حقوق الملكية |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٥,٤٧٥,٧٦١ | (٦٩,٠١٣,٩٠٠) | ٩٥٦,٤٦١,٨٦١ |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ (مدققة) | | | |
| - | - | ٢٦,٧٩٦,٨١٢ | ٢٦,٧٩٦,٨١٢ |
| اجمالي الدخل الشامل للفترة | | | |
| - | - | - | - |
| الربح للفترة | | | |
| - | - | ٢٦,٧٩٦,٨١٢ | ٢٦,٧٩٦,٨١٢ |
| الدخل الشامل الآخر للفترة | | | |
| - | - | (٤٢,٢١٧,٠٨٨) | ٩٨٣,٢٥٨,٦٧٣ |
| اجمالي الدخل الشامل للفترة | | | |
| ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٠,٨٨١,٢٧٣ | (٢١,٧١٥,٦٦٩) | ١,٠٠٩,١٦٥,٦٠٤ |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦ (مدققة) | | | |
| - | - | ٨,١٨٤,٥٠٨ | ٨,١٨٤,٥٠٨ |
| اجمالي الدخل الشامل للفترة | | | |
| - | - | - | - |
| الربح للفترة | | | |
| - | - | ٨,١٨٤,٥٠٨ | ٨,١٨٤,٥٠٨ |
| الدخل الشامل الآخر للفترة | | | |
| ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٣٠,٨٨١,٢٧٣ | (١٣,٥٣١,١٦١) | ١,٠١٧,٣٥٠,١١٢ |
| اجمالي الدخل الشامل للفترة | | | |
| الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | | | |



الإيضاحات الواردة في الصفحات من ٧ إلى ١٤ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

بالريال القطري

| لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس | | إيضاح | |
|--|--------------|-------|--|
| ٢٠٢٥ | ٢٠٢٦ | | |
| (غير مراجعة) | (مراجعة) | | |
| ٢٦,٧٩٦,٨١٢ | ٨,٢٩٧,٠٠٨ | | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية |
| | | | الربح قبل ضريبة الدخل للفترة |
| | | | تعديلات لـ: |
| ١١٠,٤٧٤ | ١٣٥,٦٩٤ | ٦ | - إهلاك ممتلكات ومعدات |
| ٥٩,١٢٨ | ٧١,٩٣٦ | | - إهلاك موجودات حق الاستخدام |
| - | ٣٧٥,٠٠٠ | | - مخصص انخفاض قيمة الموجودات المالية |
| ١٣٦,٢٥٣ | ١٧٦,٦٨٥ | | - مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| (١,٢٣٨,٢٠٣) | (٧٣١,٣٦٣) | ١٦ | - الربح من الودائع لدى البنوك الإسلامية |
| (١٥,٧٣٠,٢٩٨) | (١٥,١٢٦,٠٢٤) | ١٥ | - إيرادات التمويل من الإيجار التمويلي |
| ١٦,٠٥٩ | ١٣,٧٥٢ | | - مصروف الفائدة على مطلوبات الإيجار |
| ١٨,٤٩٧,٨٥٠ | ١٧,١٧٥,٤٢٦ | | - تكاليف التمويل |
| ٢٨,٦٤٨,٠٧٥ | ١٠,٣٨٨,١١٤ | | |
| | | | تغييرات في: |
| (٣٣,١٧٥,٧٨٨) | (٤,٣٥٠,٦٥٠) | | - عقارات قيد التطوير |
| ٢٥,١٧٥,٠٠٤ | ٢٥,١٧٥,٠٠٠ | | - عقد إيجار تمويلي مدين |
| ١٧١,٤٦٧,١٨٦ | ٣,٩٠٠,٨١٩ | | - ندم تجارية وأخرى مدينة |
| - | ٢٥,٠٠٠ | | - ضريبة الدخل المستحقة |
| (١٧٨,٤٥٢,٢٨٢) | ١٣,٢٨١,٨٧٠ | | - ندم تجارية و أخرى دائنة |
| ١٣,٦٦٢,١٩٥ | ٤٨,٤٢٠,١٥٣ | | النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية |
| (٤٠,٠٠١) | (٢١,٤٦٤) | | مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة |
| ١٣,٦٢٢,١٩٤ | ٤٨,٣٩٨,٦٨٩ | | صافي النقد من الأنشطة التشغيلية |
| | | | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية |
| ١,٢٣٨,٢٠٣ | ٧٣١,٣٦٣ | ١٦ | ربح مستلم من ودائع لدى البنوك الإسلامية |
| (٢٣,٧٢٩) | (٣١٢,٢٦٦) | ٦ | اقتناء ممتلكات ومعدات |
| (١,٤٦٧,٨٦٩) | - | ٧ | اقتناء استثمارات عقارية |
| (٢٥٣,٣٩٥) | ٤١٩,٠٩٧ | | صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية |
| | | | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية |
| (٥٢,٩٤٢) | (٨٢,٥٠٠) | | سداد مطلوبات الإيجار |
| - | ٤,٣٥٠,٥٩٨ | | المتحصلات من القروض |
| (٩,٢٧١,٥٣٧) | (١٧,٦٠٦,١١٩) | | سداد القروض |
| (١٠,١٨٥,٧٤٠) | (١٦,٤٤٧,٨٤٦) | | تكاليف تمويل مدفوعة |
| - | ٥٦,٨٤٦ | | التغيرات في النقد لدى البنك - حسابات مقيدة |
| (١٩,٥١٠,٢١٩) | (٢٩,٧٢٩,٠٢١) | | صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية |
| (٦,١٤١,٤٢٠) | ١٩,٠٨٨,٧٦٥ | | صافي التغير في النقد وما يعادله |
| ٧٩,٥٧٩,٦٤٥ | ٩٧,٣٩٢,٠٣٣ | | النقد وما يعادله في بداية الفترة |
| ٧٣,٤٣٨,٢٢٥ | ١١٦,٤٨٠,٧٩٨ | ١١ | النقد وما يعادله في نهاية الفترة |



الإيضاحات الواردة في الصفحات من ٧ إلى ١٤ تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

١. الكيان الصادر عنه التقرير

مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة قطرية تأسست في دولة قطر مسجلة تحت السجل التجاري رقم ٣٨١٧٣. يقع المكتب المسجل للشركة في برج تورنادو، شارع مجلس التعاون، منطقة الخليج الغربي، صندوق بريد ١٨١٣٢، الدوحة، دولة قطر.

تعمل المجموعة أساساً في تطوير وإدارة المجمعات السكنية، الاستثمار العقاري، تطوير الأراضي لإعادة البيع، البناء، إدارة المشاريع، التسويق العقاري، إدارة الممتلكات والمرافق، الصيانة، وخدمات الوساطة.

تتضمن هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ للشركة والشركات التابعة (يشار إليهما معاً باسم "المجموعة"). كما في تاريخ البيانات المالية الحالي والمقارن، تمتلك الشركة الشركات التابعة التالية:

| إسم الشركة التابعة | بلد التأسيس | الأنشطة الأساسية | نسبة ملكية الشركة |
|---|-------------|------------------|------------------------|
| شركة قرطبة للاستثمار العقاري ذ.م.م. | دولة قطر | عقارات | ٣١ مارس ٢٠٢٦ ١٠٠٪ |
| شركة غرناطة للاستثمار العقاري ذ.م.م. | دولة قطر | عقارات | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ١٠٠٪ |
| شركة مزايا للوساطة العقارية ذ.م.م. (سابقاً شركة نبع الخليج للوساطة العقارية ذ.م.م.) | دولة قطر | الوساطة العقارية | ١٠٠٪ |
| فاسيلينكس إدارة المرافق والصيانة ذ.م.م. | دولة قطر | إدارة المرافق | ١٠٠٪ |
| شركة مزايا لبنان للسياحة والتطوير والعقارات ذ.م.م. | لبنان | أنشطة عقارية | ١٠٠٪ |

تم اعتماد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للإصدار من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٨ أبريل ٢٠٢٦.

٢. أساس المحاسبة

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ *التقارير المالية المرحلية*، ويتعين قراءتها جنباً إلى جنب مع البيانات المالية السنوية الموحدة الأخيرة للمجموعة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ("أحدث بيانات مالية سنوية موحدة"). لا تشمل هذه البيانات المالية المرحلية جميع المعلومات المطلوبة لمجموعة كاملة من البيانات المالية المعدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. ومع ذلك، تم تضمين ملاحظات توضيحية مختارة لشرح الأحداث والمعاملات التي تعتبر مهمة لفهم التغيرات في المركز المالي للمجموعة وأدائها منذ آخر بيانات مالية سنوية موحدة.

٣. استخدام الأحكام والتقدير

عند إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة ، قامت الإدارة باستخدام الأحكام والتقدير التي تؤثر في عملية تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المسجلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

إن الأحكام الهامة التي استخدمتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الأساسية الأخرى لعدم التأكد في التقدير هي ذاتها التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية السنوية الموحدة الأخيرة.

٤. التغييرات في السياسة المحاسبية

باستثناء ما هو موضح أدناه، فإن السياسات المحاسبية المطبقة في هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة هي نفس السياسات المطبقة في البيانات المالية الموحدة الأخيرة للمجموعة.

(أ) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة

طبقت المجموعة معايير المحاسبة الدولية / المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٦. لم ينتج عن هذا تطبيق المعايير التالية تغييرات في صافي ربح أو حقوق ملكية المجموعة الصادر عنها التقرير سابقاً.

| تاريخ سريان المفعول | المعايير أو التعديلات الجديدة |
|---------------------|---|
| ١ يناير ٢٠٢٦ | تصنيف وقياس الأدوات المالية - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧. |
| | التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - معايير المحاسبة - المجلد ١١ |
| | اتفاقيات شراء الطاقة - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧. |

(ب) متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية والتعديلات والتفسيرات الجديدة التي لم تصبح سارية المفعول، ولكنه يسمح بتطبيقها مبكراً.

لم يتم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة أدناه ("المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية" أو "المعايير") المتاحة للاعتماد المبكر للسنوات المالية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٦ في إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

| تاريخ سريان المفعول | المعايير أو التعديلات الجديدة |
|--|--|
| ١ يناير ٢٠٢٧ | المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ - العرض والإفصاح في البيانات المالية. |
| | المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٩ - الشركات التابعة بدون مساءلة عامة: الإفصاحات. |
| | الترجمة إلى عملة عرض خاضعة للتضخم المفرط - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ |
| متاح للاعتماد المبكر / مؤجل الى اجل غير مسمى | بيع أو المشاركة في الموجودات بين مستمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨) |

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه التعديلات. ستطبق المجموعة التعديلات عندما تصبح سارية المفعول.

٥. المعلومات القطاعية

لدى المجموعة قطاع تجاري واحد فقط وهو عمليات استثمارات وتطوير وتشغيل العقارات. جميع الأنشطة والموجودات غير المتداولة الهامة مقرها في دولة قطر، ويتم تحقيق الإيرادات بالكامل داخل الدولة. خلال الفترة، كانت الإيرادات من عدد محدود من العملاء الرئيسيين تمثل أكثر من ١٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

بالريال القطري

٦. ممتلكات ومعدات

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) | ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | |
|---------------------------|--------------------------|--|
| ٣,٤٤٥,٧٠٨ | ٤,٠٧٠,٤٧٩ | التكلفة |
| ٦٢٤,٧٧١ | ٣١٢,٢٦٦ | الرصيد في بداية الفترة / السنة |
| ٤,٠٧٠,٤٧٩ | ٤,٣٨٢,٧٤٥ | الإضافات خلال الفترة / السنة |
| | | الرصيد في نهاية الفترة / السنة |
| ٢,٢٢٢,٤٩٧ | ٢,٦٧٩,١١٨ | الاهلاك المتراكم |
| ٤٥٦,٦٢١ | ١٣٥,٦٩٤ | الرصيد في بداية الفترة / السنة |
| ٢,٦٧٩,١١٨ | ٢,٨١٤,٨١٢ | الاهلاك للفترة / للسنة |
| | | الرصيد في نهاية الفترة / السنة |
| ١,٣٩١,٣٦١ | ١,٥٦٧,٩٣٣ | القيم الدفترية في نهاية الفترة / السنة |

٧. استثمارات عقارية

حركة الاستثمارات العقارية خلال الفترة / السنة هي كما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) | ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| ١,٢٦٥,٣٧٢,٥٨٥ | ١,٢٦٧,٨٨٩,٩٨٤ | الرصيد في بداية الفترة / السنة |
| ٢,٥١٧,٣٩٩ | - | الإضافات خلال الفترة / السنة |
| ١,٢٦٧,٨٨٩,٩٨٤ | ١,٢٦٧,٨٨٩,٩٨٤ | الرصيد في نهاية الفترة / السنة |

تتكون الاستثمارات العقارية مما يلي كما في تاريخ نهاية الفترة / السنة:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) | ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| ١,٠٦٧,٤٠٩,٢٢٥ | ١,٠٦٧,٤٠٩,٢٢٥ | عقارات مكتملة |
| ٢٠٠,٤٨٠,٧٥٩ | ٢٠٠,٤٨٠,٧٥٩ | أراض شاغرة |
| ١,٢٦٧,٨٨٩,٩٨٤ | ١,٢٦٧,٨٨٩,٩٨٤ | الرصيد في نهاية الفترة / السنة |

تتكون الاستثمارات العقارية من عدة مباني تجارية وسكنية مكتملة مؤجرة لأطراف ثالثة، بالإضافة إلى أراضي شاغرة، تقع بشكل رئيسي في دولة قطر.

لم تطرأ أي تغييرات على عملية التقييم لدى المجموعة، أو أساليب التقييم، أو أنواع المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة خلال الفترة.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

بالريال القطري

٨. عقد إيجار تمويلي مدين

دخلت المجموعة في ترتيبات عقد إيجار تمويلي كمؤجر لبناء وصيانة وتشغيل مجمع سكني مع طرف ثالث. تم إنشاء المجمع السكني خصيصاً من قبل المجموعة للتأجير لطرف ثالث على مدى ٢١ عاماً وسيتم نقله إلى الطرف الثالث في نهاية مدة الإيجار.

يتم عرض عقد إيجار تمويلي مدين في بيان المركز المالي المختصر الموحد كما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) | ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------|
| ٤١,١٤٧,٨٤٧ | ٤١,٧٩٠,٧٨٢ | الجزء المتداول |
| ٩٥٢,٠٩٢,٦٩٦ | ٩٤١,٤٠٠,٧٨٥ | الجزء غير المتداول |
| <u>٩٩٣,٢٤٠,٥٤٣</u> | <u>٩٨٣,١٩١,٥٦٧</u> | |

يعرض الجدول التالي إجمالي وصافي الاستثمار في عقد الإيجار:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) | ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | |
|---------------------------|--------------------------|---|
| ١٠٠,٧٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٧٠٠,٠٠٠ | مبالغ مستحقة من عقود الإيجار التمويلية: |
| ١٠٠,٧٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٧٠٠,٠٠٠ | السنة الأولى |
| ١٠٠,٧٠٠,٠٠٠ | ١٠٠,٧٠٠,٠٠٠ | السنة الثانية |
| ١٠٤,٤٧٦,٢٥٠ | ١٠٥,٧٣٥,٠٠٠ | السنة الثالثة |
| ١٠٥,٧٣٥,٠٠٠ | ١٠٥,٧٣٥,٠٠٠ | السنة الرابعة |
| ٩٧٨,٠٤٨,٧٥٠ | ٩٥١,٦١٥,٠٠٠ | السنة الخامسة |
| <u>١,٤٩٠,٣٦٠,٠٠٠</u> | <u>١,٤٦٥,١٨٥,٠٠٠</u> | بعد السنة الخامسة |
| (٤٩٧,١١٩,٤٥٧) | (٤٨١,٩٩٣,٤٣٣) | إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار |
| <u>٩٩٣,٢٤٠,٥٤٣</u> | <u>٩٨٣,١٩١,٥٦٧</u> | ناقصاً: إيرادات تمويلية غير مستحقة |
| <u>٩٩٣,٢٤٠,٥٤٣</u> | <u>٩٨٣,١٩١,٥٦٧</u> | القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات عقد الإيجار |
| <u>٩٩٣,٢٤٠,٥٤٣</u> | <u>٩٨٣,١٩١,٥٦٧</u> | صافي الاستثمار في عقد الإيجار |

لم يكن عقد إيجار تمويلي مدين في نهاية الفترة / السنة مستحقاً او منخفض القيمة.

٩. عقارات قيد التطوير

تمثل عقارات قيد التطوير العقارات السكنية قيد التطوير في مدينة لوسيل والمخصصة للبيع عند اكتمالها. وتشمل التكاليف تكلفة شراء الأراضي، وتكلفة الإنشاء، وأتعاب المهنيين، والمصروفات الأخرى المباشرة المرتبطة بالتطوير.

الحركة في عقارات قيد التطوير خلال الفترة / السنة هي كما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) | ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| ٤٥,٠٥٥,٥٧٨ | ١١٥,٣٥٩,١٥٩ | الرصيد في بداية الفترة / السنة |
| ٧٠,٣٠٣,٥٨١ | ٤,٣٥٠,٦٥٠ | الإضافات خلال الفترة / السنة |
| <u>١١٥,٣٥٩,١٥٩</u> | <u>١١٩,٧٠٩,٨٠٩</u> | الرصيد في نهاية الفترة / السنة |

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
كما في لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

بالريال القطري

١٠. ذمم تجارية وأخرى مدينة

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) | ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| ٣٨,١٧٥,٢٣٦ | ٣٣,١٦١,٨٦١ | ذمم تجارية مدينة |
| ٩,٣٤٧,٠٥٥ | ٩,٤٣٢,٥٧٩ | مصاريف مدفوعة مقدماً |
| ٩٨١,٦٤٩ | ٩٨٢,٤٤٩ | ودائع قابلة للاسترداد |
| ١,٩٣٦,٦٣٥ | ٢,٩٦٢,٨٦٧ | ذمم مدينة أخرى |
| <u>٥٠,٤٤٠,٥٧٥</u> | <u>٤٦,٥٣٩,٧٥٦</u> | |

١١. النقد وأرصدة البنك

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) | ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | |
|---------------------------|--------------------------|---|
| ١٢,٣٧٨ | ١٦,٦٦٠ | النقد في الصندوق |
| ١٣,١٢١,٩٩٤ | ١٦,٨٥٧,٣٩٥ | النقد لدى البنك - حسابات جارية |
| ٨٤,٢٥٧,٦٦١ | ٩٩,٦٠٦,٧٤٣ | النقد لدى البنك - حسابات الودائع قصيرة الأجل (١) |
| ٧,٤٠٦,٥٦٦ | ٧,٣٤٩,٧٢٠ | النقد لدى البنك - حسابات مقيدة (٢) |
| <u>١٠٤,٧٩٨,٥٩٩</u> | <u>١٢٣,٨٣٠,٥١٨</u> | النقد وأرصدة البنك |
| (٧,٤٠٦,٥٦٦) | (٧,٣٤٩,٧٢٠) | ناقصاً: النقد لدى البنك - حسابات مقيدة (٢) |
| <u>٩٧,٣٩٢,٠٣٣</u> | <u>١١٦,٤٨٠,٧٩٨</u> | النقد وما يعادله لغرض بيان التدفقات النقدية المختصر الموحد |

(١) يتم ايداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متفاوتة اعتماداً على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتجنبي ربح بمعدلات السوق.

(٢) تتكون الحسابات المقيدة من مبالغ محتفظ بها لدى بنوك لتمويل توزيعات الأرباح المعلنة و التي لم يُطالب بها بعد من قبل المساهمين المستحقين.

١٢. رأس المال

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) | ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | |
|---------------------------|--------------------------|--|
| ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | مرخصة ومصدرة: |
| | | ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بواقع ١ ريال قطري للسهم (٢٠٢٥): |
| | | ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (١ سهم) |
| <u>١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠</u> | <u>١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠</u> | |

جميع الأسهم من نفس الفئة وتحمل حقوق تصويت متساوية.

١٣. القروض

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) | ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| ٧٦٥,٠٩٠,٤٨١ | ٧٥٩,٠٣٩,٧٧٦ | تمويل إسلامي (١) |
| ٤٣٥,٧٦٩,٤٤٤ | ٤٣١,٢١٩,٤٠٧ | تمويل إسلامي (٢) |
| ٢٣٩,٨٧١,٩٠٨ | ٢٣٧,٧١٨,٦٨١ | تمويل إسلامي (٣) |
| ٢٥,٤٦٦,٥٨٥ | ٢٤,٩٦٥,٠٣٣ | تمويل إسلامي (٤) |
| <u>١,٤٦٦,١٩٨,٤١٨</u> | <u>١,٤٥٢,٩٤٢,٨٩٧</u> | |
| (٤٠,٢٩٧,٩٦٤) | (٣٩,٥٧٠,٣٨٤) | تكاليف إعادة التمويل المؤجلة |
| <u>١,٤٢٥,٩٠٠,٤٥٤</u> | <u>١,٤١٣,٣٧٢,٥١٣</u> | |

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

بالريال القطري

١٣. القروض (تابع)

يتم عرض القروض في بيان المركز المالي المختصر الموحد كما يلي:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) | ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------|
| ٨٤,٠٥٧,٥٠٨ | ٧٩,٧٠٣,٢٤٠ | الجزء المتداول |
| ١,٣٤١,٨٤٢,٩٤٦ | ١,٣٣٣,٦٦٩,٢٧٣ | الجزء غير المتداول |
| <u>١,٤٢٥,٩٠٠,٤٥٤</u> | <u>١,٤١٣,٣٧٢,٥١٣</u> | |

(١) هذا التمويل مضمون بالإيرادات المتوقعة من مشروع سدرة العقاري.

(٢) هذا التمويل مضمون بإيرادات الإيجار من تالا ريزيدنس ومباني السد، بالإضافة الى رهن عقارات جولد بلازا و معيزر.

(٣) هذا التمويل مضمون بإيرادات الإيجار من مبنى جامعة لوسيل للبنات ، بالإضافة الى رهن المبنى.

(٤) هذا التمويل مضمون برهن أرض برج فيراء، بالإضافة إلى إيراداته المستقبلية وعائدات التأمين المرهونة لصالح الممول.

١٤. ذمم تجارية و أخرى دائنة

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (مدققة) | ٣١ مارس ٢٠٢٦ (مراجعة) | |
|---------------------------|--------------------------|---------------------|
| ٦,١٤١,٦٣٢ | ٩,٣١٨,٧١٦ | ذمم تجارية دائنة |
| ٣٣,٩٠٤,٤٩٤ | ١٧,٥٤٢,٥٧٣ | مصاريف مستحقة الدفع |
| ٦٩,٠٥١,٨٠١ | ٩٤,٩٧٥,٢٤٠ | التزامات عقود |
| ١٤,٠٩٠,٤٠٩ | ١٤,٠٣٣,٥٦٣ | أرباح مستحقة الدفع |
| ٥,٨٨٧,٤٣٧ | ٦,٥١٧,٠٥١ | مستحقات محتجرة |
| ٧٣٢,٧٨٤ | ٧٠٣,٢٨٤ | ودائع مستردة |
| <u>١٢٩,٨٠٨,٥٥٧</u> | <u>١٤٣,٠٩٠,٤٢٧</u> | |

١٥. إيرادات تشغيلية

| لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس | | |
|--|-------------------|------------------------|
| ٢٠٢٥ | ٢٠٢٦ | |
| (غير مراجعة) | (مراجعة) | |
| ١٨,٨٠١,٦٨٧ | ١٩,٣٢١,٨٤٩ | إيرادات الإيجار |
| ١٥,٧٣٠,٢٩٨ | ١٥,١٢٦,٠٢٤ | إيرادات التمويل |
| ٧٩٧,١٠٣ | ١,٤٤٧,١٧٠ | إيرادات خدمات العقارات |
| <u>٣٥,٣٢٩,٠٨٨</u> | <u>٣٥,٨٩٥,٠٤٣</u> | |

١٦. إيرادات أخرى

| لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس | | |
|--|----------------|---------------------------------------|
| ٢٠٢٥ | ٢٠٢٦ | |
| (غير مراجعة) | (مراجعة) | |
| ١,٢٣٨,٢٠٣ | ٧٣١,٣٦٣ | الربح من الودائع لدى البنوك الإسلامية |
| ١٨,٦٩٣,١٧٠ | - | عكس مخصص لمصاريف تسويات قانونية |
| ٨٩١,٦٥٦ | ٤٨,٨٥٠ | إيرادات متنوعة |
| <u>٢٠,٨٢٣,٠٢٩</u> | <u>٧٨٠,٢١٣</u> | |

١٧. العائدات للسهم

يتم احتساب العائد الأساسي للسهم الواحد بقسمة الربح للفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

| لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس | |
|--|---------------|
| ٢٠٢٥ | ٢٠٢٦ |
| (غير مراجعة) | (مراجعة) |
| ٢٦,٧٩٦,٨١٢ | ٨,١٨٤,٥٠٨ |
| ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| ٠,٠٢٧ | ٠,٠٠٨ |

الربح خلال الفترة العائد إلى مساهمي الشركة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
العائد الأساسي والمخفف للسهم الواحد

لم تكن هناك قابلية أسهم مخففة قائمة في أي وقت خلال الفترة وبالتالي فإن ربحية السهم المخففة تساوي ربحية السهم الأساسية. لم تصدر المجموعة أي أسهم إضافية خلال الفترة.

١٨. أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة الكيانات التي تكون المجموعة فيها أحد مؤسسيها، المساهمين الرئيسيين، والمدراء وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة، والشركات الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة أو المتأثرة بشكل كبير من قبل هذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين

كانت مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الآخرين خلال الفترات كما يلي:

| لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس | |
|--|-----------|
| ٢٠٢٥ | ٢٠٢٦ |
| (غير مراجعة) | (مراجعة) |
| ٨٨٦,٠٤٤ | ١,٠٦٨,٨٠٤ |

مكافآت موظفي الإدارة العليا

١٩. ارتباطات والتزامات طارئة

كانت لدى المجموعة الالتزامات الطارئة التالية، والتي لا يُتوقع أن ينشأ عنها أية التزامات مادية:

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ | ٣١ مارس ٢٠٢٦ |
|----------------|--------------|
| (مدققة) | (مراجعة) |
| ٤٨١,٠٣١ | ٤٥٦,٠٣١ |

ضمان العطاء

٢٠. الأدوات المالية والقيم العادلة

القيم العادلة

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية القيمة العادلة بالمبلغ الذي يمكن بموجبه مبادلة الأداة في معاملة حالية بين أطراف راغبة، بخلاف البيع القسري أو التصفية. تقارب أرصدة البنوك الإسلامية، الذمم المدينة، الدائنة والمطلوبات الأخرى وتسهيلات التمويل الإسلامي قيمها الدفترية إلى حد كبير بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل / إعادة تسعير هذه الأدوات.

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

يتم تصنيف جميع الأدوات المالية التي يتم الاعتراف بالقيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل، على النحو التالي:

- المستوى ١ - أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ - تقنيات التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظته بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى ٣ - تقنيات التقييم التي لا يمكن ملاحظة أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة.

٢١. إدارة المخاطر المالية

تتوافق أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية للمجموعة مع البيانات المالية الموحدة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٢٢. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لتتوافق مع عرض للفترة الحالية. لم يكن لعملية إعادة التصنيف هذه أي أثر على صافي الأرباح أو إجمالي الموجودات أو حقوق الملكية كما سبق الإبلاغ عنها.

٢٣. الأحداث اللاحقة

بعد تاريخ التقرير، تصاعدت التوترات الجيوسياسية في منطقة الشرق الأوسط، مما أدى إلى زيادة حالة عدم الاستقرار وعدم اليقين في المنطقة. ويُعد هذا التطور حدثاً لاحقاً غير مُعدل وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة ١٠ الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير. تقوم المجموعة بمتابعة الوضع عن كثب وتقييم الأثر المحتمل على عمليات المجموعة ومركزها المالي وتدفعاتها النقدية. وحتى تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة، لم يتم الاعتراف بأي أثر مالي جوهري.

باستثناء ما ورد أعلاه، لم تقع أي أحداث جوهرية أخرى بعد تاريخ التقرير قد يكون لها أثر على فهم هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.