

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

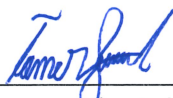
30 سبتمبر 2025

المحتويات	الصفحة
البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة:	
بيان المركز المالي المختصر الموحد	1
بيان الربح أو الخسارة المختصر الموحد	2
بيان الدخل الشامل المختصر الموحد	3
بيان التغيرات في حقوق الملكية المختصر الموحد	4 - 5
بيان التدفقات النقدية المختصر الموحد	6 - 7
الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة	8 - 33

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
بيان المركز المالي المختصر الموحد
كما في 30 سبتمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

إيضاح	30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	
الموجودات			
نقد بالصندوق ولدى البنوك	816,158	113,210	5
مدينون تجاريون وضم مدينة أخرى	84,027	75,141	6
مخزون	13,938	14,320	7
استثمارات عقارية	45,212,338	45,488,397	8
ممتلكات ومعدات	663,932	676,825	9
إجمالي الموجودات	46,790,393	46,367,893	
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
دائنون تجاريون وضم دائنة أخرى	910,612	1,749,038	10
تمويلات إسلامية	11,865,350	11,185,540	12
إجمالي المطلوبات	12,775,962	12,934,578	
حقوق الملكية			
رأس المال	26,524,967	26,524,967	13
إحتياطي قانوني	1,717,025	1,717,025	
إحتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية	(2,451)	3,957	
أرباح مدورة	5,950,245	5,362,767	
حقوق الملكية المنسوبة لمالكي الشركة	34,189,786	33,608,716	
مساهمات غير مسيطرة	(175,355)	(175,401)	
إجمالي حقوق الملكية	34,014,431	33,433,315	
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	46,790,393	46,367,893	

تم إعتداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة بتاريخ 13 أكتوبر 2025.



السيد/ تامر فؤاد محمود
رئيس الشؤون المالية للمجموعة



الشيخ/ ثاني بن عبد الله آل ثاني
رئيس مجلس إدارة

تشكل الإيضاحات من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان الربح أو الخسارة المختصر الموحد

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح	
2024	2025		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
1,293,119	1,337,012	14	إيرادات الإيجارات
64,193	60,648	14	إيرادات تشغيلية أخرى
(256,225)	(246,290)	15	مصروفات تشغيلية
1,101,087	1,151,370		الربح التشغيلي من الأنشطة الرئيسية
-	115,552	8	ربح بيع استثمارات عقارية
9,971	16,750	14	إيرادات أخرى
(821,250)	(613,811)	17	تكلفة التمويل
(67,669)	(67,562)	15	مصروفات عمومية وإدارية
(16,425)	(17,925)	9	إهلاك الممتلكات والمعدات
			مخصص خسارة الانخفاض في قيمة المدينون التجاريون والذمم المدينة الأخرى -
(9,484)	(12,532)	6	بالصافي
7,923	15,682		ربح من صرف العملات الأجنبية - بالصافي
204,153	587,524	19	الربح خلال الفترة
			الربح العائد الى:
204,154	587,478		مالكي الشركة
(1)	46		مساهمات غير مسيطرة
204,153	587,524		
0.008	0.022	16	العائد الأساسي والمخفف للسهم

تشكل الإيضاحات من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان الدخل الشامل المختصر الموحد

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30		إيضاح
سبتمبر		
2024	2025	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
204,153	587,524	ربح الفترة
		الدخل الشامل الآخر
		بند قد يعاد تصنيفه لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(2,999)	(6,408)	العمليات الأجنبية - فروق تحويل العملات الأجنبية
(2,999)	(6,408)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للفترة
201,154	581,116	إجمالي الدخل الشامل للفترة
		عائد إلى:
201,155	581,070	مالكي الشركة
(1)	46	مساهمات غير مسيطرة
201,154	581,116	

تشكل الإيضاحات من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المختصر الموحد

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

عائدة إلى مالكي الشركة						
رأس المال	إحتياطي قانوني (1)	إحتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية	أرباح مدورة	الإجمالي	الحصص غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
26,524,967	1,717,025	3,957	5,362,767	33,608,716	(175,401)	33,433,315

الرصيد في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)

إجمالي الدخل الشامل للفترة

–	–	–	587,478	587,478	46	587,524
–	–	(6,408)	–	(6,408)	–	(6,408)
–	–	(6,408)	587,478	581,070	46	581,116

ربح الفترة

الخسارة الشاملة الأخرى للفترة

26,524,967	1,717,025	(2,451)	5,950,245	34,189,786	(175,355)	34,014,431
------------	-----------	---------	-----------	------------	-----------	------------

الرصيد في 30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)

(1) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015 والنظام الأساسي للمجموعة، يجب تحويل نسبة 10% كحد أدنى من الربح السنوي إلى الاحتياطي القانوني حتى يعادل رصيد الاحتياطي القانوني 50% من رأس المال. إن الاحتياطي غير قابل للتوزيع باستثناء الحالات المبينة في القانون المذكور أعلاه وللنظام الأساسي للمجموعة. لم يتم إجراء التحويل خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 حيث ستقوم المجموعة بتحويل إجمالي المبلغ المطلوب بحلول 31 ديسمبر 2025.

تشكل الإيضاحات من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المختصر الموحد (تتمة)

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	عائدة إلى مالكي الشركة				الرصيد في 31 ديسمبر 2023 (مدققة)
			أرباح مدورة	إحتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية	إحتياطي قانوني (1)	رأس المال	
33,327,739	(175,383)	33,503,122	5,270,900	729	1,706,526	26,524,967	
إجمالي الدخل الشامل للفترة							
204,153	(1)	204,154	204,154	-	-	-	ربح الفترة
(2,999)	-	(2,999)	-	(2,999)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
201,154	(1)	201,155	204,154	(2,999)	-	-	
33,528,893	(175,384)	33,704,277	5,475,054	(2,270)	1,706,526	26,524,967	الرصيد في 30 سبتمبر 2024 (غير مراجعة)

تشكل الإيضاحات من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان التدفقات النقدية المختصر الموحد

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30		إيضاح	
سبتمبر			
2024	2025		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
الأنشطة التشغيلية			
ربح الفترة			
تعديلات :-			
مخصص خسائر الانخفاض في قيمة المدينون التجاريون والذمم			
9,484	12,532	6	المدينة الأخرى - صافي
-	(115,552)	8	ربح بيع استثمار عقاري
16,425	17,925	9	إهلاك الممتلكات والمعدات
4,615	4,953	15	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
مصروفات التشغيل المعترف بها من استهلاك معدات التشغيل			
532	641	15	الصغيرة
(9,048)	(5,699)		ربح على حسابات البنوك الإسلامية
765,994	613,811	17	تكاليف تمويل على التمويل الإسلامي والتمويل من طرف ذو علاقة
55,256	-	17	تكاليف تمويل من تعديل التمويلات الإسلامية
1,047,411	1,116,135		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
التغيرات في رأس المال العامل:			
4,860	(21,423)		مدينون تجاريون وذمم مدينة أخرى
(969)	(259)		مخزون
(36,426)	(36,579)		دائنون تجاريون وذمم دائنة أخرى
1,014,876	1,057,874		النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
(948)	(651)	10	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
1,013,928	1,057,223		صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية			
(59,017)	(14,018)	8	مدفوعات لتطوير الاستثمارات العقارية
-	414,540	8	متحصلات من بيع استثمار عقاري
(2,148)	(5,033)	9	شراء الممتلكات والمعدات
1,965	(276)		صافي الحركة على الحسابات البنكية المقيدة
9,048	5,699		أرباح حسابات البنوك الإسلامية المستلمة
(50,152)	400,912		صافي النقد الناتج عن / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية

تشكل الإيضاحات من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان التدفقات النقدية المختصرة الموحدة (تتمة)

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح	
2024	2025		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
الأنشطة التمويلية			
(299,383)	(910,333)	11	سداد تمويل من طرف آخر ذات علاقة
657,000	3,802,500	12	متحصلات من التمويلات الإسلامية
(1,078,199)	(3,623,312)	12	مدفوعات لسداد التمويلات الإسلامية
3,116	(9,000)	12	حركة على تكلفة المعاملات
(477,194)	-		توزيعات الأرباح المدفوعة المتعلقة بتوزيعات الأرباح المستحقة
(1,194,660)	(740,145)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(230,884)	717,990		صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكم النقد
(7,463)	(15,318)		صافي التغير في العملات الأجنبية
368,360	111,857	5	النقد وما في حكم النقد في 1 يناير
130,013	814,529	5	النقد وما في حكم النقد في 30 سبتمبر
معاملات غير نقدية:			
1,923	190	10,11	تحويلات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين من طرف آخر ذو علاقة

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

1. معلومات الشركة والأنشطة الرئيسية

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة قطرية مسجلة في دولة قطر بموجب السجل التجاري رقم 15466. تم تأسيس الشركة في 24 مايو 1993 كشركة ذات مسؤولية محدودة، وتم إدراجها في بورصة قطر في 18 فبراير 2008. تتواجد الشركة في دولة قطر ومقرها الرئيسي في أبراج إزدان، الخليج الغربي، الدوحة، دولة قطر.

تتكون هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة الشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة"). يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في إدارة وإيجار العقارات. وتتمثل أنشطة المجموعة أيضاً في السيطرة على الشركات التابعة بواسطة عرض الشركات أو الإستحواذ عليها للحصول على عوائد متغيرة من خلال مشاركة تلك الشركات وقدرة التأثير على العائدات عن طريق السيطرة على الشركة أو أكثر وذلك من خلال امتلاك ما لا يقل عن 51% من أسهمها واستثماراتها في الأسهم والأوراق المالية والاستثمارات الأخرى داخل وخارج دولة قطر.

خلال الفترة، قامت المجموعة بتوسيع أنشطتها لتشمل شراء وبيع وتقسيم الأراضي والعقارات، بالإضافة إلى أنشطة البيع على الخريطة وفقاً لتعديل سجلها التجاري ونظامها الأساسي (إيضاح 8). الشركات التابعة للمجموعة الرئيسية هي كما يلي:

نسبة الملكية الفعلية			النشاط الرئيسي	اسم الشركة التابعة
30 سبتمبر 2024	31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025		
%100	%100	%100	الخدمات الفندقية	1 شركة إزدان للفنادق ذ.م.م.
%100	%100	%100	إدارة المجمعات التجارية	2 شركة إزدان مول ذ.م.م.
%100	%100	%100	الخدمات العقارية	3 شركة إزدان العقارية ذ.م.م.
%100	%100	%100	الخدمات الفندقية	4 شركة فندق إزدان بالاس ذ.م.م.
%100	%100	%100	أعمال الصيانة	5 شركة حلول إزدان للتجارة والمقاولات ذ.م.م.
%100	%100	%100	خدمات العقارات	6 إزدان 70 بارك ستريت المحدودة
%100	%100	%100	خدمات العقارات	7 فيانون المحدودة
%100	%100	%100	خدمات العقارات	8 مايفير السكنية المحدودة
%70.0	%70.0	%70.0	خدمات ترفيهية	9 شركة إزدان وورلد ذ.م.م.
%67.5	%67.5	%67.5	التطوير العقاري	10 شركة إمتداد للمشاريع العقارية ذ.م.م.

الشركة المالكة للمجموعة هي مجموعة التداول للتجارة ذ.م.م. ("التداول") والتي تمتلك بطريقة مباشرة ما يمثل 54% (تقريباً) من رأس مال المجموعة كما في 30 سبتمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 54%).

تم تأسيس جميع الشركات التابعة المذكورة أعلاه في دولة قطر بإستثناء الكيانات الموجودة في المملكة المتحدة.

2. أساس المحاسبة

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية" ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع أحدث بيانات مالية سنوية موحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 ("آخر بيانات مالية موحدة سنوية"). لا تشمل جميع المعلومات المطلوبة لمجموعة كاملة من البيانات المالية طبقاً للمعايير الدولية للإعداد التقارير المالية. ومع ذلك، تشمل الإيضاحات التفسيرات اللازمة لتوضيح الأحداث والمعاملات التي تعتبر جوهرية لفهم التغيرات في المركز المالي والأداء المالي للمجموعة منذ آخر بيانات مالية سنوية موحدة.

تم اعتماد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة في 13 أكتوبر 2025.

3. استخدام الأحكام والتقديرات

قامت الإدارة عند إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة باستخدام أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية وبالتالي قيم الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات الصادر عنها التقرير. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. كانت الأحكام الهامة التي وضعتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات المشكوك فيها هي نفسها تلك المطبقة على آخر بيانات مالية سنوية موحدة.

قياس القيم العادلة

تمتلك المجموعة إطار رقابة ثابت فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. يتضمن هذا الإطار فريقاً لتقييم القيمة العادلة ويحمل المسؤولية الكاملة للإشراف على جميع القياسات الهامة، بما في ذلك المستوى 3 للقيمة العادلة، والإبلاغ عن مشكلات التقييم الهامة بطريقة مباشرة إلى المدير المالي ولجنة التدقيق.

يقوم المدير المالي للمجموعة ولجنة التدقيق للمجموعة مع فريق التقييم بمراجعة تعديلات التقييم بانتظام. إذا تم استخدام معلومات من طرف ثالث لقياس القيم العادلة، يقوم فريق التقييم بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من تلك الأطراف لدعم استنتاج أن هذه التقييمات تلبي متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يجب أن يتم فيه تصنيف التقييم.

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة بيانات يمكن ملاحظتها في السوق إلى أقصى حد ممكن. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل هرمي للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى 1: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى 2: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، إما مباشرة (على سبيل المثال كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (على سبيل المثال المشتقة من الأسعار).
- المستوى 3: مدخلات للأصل أو الالتزام لا يمكن ملاحظتها في بيانات السوق (مدخلات لا يمكن ملاحظتها).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام يمكن تصنيفها في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، عندئذ يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة باعتباره أدنى مستوى إدخال، والذي يعتبر غير مهم للقياس بأكمله.

تعترف المجموعة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير.

أخذت المجموعة في الاعتبار الآثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد الأرصدة للموجودات المالية وغير المالية والتي تعتبر أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات التي يمكن ملاحظتها. ومع ذلك، لا تزال حالة السوق متقلبة والأرصدة المسجلة قيد التغيير لتقلبات السوق.

تم افصاح مزيد من المعلومات عن الافتراضات المستخدمة في قياس القيمة العادلة في إيضاح 20.

قامت المجموعة بتعيين مقيمين خارجيين مستقلين لتحديد القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية. تعتقد إدارة المجموعة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 30 سبتمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024 هي نفسها تقريباً بعد النظر في تأثير تكاليف التطوير، الإستبعادات، وتعديلات صرف العملات الأجنبية التي بإجمالي 276,059 ريال قطري خلال الفترة (إيضاح 8).

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية، تعتقد الإدارة أنه كما في تاريخ التقرير، فإن قيمتها العادلة تقارب قيمتها الدفترية.

4. السياسات المحاسبية الجوهرية

السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة متوافقة مع تلك السياسات المتبعة في إعداد آخر بيانات مالية موحدة السنوية للمجموعة كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

التعديلات السارية حديثاً على المعايير

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات التالية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتي أصبحت سارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. وقد تم اعتماد هذه التعديلات في إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة:

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 - العملات الغير قابلة للتداول (سارية اعتباراً من 1 يناير 2025):

توفر هذه التعديلات إرشادات حول كيفية تحديد الكيانات لسعر الصرف الذي يجب استخدامه عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة.

التعديلات على المعايير لم تدخل حيز التنفيذ بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر

تم إصدار التعديلات التالية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ولكنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات مبكراً ولكن قد تقوم بتطبيقها في الفترات المستقبلية:

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7 - تصنيف وقياس الأدوات المالية (سارية المفعول اعتباراً من 1 يناير 2026)

توضح هذه التعديلات تقييم التدفقات النقدية التعاقدية، إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية التي تم تسويتها إلكترونياً، وتحسين الإفصاحات ذات الصلة.

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7 - العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة (سارية المفعول اعتباراً من 1 يناير 2026)

تقدم هذه التعديلات إرشادات بشأن محاسبة العقود التي تشير إلى الكهرباء المتغيرة، وتحسن الإفصاحات ذات الصلة.

التعديلات السنوية للمعايير المحاسبية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية - الجزء 11 (سارية المفعول اعتباراً من 1 يناير 2026).

هذه التحسينات تتضمن تعديلات بسيطة لتوضيح الصياغة أو تصحيح النتائج غير المقصودة في العديد من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية (سارية المفعول اعتباراً من 1 يناير 2027).

يوضح هذا المعيار الجديد المتطلبات التي تم تحديثها لعرض وإفصاح البيانات المالية لتعزيز الاستمرارية و الشفافية.

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 19 - الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات (سارية المفعول اعتباراً من 1 يناير 2027)

يحد هذا المعيار من متطلبات الإفصاح للشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة، وذلك لتبسيط عملية إعداد التقارير مع الحفاظ على المعلومات المفيدة.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير المحتمل لهذه التعديلات على البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة.

التعديلات على المعايير ليست فعالة بعد

تم إصدار التعديلات التالية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ولكنها ليست سارية المفعول بعد ومتاحة للتطبيق الاختياري:

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10 والمعيار المحاسبة الدولي 28 - بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك (سيتم تحديد تاريخ السريان لاحقاً):

تتناول هذه التعديلات المعالجة المحاسبية للمعاملات بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

5. نقد بالصندوق ولدى البنوك

لغرض إعداد بيان التدفقات النقدية المختصرة الموحدة يتكون النقد بالصندوق ولدى البنوك مما يلي:

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024	
(غير مراجعة)	(مدققة)	
1,976	240	نقد بالصندوق
		نقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى
680,439	45,488	حسابات جارية
132,114	66,129	حسابات توفير - ودائع قصيرة الأجل وتحت الطلب (1)
1,629	1,353	حسابات الهامش
814,182	112,970	إجمالي النقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى
816,158	113,210	النقد بالصندوق ولدى البنوك في بيان المركز المالي الموحد المختصر
(1,629)	(1,353)	يخصم: الحسابات البنكية المقيدة (2)
814,529	111,857	النقد بالصندوق ولدى البنوك في بيان التدفقات النقدية الموحد المختصر

(1) تمثل ودائع قصيرة الأجل بقيمة 104,750 ريال قطري كما في 30 سبتمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 36,500 ريال قطري).

(2) تمثل الحسابات البنكية المقيدة هامش نقدي (خطاب ضمانات البنكية) وغير متاحة للاستخدام من قبل المجموعة (إيضاح 18).

6. مدينون تجاريون وذمم مدينة أخرى

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024	
(غير مراجعة)	(مدققة)	
40,468	41,342	ذمم مستأجرين - صافي (1)
17,624	17,567	أوراق قبض (2)
9,330	4,848	مصروفات مدفوعة مقدما
14,389	9,677	تأمينات مستردة
504	453	مستحق من طرف ذو علاقة (إيضاح 11 (ب))
210	665	دفعات مقدما للموردين والمقاولين
1,502	589	ذمم وارصدة مدينة أخرى - صافي (1)
84,027	75,141	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

6. مدينون تجاريون وضم مدينة أخرى (تتمة)

يتم فصل المدينون والضم المدينة الأخرى بين الأجزاء المتداولة وغير المتداولة على النحو التالي:

30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)			
الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	الإجمالي	
40,468	-	40,468	ضم مستأجرين - بالصافي
17,624	-	17,624	أوراق القبض
9,330	-	9,330	مصرفات المدفوعة مقدماً
-	14,389	14,389	ودائع مستردة
504	-	504	مبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة
210	-	210	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
1,502	-	1,502	ضم مدينة وأرصدة مدينة أخرى - بالصافي
69,638	14,389	84,027	
31 ديسمبر 2024 (مدققة)			
41,342	-	41,342	ضم مستأجرين - صافي
17,567	-	17,567	أوراق قبض
4,848	-	4,848	مصرفات مدفوعة مقدماً
-	9,677	9,677	ودائع مستردة
453	-	453	مستحق من طرف ذو علاقة
665	-	665	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
589	-	589	ضم وارصدة مدينة أخرى - صافي
65,464	9,677	75,141	

(1) يتكون مخصص الانخفاض في قيمة المدينون التجاريون والضم المدينة الأخرى مما يلي:

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024	
(غير مراجعة)	(مدققة)	
95,096	91,368	ضم المستأجرين
10,868	11,299	ضم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
105,964	102,667	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

6. مدينون تجاريون وضم مدينة أخرى (تتمة)

كانت الحركة على مخصص الانخفاض في قيمة المدينون التجاريون والضم المدينة الأخرى كما يلي:

31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
(مدققة)	(غير مراجعة)	
100,570	102,667	كما في بداية الفترة / السنة
9,507	12,532	مخصص إنخفاض في قيمة المدينون التجاريون و ضم مدينة أخرى - صافي
(7,410)	(9,235)	شطب المخصص
102,667	105,964	في نهاية الفترة / السنة

(2) في 12 يونيو 2022، وافق مجلس الإدارة بالإجماع على بيع حصة المجموعة التناسبية في استثمارها في وايت سكوير. في 3 يوليو 2022، تم إبرام اتفاقية وباعت المجموعة للسيد إبراهيم راشد المهدي، الشريك في المشروع المشترك، حصتها الاستثمارية البالغة 45,000 ريال قطري والتي يمكن تحصيلها على أقساط. استلمت المجموعة شيكات مؤجلة وتم تسجيل الرصيد المتبقي البالغ 17,000 ريال قطري (31 ديسمبر 2024: 17,567 ريال قطري) كجزء من حساب "الضم المدينة التجارية والأخرى - أوراق القبض".

7. مخزون

31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025	
(مدققة)	(غير مراجعة)	
4,044	3,787	مخزون بالتكلفة
10,276	10,151	مواد استهلاكية (1)
14,320	13,938	مواد بناء وصيانة

(1) يشمل ذلك معدات التشغيل الصغيرة مثل المفروشات وأدوات المائدة والمواد الاستهلاكية الأخرى الخاصة بالفندق. خلال الفترة، تم الاعتراف بمعدات التشغيل الصغيرة بمبلغ 641 ريال قطري (30 سبتمبر 2024: 532 ريال قطري) كمصروف خلال الفترة وتم إدراجها في حساب "مصروفات التشغيل" (إيضاح 1.15).

8. استثمارات عقارية

كانت الحركة في الاستثمارات العقارية خلال الفترة / السنة كما يلي:

30 سبتمبر		
2025	31 ديسمبر 2024	
(غير مراجعة)	(مدققة)	
45,488,397	45,643,861	كما في بداية الفترة / السنة
14,018	72,221	تكاليف تطوير
(298,988)	-	إستبعادات (1)
-	(25,470)	تحويل إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح 9)
-	(197,957)	صافي الخسارة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
8,911	(4,258)	تعديل صرف عملات أجنبية
45,212,338	45,488,397	كما في نهاية الفترة / السنة

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

8. الاستثمارات العقارية (تتمة)

تتكون الاستثمارات العقارية من:

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024	
(غير مراجعة)	(مدققة)	
43,888,260	44,164,397	العقارات المكتملة
1,324,078	1,324,000	أراضي شاغرة
45,212,338	45,488,397	الإجمالي (إيضاح 20)

(1) تتمثل متحصلات من بيع استثمارات عقارية في بيان التدفقات النقدية المرحلية المختصرة كما يلي:

30 سبتمبر	31 ديسمبر 2024	
(غير مراجعة)	(مدققة)	
298,988	-	القيمة الدفترية / القيمة العادلة في تاريخ الاستبعاد
115,552	-	ربح بيع استثمارات عقارية
414,540	-	متحصلات من بيع استثمارات عقارية

في 15 يوليو 2024، عقدت المجموعة اجتماع الجمعية العامة العادية ووافقت على اقتراح بيع بعض الاستثمارات العقارية بهدف تعزيز التدفق النقدي للمجموعة. وسيتم تقديم عروض الشراء التي سيتلقاها مجلس الإدارة إلى اجتماع الجمعية العامة العادية التالي للمجموعة لمزيد من المناقشة واتخاذ القرار. كما فوضت الجمعية العامة مجلس الإدارة بما يلي:

- تحديد الاستثمارات العقارية التي سيتم عرضها للبيع؛
- تعيين مقيمين معتمدين لتحديد تقييم هذه العقارات؛
- الإفصاح عن نتائج التقييم (للجهات الرسمية وعلى موقع المجموعة على الإنترنت)؛
- منح المشتريين المهتمين خيار تقديم عروض الشراء خلال فترة محددة؛ و
- الإفصاح عن عروض الشراء (للجهات الرسمية وعلى موقع المجموعة على الإنترنت).

في 20 أبريل 2025، عقدت المجموعة اجتماع الجمعية العامة العادية ووافقت على بيع مجمع إزدان 40 للمشتري شركة فسيل للأعمال والعقارات المملوكة لوقف الشيخ ثاني بن عبدالله آل ثاني، بناءً على أعلى تقييم من قبل مقيمين معتمدين، بمبلغ 414,540 ريال قطري.

في 1 يونيو 2025، وقد تم نقل المخاطر والمكافآت إلى المالك الجديد للمجمع، وبناءً على ذلك قامت المجموعة ببيع الاستثمارات العقارية مقابل إجمالي قدره 414,540 ريال قطري. بلغت القيمة العادلة للعقار في تاريخ البيع 298,988 ريال قطري، مما أدى إلى تحقيق ربح قدره 115,552 ريال قطري، والذي تم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة المختصر الموحد ضمن بند "ربح بيع استثمار عقاري".

تم تنفيذ عملية البيع بما يتماشى مع استراتيجية المجموعة.

لا تشكل عملية البيع المذكورة أعلاه تغييراً في نموذج أعمال المجموعة، ولا تشير إلى تحول نحو تداول الاستثمارات العقارية. لم يُحدد مجلس إدارة المجموعة بعد العقارات التي سيتم بيعها في سياق أنشطتها التجارية الموسعة كما في 30 سبتمبر 2025 (إيضاح 1).

يستمر تصنيف العقار كاستثمار عقاري حتى تاريخ البيع.

تقع الاستثمارات العقارية في دولة قطر والمملكة المتحدة.

تم الإفصاح عن الرهون العقارية على الاستثمارات العقارية في إيضاح 12.

8. الاستثمارات العقارية (تتمة)

يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي حُددت بناءً على تقييم أجراه مقيمون مستقلون مُعتمدون كما في 31 ديسمبر 2024. خلال سنة 2024، استعانت المجموعة بخبري تقييم مستقلين لتقييم القيم السوقية العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة. هذان المُقيمان هما مُقيمان مستقلان مُعتمدان يمتعان بمؤهلات مهنية مُعترف بها وذات صلة، ولديهما خبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها. وللوصول إلى القيم السوقية المُقدَّرة، استخدم المُقيمان معرفتهما بالسوق وحكمهما المهني، ولم يعتمدا فقط على المعاملات التاريخية المُقارنة. وقد تم إعداد التقييم وفقاً للأقسام المناسبة من بيانات الممارسة، الواردة في معايير التقييم المهنية لعام 2022 الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين ("الكتاب الأحمر").

تعتقد إدارة المجموعة أن الافتراضات المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية التي أجراها مقيمون مستقلون معتمدون كانت ضمن النطاق المقبول في سوق العقارات بدولة قطر. ويمثل تقييم الاستثمارات العقارية الذي تم إجراؤه من قبل المقيمون المستقلون المعتمدون، كما هو مذكور سابقاً وكما هو مذكور في المركز المالي للمجموعة، قيمة عادلة ويعكس وضع سوق العقارات في دولة قطر.

لم تقم المجموعة بإجراء تقييمًا عادلاً للاستثمارات العقارية في 30 سبتمبر 2025. وتعتقد إدارة المجموعة أن القيم العادلة للاستثمارات العقارية كما في 30 سبتمبر 2025 و31 ديسمبر 2024 متقاربة بعد الأخذ في الاعتبار تأثير تكاليف التطوير والاستبعادات وتسويات صرف العملات الأجنبية، والتي بلغت قيمتها الإجمالية 276,059 ريال قطري خلال الفترة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

9. ممتلكات ومعدات

التكلفة	أراضي	مباني	سيارات	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	الإجمالي
في 1 يناير 2024	407,660	363,072	9,611	130,199	268	910,810
إضافات	-	-	240	2,027	313	2,580
إستبعادات (1)	-	-	(157)	(90)	-	(247)
إعادة التصنيف	-	231	-	-	(231)	-
محول من استثمارات عقارية (إيضاح 8)	-	25,470	-	-	-	25,470
في 31 ديسمبر 2024	407,660	388,773	9,694	132,136	350	938,613
إضافات	-	-	-	1,555	3,478	5,033
إستبعادات (1)	-	-	(311)	(1,284)	-	(1,595)
إعادة التصنيف	-	85	-	732	(817)	-
في 30 سبتمبر 2025	407,660	388,858	9,383	133,139	3,011	942,051
الإهلاك المتراكم	-	-	-	-	-	-
في 1 يناير 2024	-	107,740	9,040	123,053	-	239,833
الإهلاك خلال السنة	-	18,419	244	3,536	-	22,199
إستبعادات (1)	-	-	(157)	(87)	-	(244)
في 31 ديسمبر 2024	-	126,159	9,127	126,502	-	261,788
الإهلاك خلال الفترة	-	14,490	190	3,245	-	17,925
إستبعادات (1)	-	-	(311)	(1,283)	-	(1,594)
في 30 سبتمبر 2025	-	140,649	9,006	128,464	-	278,119
القيمة الدفترية	407,660	248,209	377	4,675	3,011	663,932
في 30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)	407,660	262,614	567	5,634	350	676,825
في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)						

(1) قامت المجموعة بإستبعاد ممتلكات ومعدات في الفترة الحالية والسنة السابقة مما أدى إلى تحقيق أرباح أو خسائر غير جوهرية.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

10. دائنون تجاريون وذمم دائنة أخرى

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024	
(غير مراجعة)	(مدققة)	
563,728	1,369,872	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 11 (ج))
162,604	163,190	تأمينات المستأجرين
74,540	78,136	إيرادات إيجارات مؤجلة
48,435	70,235	مستحق إلى مقاولين وموردين
30,577	26,085	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين (1)
18,442	29,434	مصاريف مستحقة
630	-	دفعات مقدمة من العملاء
500	-	أوراق الدفع
-	2,625	مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (2)
11,156	9,461	ذمم دائنة أخرى
910,612	1,749,038	

(1) كانت الحركات في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين على النحو التالي:

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024	
(غير مراجعة)	(مدققة)	
26,085	19,477	في بداية الفترة / السنة
4,953	5,825	مخصص مكون (إيضاح 15)
190	1,923	محول من طرف ذو علاقة (إيضاح 11 (أ))
(651)	(1,140)	مخصص مدفوع
30,577	26,085	في نهاية الفترة / السنة

(2) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015 والنظام الأساسي للمجموعة، قامت المجموعة بتخصيص ما يعادل

2.5% من صافي الربح الموحد للسنة لدعم الرياضة، الأنشطة الثقافية والاجتماعية والخيرية. لم يتم تخصيص أي مخصص لفترة التسعة

أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 حيث ستقوم المجموعة بتحويل إجمالي المبلغ المطلوب بحلول 31 ديسمبر 2025.

وكان استحقاق الدائنون التجاريون والذمم الدائنة الأخرى كما يلي:

30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)	متداول	غير متداول	الإجمالي
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات العلاقة	31,892	531,836	563,728
ودائع المستأجرين	150,716	11,888	162,604
إيرادات إيجارات مؤجلة	74,540	-	74,540
مبالغ مستحقة إلى مقاولين وموردين	48,435	-	48,435
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	30,577	30,577
مصروفات مستحقة	18,442	-	18,442
مصاريف مستحقة	630	-	630
دفعات مقدمة من العملاء	500	-	500
ذمم دائنة أخرى	11,156	-	11,156
	336,311	574,301	910,612

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

10. الدائنون التجاريون والذمم الدائنة الأخرى (تتمة)

متداول	غير متداول	الإجمالي
31 ديسمبر 2024 (مدققة)		
مستحق إلى الأطراف ذات العلاقة	43,115	1,369,872
ودائع المستأجرين	150,691	163,190
إيرادات إيجارات مؤجلة	78,136	78,136
مستحق إلى مقاولين وموردين	70,235	70,235
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	-	26,085
مصاريف مستحقة	29,434	29,434
مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية	2,625	2,625
ذمم دائنة أخرى	9,461	9,461
	383,697	1,749,038

11. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

(أ) معاملات الأطراف ذات العلاقة

30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)	30 سبتمبر 2024 (غير مراجعة)
461	815	632
7,597	16,307	8,345
(806,143)	(216,600)	(150,330)
414,540	-	-
190	1,923	1,923

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

إيرادات الإيجارات

المعاملات مع موظفي الإدارة الرئيسيين:

بدلات موظفي الإدارة الرئيسيين (إيضاح 11.د)

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة أخرى:

التمويلات- بالصافي (1)

بيع الإستثمار العقاري (إيضاح 8)

تحويلات مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين (إيضاح 10)

(1) يشمل ذلك التمويل بصورة مباشرة أو غير مباشرة بواسطة طرف آخر ذي علاقة (إيضاح 11.ج).

(ب) المبالغ المستحقة من طرف ذو علاقة

30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)	31 ديسمبر 2024 (مدققة)
453	453
51	-
504	453

الشركة المالكة:

مجموعة التداول للتجارة ذ.م.م. (إيضاح 6)

الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة:

مجموعة صك القابضة ذ.م.م.

الأرصدة المذكورة أعلاه ذات طبيعة تمويلية ولا تحمل أي فوائد أو أوراق مالية ويتم تحصيلها عند الطلب نقداً.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

11. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(ج) المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024
(غير مراجعة)	(مدققة)
563,728	1,369,872

أطراف ذات علاقة أخرى

تمويل مباشر أو غير مباشر من طرف آخر ذو علاقة (1) (إيضاح 11.أ)

الأرصدة المذكورة أعلاه لا تحمل أي فوائد أو أوراق مالية ويتم دفعها عند الطلب ويتم تسويتها نقداً.

(1) حصلت المجموعة على تمويلات غير مضمونة تحمل أرباحاً والتي تم استلامها بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال طرف آخر ذو علاقة لسداد تمويلات. تحمل التمويلات غير المضمونة أرباحاً بأسعار تجارية. مدة استحقاق التمويلات غير المضمونة هي 10 سنوات. قامت المجموعة بالاعتراف بتكلفة التمويل بمبلغ 104,189 ريال قطري (30 سبتمبر 2024: 149,053 ريال قطري) خلال الفترة (إيضاح 17).

إن الحركات على التمويل بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال أطراف ذات علاقة أخرى خلال الفترة / السنة كانت كما يلي:

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024
(غير مراجعة)	(مدققة)
1,369,872	1,586,472
104,189	196,192
(910,333)	(412,792)
563,728	1,369,872

في بداية الفترة/السنة

تكلفة التمويل (إيضاح 17)

سداد الأقساط الرئيسية

في نهاية الفترة/السنة (1)

(1) يمثل هذا الرصيد الصافي بعد خصم مستحقات طرف ذو علاقة البالغة 1,013,591 ريال قطري (31 ديسمبر 2024: 1,013,591 ريال قطري).

(د) مكافآت المديرين وغيرهم من موظفي الإدارة الرئيسيين

إن مكافآت المديرين وموظفي الإدارة الرئيسيين الآخرين خلال الفترة هي كما يلي:

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر
2025	2024
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
7,597	8,345

بدلات موظفي الإدارة الرئيسيين (إيضاح 11.أ)

لم يتم تحمل أي تعويضات لأعضاء مجلس الإدارة خلال الفترة الحالية والفاطره.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

12. تمويلات إسلامية

تتمثل الحركة على تمويلات الاسلامية خلال الفترة / السنة كما يلي:

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024	
(غير مراجعة)	(مدققة)	
11,216,606	11,030,397	كما في بداية الفترة / السنة
3,802,500	657,000	إضافات
509,622	858,297	تكاليف التمويل (إيضاح 17)
(3,623,312)	(1,329,088)	مدفوعات
11,905,416	11,216,606	الإجمالي
(40,066)	(31,066)	يخصم: تكاليف المعاملة (1)
11,865,350	11,185,540	كما في نهاية الفترة / السنة

(1) إن حركة تكاليف المعاملة هي كما يلي:

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024	
(غير مراجعة)	(مدققة)	
31,066	35,131	في 1 يناير
9,000	(4,065)	صافي الحركة متضمنه الاطفاء
40,066	31,066	في 31 ديسمبر

وكان مدة هذه التمويلات كما يلي:

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024	
(غير مراجعة)	(مدققة)	
574,209	356,823	الجزء المتداول
11,291,141	10,828,717	الجزء غير المتداول
11,865,350	11,185,540	

كانت شروط وأحكام تسهيلات التمويلات القائمة على النحو التالي:

نوع التسهيل	العملة	الحالة	معدلات الربح / الشروط	30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024
مرابحة	ريال قطري	مضمونة	سعر الاقراض	4,055,891	6,445,608
إجارة	ريال قطري	مضمونة	سعر الاقراض	4,722,929	4,113,387
إجارة (2)	دولار أمريكي	مضمونة	سعر ليبور سنة - 3 أشهر	1,109,343	657,611
مرابحة (3)	دولار أمريكي	مضمونة	سعر ليبور سنة - 3 أشهر	2,017,253	-
				11,905,416	11,216,606

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

12. تمويلات إسلامية (تتمة)

تم الحصول على التمويل الإسلامي لغرض تمويل التزامات المجموعة. جميع العقود تحمل أرباحًا بأسعار تجارية.

(2) حصلت المجموعة خلال الفترة على تسهيل إجارة بمبلغ 1,795,000 ريال قطري (2024: 657,000 ريال قطري). تحمل التمويلات الإسلامية معدل ربح تجاري.

(3) حصلت المجموعة على تسهيلات مرابحة بمبلغ 2,007,500 ريال قطري. تحمل التمويلات الإسلامية سعر ربح تجاري.

كما في 30 سبتمبر 2025، قامت المجموعة بضمان تمويلات مقابل رهون عقارية على أنواع مختلفة من العقارات الاستثمارية (إيضاح 8) المملوكة للمجموعة بقيمة سوقية عادلة بمبلغ 18,784,238 ريال قطري (31 ديسمبر 2024: 17,282,350 ريال قطري).

في عام 2024، اتفقت المجموعة مع بنك محلي على تعديل التمويلات الإسلامية من خلال تسوية جزئية، مع تعديل فترات السداد ومعدلات الربح. ونتيجة لذلك، اعترفت المجموعة بتكلفة تمويل ناتجة عن تعديل التمويلات الإسلامية بلغت 55,256 ريال قطري للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

تم الإفصاح عن القيم العادلة لهذه التمويلات في إيضاح 20.

مدة استحقاق التسهيلات مبين كما يلي:

30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)	سنة واحدة	2-5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
نوع التسهيلات				
مرابحة (ريال قطري)	283,698	1,421,690	2,350,503	4,055,891
إجارة (ريال قطري)	164,731	790,971	3,767,227	4,722,929
إجارة (دولار أمريكي)	30,110	127,383	951,850	1,109,343
مرابحة (دولار أمريكي)	95,670	663,398	1,258,185	2,017,253
	574,209	3,003,442	8,327,765	11,905,416
31 ديسمبر 2024 (مدققة)	سنة واحدة	2-5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
نوع التسهيلات				
مرابحة (ريال قطري)	214,924	3,111,275	3,119,409	6,445,608
إجارة (ريال قطري)	141,288	586,711	3,385,388	4,113,387
مرابحة (دولار أمريكي)	611	657,000	-	657,611
	356,823	4,354,986	6,504,797	11,216,606

13. رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل:

30 سبتمبر	31 ديسمبر 2024
2025	(مدققة)
(غير مراجعة)	(مدققة)
26,524,967 ألف سهم بقيمة 1 ريال قطري للسهم (31 ديسمبر 2024):	26,524,967
26,524,967 ألف بقيمة 1 ريال قطري للسهم	26,524,967

يتم تصنيف جميع الأسهم العادية بالتساوي فيما يتعلق بالموجودات المتبقية للشركة (إيضاح 16).

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

14. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى

عمليات المجموعة وتدفقات الإيرادات الرئيسية هي تلك الموضحة في آخر بيانات مالية سنوية. بصرف النظر عن الدخل من الاستثمارات والتأجير، تمتلك المجموعة إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء.

تصنيف الإيرادات من العقود مع العملاء

كما في الجدول التالي، يتم تصنيف الإيرادات من العقود مع العملاء حسب الخدمات الرئيسية وتوقيت الاعتراف بالإيرادات. يتضمن الجدول أيضاً تسوية لإيرادات المصنفة مع القطاعات التي تفصح عنها المجموعة (إيضاح 19).

أ. تصنيف الإيرادات بناءً على مصادر الإيرادات الرئيسية:

تدفق الإيرادات				لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)
العقارات السكنية والتجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	المجمعات التجارية	الإجمالي	
1,141,435	136,905	58,672	1,337,012	إيرادات الإيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية 16)
الإيرادات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15)				
الخدمات الرئيسية				
-	13,300	-	13,300	الأغذية والمشروبات
-	-	12,928	12,928	الخدمات المشتركة
11,003	-	-	11,003	مخصص خدمات المرافق
8,016	-	-	8,016	خدمات إدارة الممتلكات
-	-	2,797	2,797	خدمات التسويق
-	1,652	-	1,652	النادي الصحي
-	1,192	-	1,192	خدمات الانترنت
-	677	-	677	المغسلة
7,006	804	1,273	9,083	خدمات أخرى (1)
26,025	17,625	16,998	60,648	الإيرادات تحت المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 (إيضاح 14 ب)
115,552	-	-	115,552	ربح من بيع استثمارات عقارية (إيضاح 8)
16,184	140	426	16,750	الإيرادات الأخرى
131,736	140	426	132,302	
1,299,196	154,670	76,096	1,529,962	الإيرادات الخارجية كما في (إيضاح 19)

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

14. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى (تتمة)

أ. تصنيف الإيرادات بناءً على مصادر الإيرادات الرئيسية (تتمة)

تدفق الإيرادات				لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 (غير مراجعة)
العقارات السكنية والتجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	المجمعات التجارية	الإجمالي	
1,110,970	132,090	50,059	1,293,119	إيرادات الإيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية 16)
				الإيرادات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15)
-	16,569	-	16,569	الخدمات الرئيسية
-	-	12,282	12,282	الأغذية والمشروبات
7,812	-	-	7,812	الخدمات المشتركة
7,020	-	-	7,020	مخصص خدمات المرافق
-	-	3,065	3,065	خدمات إدارة الممتلكات
-	2,460	-	2,460	خدمات التسويق
-	1,748	-	1,748	النادي الصحي
-	807	-	807	خدمات الانترنت
9,200	858	2,372	12,430	المغسلة
				خدمات أخرى (1)
24,032	22,442	17,719	64,193	الإيرادات تحت المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 (إيضاح 14 ب)
9,685	194	92	9,971	الإيرادات الأخرى
1,144,687	154,726	67,870	1,367,283	الإيرادات الخارجية كما في (إيضاح 19)

(1) يتعلق هذا بشكل أساسي بالإيرادات الأخرى المتعلقة بالأضرار المستلمة من المستأجرين.

ب. تصنيف الإيرادات بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بناءً على توقيت الاعتراف بالإيرادات:

توقيت الاعتراف بالإيرادات		عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2025	2024	
	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
الأغذية والمشروبات	13,300	16,569	في وقت محدد
الخدمات المشتركة	12,928	12,282	مع مرور الوقت
مخصص خدمات المرافق	11,003	7,812	مع مرور الوقت
خدمات إدارة الممتلكات	8,016	7,020	مع مرور الوقت
خدمات التسويق	2,797	3,065	في وقت محدد
نادي صحي	1,652	2,460	مع مرور الوقت
خدمات الانترنت	1,192	1,748	مع مرور الوقت
المغسلة	677	807	في وقت محدد
الخدمات الأخرى	9,083	12,430	مع مرور الوقت
60,648		64,193	الإيراد تحت المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 (إيضاح 14.أ)

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

15. المصروفات

أ. المصروفات التشغيلية:

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
66,909	69,810	تكلفة الموظفين (1)
50,148	53,716	الخدمات
38,221	35,083	الإصلاحات والصيانة
38,396	27,090	مصروفات الصرف الصحي
16,795	17,119	المكيفات
11,476	10,649	المصروفات الأمنية
10,643	9,237	مصروفات النظافة
4,997	6,584	رسوم التسجيل
4,620	4,162	المغسلة والتنظيف الجاف
4,065	3,638	الأغذية والمشروبات
3,630	3,335	مصروفات الإعلانات
1,445	1,242	العمولات
286	342	الوقود
4,594	4,283	المصروفات التشغيلية الأخرى (2)
256,225	246,290	

ب. المصروفات العمومية والإدارية:

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2024	2025	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
31,899	33,573	تكلفة الموظفين (1)(3)
11,394	12,227	الأتعاب المهنية
6,307	6,307	رسوم التسجيل
5,755	4,243	الرسوم البنكية
3,954	3,896	مصروفات نظم المعلومات
2,873	2,279	التأمين
1,662	1,943	الاتصالات
523	442	طباعة وقرطاسية
248	313	تكلفة الإعلانات
3,054	2,339	المصروفات العمومية والإدارية الأخرى
67,669	67,562	

(1) تشمل تكلفة الموظفين مخصص مكافأة نهاية الخدمة بقيمة 4,953 ريال قطري (30 سبتمبر 2024: 4,615 ريال قطري) خلال الفترة (إيضاح 10).

(2) يتضمن هذا الحساب مصروفات التشغيل المعترف بها من استهلاك معدات التشغيل الصغيرة البالغة 641 ريال قطري (30 سبتمبر 2024: 532 ريال قطري) بناءً على إصدارها للتشغيل خلال الفترة (إيضاح 7).

(3) يشمل ذلك أيضًا بدلات من موظفي الإدارة الرئيسيين بقيمة 7,597 ريال قطري (30 سبتمبر 2024: 8,345 ريال قطري) (إيضاح 11أ).

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

16. العائد للسهم

تحتسب العائدات على السهم الواحد بقسمة صافي ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. لم تكن هناك أسهم مخففة محتملة معلقة في أي وقت خلال الفترة، وبالتالي، فإن العائد المخفف للسهم يساوي العائد الأساسي للسهم الواحد.

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30

سبتمبر

2024	2025
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
204,154	587,478
26,524,967	26,524,967
0.008	0.022

ربح الفترة المنسوب لمالكي الشركة

المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة (بألف سهم) (إيضاح 13)

العائد الأساسي والمخفف للسهم الواحد

17. تكلفة التمويل

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر

2024	2025
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
616,941	509,622
149,053	104,189
55,256	-
821,250	613,811

التمويلات الإسلامية (إيضاح 12)

تمويلات من أطراف ذات علاقة أخرى (إيضاح 11 ج)

تكاليف تمويل من تعديل التمويلات الإسلامية (إيضاح 12)

18. الالتزامات والمطلوبات المحتملة

المطلوبات المحتملة

لدى الشركة المطلوبات المحتملة التالية والتي من المتوقع ألا ينشأ عنها أي مطلوبات جوهرية.

31 ديسمبر 2024	30 سبتمبر 2025
(مدققة)	(غير مراجعة)
1,353	1,629

الضمانات البنكية (إيضاح 5)

تتوقع المجموعة عدم نشوء التزام جوهرية عن الضمانات البنكية المذكورة أعلاه والتي تم إصدارها في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

18. الالتزامات والمطلوبات المحتملة (تتمة)

الالتزامات

(أ) الالتزامات الرأسمالية:

لدى المجموعة الالتزامات التعاقدية التالية لتطوير الإستثمارات العقارية في تاريخ التقرير.

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024
(غير مراجعة)	(مدققة)
11,939	24,331

الالتزامات التعاقدية تجاه المقاولين والموردين لتطوير المشاريع العقارية الاستثمارية

(ب) التزامات الإيجارات التشغيلية المجموعة كمؤجر:

تقوم المجموعة بتأجير العقارات السكنية والتجارية بموجب عقود إيجارية تشغيلية غير قابلة للإلغاء.

تم الإفصاح عن إيرادات الإيجارات في بيان الربح أو الخسارة خلال الفترة التسعة أشهر في إيضاح 14 "إيرادات الإيجارات".

فيما يلي الحد الأدنى للإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما يلي:

30 سبتمبر 2025	31 ديسمبر 2024
(غير مراجعة)	(مدققة)
951,522	976,559
226,620	232,993
142,463	128,109
1,320,605	1,337,661

خلال سنة واحدة

بعد سنة ولكن لا تزيد عن خمس سنوات

أكثر من خمس سنوات

19. القطاعات التشغيلية

لدى المجموعة ثلاثة أقسام استراتيجية، وهي قطاعات يتم إعداد التقارير عنها. تقدم هذه الأقسام خدمات مختلفة وتديرها المجموعة بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء.

يصف الملخص التالي عمليات كل قطاع من القطاعات التقرير:

تقرير القطاع	العمليات
العقارات السكنية والتجارية	التطوير والتجارة وتأجير العقارات.
الفنادق والأجنحة الفندقية	إدارة الفنادق والأجنحة الفندقية والمطاعم.
المجمعات التجارية	إدارة المجمعات التجارية

يقوم المدير التنفيذي للمجموعة بمراجعة تقارير الإدارة الداخلية لكل قطاع بشكل ربع سنوي على الأقل.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

19. القطاعات التشغيلية (تتمة)

يوضح الجدول التالي يبين المعلومات المتعلقة بإيرادات ومصروفات قطاعات التشغيل بالمجموعة لفترة التسعة أشهر :

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)	العقارات السكنية والتجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	مجمعات تجارية	التعديلات والتصفيات	الإجمالي
إيرادات القطاع (إيضاح 14.أ)	1,302,583	158,656	76,096	(7,373)	1,529,962
مصروفات القطاع	(872,643)	(64,081)	(28,755)	23,041	(942,438)
ربح القطاع	429,940	94,575	47,341	15,668	587,524

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2024 (غير مراجعة)	العقارات السكنية والتجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	مجمعات تجارية	التعديلات والتصفيات	الإجمالي
إيرادات القطاع (إيضاح 14.أ)	1,148,202	158,595	67,870	(7,384)	1,367,283
مصروفات القطاع	(1,084,959)	(64,584)	(23,299)	9,712	(1,163,130)
ربح القطاع	63,243	94,011	44,571	2,328	204,153

موجودات القطاع	العقارات السكنية والتجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	مجمعات تجارية	التعديلات والتصفيات	الإجمالي
كما في 30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)	42,481,480	4,074,457	1,919,033	(1,684,577)	46,790,393
كما في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)	41,078,926	3,998,504	1,869,590	(579,127)	46,367,893
مطلوبات القطاع					
كما في 30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)	14,302,618	165,710	31,661	(1,724,027)	12,775,962
كما في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)	13,341,577	167,055	29,970	(604,024)	12,934,578

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

20. القيمة العادلة وإدارة المخاطر

الأدوات المالية

التصنيف المحاسبي والقيم العادلة

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لا يشمل الجدول أدناه معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية مقاربة للقيمة العادلة.

القيمة الدفترية	القيمة العادلة			
	المستوي الأول	المستوي الثاني	المستوي الثالث	الاجمالي
التكلفة المطفأة				
180,451	–	–	–	–
816,158	–	–	–	–
11,865,350	–	–	–	–
785,923	–	–	–	–

كما في 30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)

الموجودات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة

مدينون تجاريون وضمم مدينة أخرى

نقد بالصندوق ولدى البنوك

المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تمويلات إسلامية – أخرى

الدائنون التجاريون والضمم الدائنة الأخرى

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

20. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

التصنيف المحاسبي والقيم العادلة (تتمة)

القيمة العادلة				القيمة الدفترية
الاجمالي	المستوي الثالث	المستوي الثاني	المستوي الأول	التكلفة المطفأة
-	-	-	-	172,295
-	-	-	-	113,210
-	-	-	-	11,185,540
-	-	-	-	1,612,758

كما في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)

الموجودات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة

ذمم مدينة و أرصدة مدينة أخرى

نقد وأرصدة لدى البنوك

المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تمويلات إسلامية - أخرى

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

20. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

الاستثمارات العقارية

القيم العادلة*					
القيمة الدفترية	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الاجمالي	
كما في 30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)					
43,888,260	-	-	43,888,260	43,888,260	عقارات مكتملة
1,324,078	-	1,324,078	-	1,324,078	الأراضي الشاغرة
45,212,338	-	1,324,078	43,888,260	45,212,338	الاجمالي (إيضاح 8)
القيم العادلة*					
القيمة الدفترية	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الاجمالي	
كما في 31 ديسمبر 2024 (مدققة)					
44,164,397	-	-	44,164,397	44,164,397	عقارات مكتملة
1,324,000	-	1,324,000	-	1,324,000	الأراضي الشاغرة
45,488,397	-	1,324,000	44,164,397	45,488,397	الاجمالي (إيضاح 8)

* لم يتم تقييم العقارات الاستثمارية حتى 30 سبتمبر 2025؛ يعتمد التصنيف إلى مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على الطرق المستخدمة أثناء التقييم كما في 31 ديسمبر 2024. لا توجد تحويلات بين المستوى 2 والمستوى 3 خلال الفترة / السنة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

20. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

الاستثمارات العقارية (تتمة)

طرق التقييم والمدخلات الهامة غير القابلة للرصد

يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في قياس المستوى 2 والمستوى 3 للقيم العادلة كما في 30 سبتمبر 2025 و 31 ديسمبر 2024 للموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي المختصرة الموحدة، بالإضافة إلى المدخلات الهامة غير الملحوظة مستخدم. تم توضيح عمليات التقييم ذات العلاقة في إيضاح 3. ث من البيانات المالية السنوية الموحدة الأخيرة.

النوع	طريقة التقييم	مداخلات مهمة غير قابلة للرصد	العلاقة بين المدخلات الهامة غير القابلة للرصد وقياس القيمة العادلة
الاستثمارات العقارية - الأراضي في دولة قطر والملكة المتحدة	تقنية مقارنة السوق: يتم احتساب القيمة العادلة على أنها مشتقة من أسعار السوق الحالية المتاحة للعقارات أو العقارات المقاربة / المجاورة المعدلة لأي اختلافات مع العقارات المماثلة وما إلى ذلك.	لا ينطبق	لا ينطبق

20. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تنمة)

الاستثمارات العقارية (تنمة)

طرق التقييم والمدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة (تنمة)

النوع	طريقة التقييم	مدخلات مهمة غير قابلة للرصد	العلاقة بين المدخلات الهامة غير القابلة للرصد وقياس القيمة العادلة
الاستثمار العقاري - العقارات المكتملة - دولة قطر والمملكة المتحدة	نهج الدخل: التدفقات النقدية المخصومة: يراعي نموذج التقييم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن العقارات الاستثمارية المخصومة باستخدام متوسط التكلفة المرجح لرأس مال المجموعة. نهج رسملة الدخل: نوع من طريقة تقييم العقارات التي تستخدم لتقدير قيمة الممتلكات على أساس الدخل الذي ينتجه العقار.	<u>التدفقات النقدية المتوقعة:</u> 30 سبتمبر 2025: لا ينطبق (31 ديسمبر 2024: من صافي التدفقات النقدية الموجبة بمبلغ 1,834,721 ريال قطري إلى صافي التدفقات النقدية الموجبة بمبلغ 2,414,008 ريال قطري من سنة 2025 إلى 2029 (إيضاح 21) وقيمة نهائية بمبلغ 49,976,866 ريال قطري). <u>المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال:</u> 30 سبتمبر 2025: لا ينطبق، (31 ديسمبر 2024: 7.1٪ إلى 7.5٪) <u>معدل النمو النهائي:</u> 30 سبتمبر 2025: لا ينطبق، (31 ديسمبر 2024: 2.2٪) <u>معدل العائد النهائي:</u> 30 سبتمبر 2025: لا ينطبق، (31 ديسمبر 2024: 4.9٪ إلى 5.3٪).	تزيد (تنقص) القيمة العادلة المقدرة إذا: - كانت التدفقات النقدية المتوقعة أعلى (أقل)، - كان المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال أقل (أعلى)؛ - كان معدل النمو النهائي أعلى (أقل) أو - كان معدل العائد النهائي أقل (أعلى).

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2025

(جميع المبالغ بالآلف ريال قطري ما لم ينص على خلاف ذلك)

21. الافتراضات والأحكام الرئيسية المستخدمة

يتطلب إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من الإدارة النظر في الأحكام والتقديرات والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية، والتي يتضمن جزء منها افتراضات تتعلق بالإيرادات المستقبلية كجزء من توقعات التدفقات النقدية للسنوات من سنة 2025 حتى سنة 2029 (إيضاح 20).

22. الأحداث اللاحقة

لم تكن هناك أي أحداث لاحقة هامة أخرى لها تأثير على فهم البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.