

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

30 سبتمبر 2026

الصفحة	المحتويات
1	تقرير مراجعة مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
	البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة:
2	بيان المركز المالي المرحلي المختصر الموحد
3	بيان الربح أو الخسارة المرحلي المختصر الموحد
4	بيان الدخل الشامل المرحلي المختصر الموحد
6-5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المختصر الموحد
8-7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المختصر الموحد
36-9	الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تقرير مراجعة مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

إلى مجلس إدارة مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

المقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المختصر الموحد المرفق لمجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2026، والبيانات المالية الموحدة المختصرة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ والبيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للفترة البالغة تسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص المياملات المحاسبية الجوهرية والإيضاحات التفسيرية الأخرى. ("البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة"). إن مجلس إدارة المجموعة مسؤول عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إصدار نتيجة مراجعة حول هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بإجراءات المراجعة رقم 2410 مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة إجراء استفسارات بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة يقل كثيراً عن نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا نستطيع الحصول على التأكيد الذي يجعلنا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق. وعليه، فإننا لا نبدي رأي تدقيق.

الاستنتاج

وفقاً لأعمال المراجعة التي قمنا بها، لم يتبادر إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة لم يتم اعدادها من كافة الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

الأمر الآخر

لم نخضع معلومات المقارنة المدرجة في البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة المرفقة لفترة الثلاثة أشهر وفترة التسعة أشهر المنتهيتين في 30 سبتمبر 2025 للمراجعة، وفقاً لذلك، لا نبدي أي استنتاج بشأن هذه المعلومات المقارنة.



مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان المركز المالي المرحلي المختصر الموحد

كما في 30 سبتمبر 2026

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

إيضاح	30 سبتمبر 2026 (مراجعة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)	
الموجودات			
نقد بالصندوق ولدى البنوك	1,038,503	510,936	5
مدينون تجاريون وذمم مدينة أخرى	81,483	67,787	6
مخزون	14,670	13,281	7
استثمارات عقارية	43,618,131	44,146,663	(1) 8
موجودات محتفظ بها للبيع	562,153	233,000	(2) 8
ممتلكات ومعدات	642,963	656,687	9
إجمالي الموجودات	45,957,903	45,628,354	
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
دائنون تجاريون وذمم دائنة أخرى	347,957	359,602	10
تمويلات إسلامية	11,427,565	11,731,649	12
إجمالي المطلوبات	11,775,522	12,091,251	
حقوق الملكية			
رأس المال	26,524,967	26,524,967	13
إحتياطي قانوني	1,728,388	1,728,388	
إحتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية	(1,669)	(3,071)	
أرباح مدورة	5,950,756	5,306,886	
حقوق الملكية المنسوبة لمالكي الشركة	34,202,442	33,557,170	
مساهمات غير مسيطرة	(20,061)	(20,067)	
إجمالي حقوق الملكية	34,182,381	33,537,103	
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	45,957,903	45,628,354	

تم اعتماد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة بتاريخ 21 أكتوبر 2026.


السيد/ تامر فؤاد محمود

رئيس الشؤون المالية للمجموعة



الشيخ/ ثاني بن عبد الله آل ثاني

رئيس مجلس إدارة

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل إدارة المجموعة ومختومة من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط. تشكل الإيضاحات من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

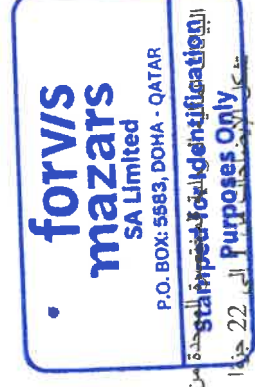
P.O. BOX: 5583, DOHA - QATAR

Stamped for Identification
Purposes Only

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
بيان الربح أو الخسارة المرحلي المختصر الموحد
عن فترة ثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

	عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		عن فترة ثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
	2025	2026 (مراجعة)	2025 (غير مراجعة)	2026 (مراجعة)	
إيرادات الإيجارات	1,337,012	1,346,798	449,538	442,555	14
إيرادات تشغيلية أخرى	60,648	58,291	20,479	19,578	14
مصرفوات تشغيلية	(246,290)	(247,734)	(84,062)	(86,603)	15
صافي الربح التشغيلي من الأنشطة الرئيسية	1,151,370	1,157,355	385,955	375,530	
ربح بيع استثمارات عقارية	115,552	-	-	-	(1) 8
ربح بيع موجودات محفظة بها للبيع	-	5,353	-	743	(2) 8
إيرادات أخرى	16,750	34,937	13,101	14,220	14
مصرفوات عمومية وإدارية	(67,562)	(74,076)	(24,774)	(27,100)	(ب) 15
تكلفة التمويل	(613,811)	(452,990)	(191,847)	(150,484)	17
إهلاك ممتلكات ومعدات	(17,925)	(16,910)	(5,862)	(5,609)	9
مخصص خسارة الانخفاض في قيمة الدينون التجاريون والنعم المدينة الأخرى - بالصافي	(12,532)	(7,234)	(6,619)	(6,945)	6
ربح / (خسارة) من صرف العملات الأجنبية - بالصافي	15,682	(2,559)	(5,423)	1,556	
الربح خلال الفترة	587,524	643,876	164,531	201,911	19

الربح العائد إلى:
مالكي الشركة
مساهمات غير مسيطرة



العائد الأساسي والمخفف للسهم

تم إعداد هذه الأرقام من قبل إدارة المجموعة ومختومة من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط.
لا يجوز استخدامها لأغراض أخرى غير تلك التي تم إعدادها من أجلها.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
بيان الدخل الشامل المرحلي المختصر الموحد
عن فترة ثلاثة والتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

إيضاح	عن فترة ثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
	2026	2025	2026	2025
(مراجعة)		(غير مراجعة)	(مراجعة)	(غير مراجعة)
	201,911	164,531	643,876	587,524
	(328)	2,204	1,402	(6,408)
	(328)	2,204	1,402	(6,408)
	201,583	166,735	645,278	581,116
	201,579	166,735	645,272	581,070
	4	-	6	46
	201,583	166,735	645,278	581,116

ربح الفترة

الدخل الشامل الآخر

يتم إعادة تصنيفه لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:

العمليات الأجنبية - فروق تحويل العملات الأجنبية

إجمالي (الخسارة) / الدخل الشاملة الأخرى للفترة

إجمالي الدخل الشامل للفترة

عائد إلى:

مالكي الشركة

مساهمات غير مسيطرة

forvis
mazars

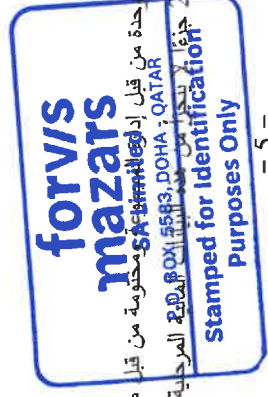
تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل إدارة المجموعة ومختومة من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط.
P.O. BOX: 8883, DOHA - QATAR
تحتفظ شركة فورفيس مازارس بالحق في استخدام هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

Stamped for Identification
Purposes Only

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المختصر الموحد
عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

عائدة إلى مالكي الشركة						
إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسطرة	الإجمالي	أرباح مدورة	إحتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية	إحتياطي قانوني (1)	رأس المال
33,537,103	(20,067)	33,557,170	5,306,886	(3,071)	1,728,388	26,524,967
الرصيد في 1 يناير 2026 (مدققة)						
إجمالي الدخل الشامل للفترة						
643,876	6	643,870	643,870	-	-	-
1,402	-	1,402	-	1,402	-	-
645,278	6	645,272	643,870	1,402	-	-
الرصيد في 30 سبتمبر 2026 (مراجعة)						
34,182,381	(20,061)	34,202,442	5,950,756	(1,669)	1,728,388	26,524,967

(1) وفقا لمتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015 والذي تم تعديل بعض أحكامه لاحقاً بالقانون رقم 8 لسنة 2021 ("قانون الشركات التجارية القطري المعدل") والنظام الأساسي للشركة، 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 والنظام الأساسي للشركة. لم يتم إجراء التحويل خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 حيث ستقوم المجموعة بتحويل إجمالي المبلغ المطلوب بحلول 31 ديسمبر 2026.



تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل إد فافيس مازارس (مجموعة من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط.
تشكل الإيضاحات من 1 إلى 22 جزءاً لا يتجزأ من البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المختصر الموحد

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

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

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح	
2025	2026		
(غير مراجعة)	(مراجعة)		
587,524	643,876		الأنشطة التشغيلية
			ربح الفترة
			تعديلات لـ:
			مخصص خسائر الانخفاض في قيمة المدينون التجاريون والذمم
12,532	7,234	6	المدينة الأخرى - صافي
(115,552)	-	(1) 8	ربح بيع استثمار عقاري
-	(5,353)	(2) 8	ربح بيع موجودات محتفظ بها للبيع
17,925	16,910	9	إهلاك ممتلكات ومعدات
4,953	5,399	15	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			مصروفات التشغيل المعترف بها من استهلاك معدات التشغيل
641	511	15	الصغيرة
(5,699)	(20,118)		ربح على حسابات البنوك الإسلامية
613,811	452,990	17	تكاليف تمويل
1,116,135	1,101,449		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
(21,423)	(20,928)		مدينون تجاريون وذمم مدينة أخرى
(259)	(1,900)		مخزون
(36,579)	(16,341)		دائنون تجاريون وذمم دائنة أخرى
1,057,874	1,062,280		النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
(651)	(703)	10	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
1,057,223	1,061,577		صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(14,018)	(32,042)	(1) 8	مدفوعات لتطوير الاستثمارات العقارية
414,540	19,015	(1) 8	متحصلات من بيع استثمار عقاري
-	215,940	(2) 8	متحصلات من بيع موجودات محتفظ بها للبيع
(5,033)	(3,187)	9	شراء ممتلكات ومعدات
(276)	910		صافي الحركة على الحسابات البنكية المقيدة
5,699	20,118		أرباح حسابات البنوك الإسلامية المستلمة
400,912	220,754		صافي النقد الناتج عن الأنشطة الاستثمارية

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل إدارة المجموعة ومختومة من قبل مدقق الحسابات لأغراض

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 المرحلي المختصرة الموحدة (تتمة)

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

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

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاح
2025	2026	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
الأنشطة التمويلية		
(910,333)	-	سداد تمويل من طرف آخر ذو علاقة
3,802,500	-	12 متحصلات من التمويلات الإسلامية
(3,623,312)	(760,183)	12 مدفوعات لسداد التمويلات الإسلامية
(9,000)	3,109	12 حركة على تكلفة المعاملات
(740,145)	(757,074)	صافي النقد المستخدمة في الأنشطة التمويلية
717,990	525,257	صافي الزيادة في النقد وما في حكم النقد
(15,318)	3,221	صافي التغير في العملات الأجنبية
111,857	509,217	5 النقد وما في حكم النقد في 1 يناير
814,529	1,037,695	5 النقد وما في حكم النقد في 30 سبتمبر

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة ومختومة من قبل مدقق الحسابات لأغراض

تشكل الإيضاحات من I إلى 32 جزء من البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.



مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

(جميع المبالغ بالألف 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 الاستحواذ عليها للحصول على عوائد متغيرة من خلال مشاركة تلك الشركات وقدرتها 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 (2)).

الشركات التابعة للمجموعة الرئيسية هي كما يلي:

اسم الشركة التابعة	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية الفعلية		
		30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2025
1 شركة إزدان للفنادق ذ.م.م.	الخدمات الفندقية	100%	100%	100%
2 شركة إزدان مول ذ.م.م.	إدارة المجمعات التجارية	100%	100%	100%
3 شركة إزدان العقارية ذ.م.م.	الخدمات العقارية	100%	100%	100%
4 شركة فندق إزدان بالاس ذ.م.م.	الخدمات الفندقية	100%	100%	100%
5 شركة حلول إزدان للتجارة والمقاولات ذ.م.م.	أعمال الصيانة	100%	100%	100%
6 إزدان 70 بارك ستريت المحدودة (أ)	خدمات العقارات	100%	100%	100%
7 فيانون المحدودة (أ)	خدمات العقارات	100%	100%	100%
8 مايفير السكنية المحدودة (أ)	خدمات العقارات	100%	100%	100%
9 شركة إزدان وورلد ذ.م.م.	خدمات الترفيه	70.0%	70.0%	70.0%
10 شركة إمتداد للمشاريع العقارية ذ.م.م.	التطوير العقاري	67.5%	67.5%	67.5%

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 2026 (31 ديسمبر 2025: 54%).

(أ) تم تأسيس جميع الشركات التابعة المذكورة أعلاه في دولة قطر بإستثناء الكيانات التي تأسست في المملكة المتحدة.

2. أساس المحاسبة

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية" ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع أحدث بيانات مالية سنوية موحدة للمجموعة كما في وللمسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ("آخر بيانات مالية موحدة سنوية"). لا تشمل جميع المعلومات المطلوبة لمجموعة كاملة من البيانات المالية طبقاً للمعايير الدولية للإعداد التقارير المالية.

2. أساس المحاسبة (تتمة)

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 21 أكتوبر 2026.

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 ويتحمل 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 تلبى 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.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

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

3. استخدام الأحكام والتقديرات (تمة)

قامت المجموعة بتعيين مقيمين خارجيين مستقلين لتحديد القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية. تعتقد إدارة المجموعة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 30 سبتمبر 2026 و 31 ديسمبر 2025 هي نفسها تقريباً بعد النظر في تأثير تكاليف التطوير، الإستبعادات، تحويل الاستثمارات العقارية إلى موجودات محتفظ بها للبيع وتعديلات صرف العملات الأجنبية خلال الفترة (إيضاح 8 (1)). 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 2025.

أ) التعديلات والتحسينات السارية حديثاً على المعايير

خلال الفترة الحالية، أصبحت المعايير الدولية للتقارير المالية ("المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية" أو "المعايير") - المعدلة والمحصنة والمذكورة أدناه سارية لأول مرة بالنسبة للسنوات المالية التي تبدأ في 1 يناير 2026:

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 المسددة إلكترونياً، وتحسن الإفصاحات ذات الصلة.

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7 - العقود المرتبطة بالكهرباء 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.

التحسينات 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.

لم يكن لاعتماد التعديلات والتحسينات المذكورة أعلاه على المعايير أي أثر جوهري على البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة.

ب) معايير وتعديلات جديدة لم تدخل حيز التنفيذ بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة الموضحة أدناه (المشار إليها بـ "المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية" أو "المعايير")، والمتاحة للتطبيق المبكر عن الفترات المالية التي تبدأ بعد 1 يناير 2027، لا تسري قبل ذلك التاريخ، ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

4. السياسات المحاسبية الجوهرية

ب) معايير وتعديلات جديدة لم تدخل حيز التنفيذ بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية (سارية المفعول اعتباراً من 1 يناير 2027).
يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 18 محل المعيار المحاسبي الدولي 1 عرض البيانات المالية. ويلزم بتصنيف الإيرادات والمصروفات في بيان الربح أو الخسارة إلى فئات تشغيلية واستثمارية وتمويلية، كما يدخل المجاميع الفرعية الإلزامية (بما في ذلك "الربح التشغيلي")، ويلزم بالإفصاح عن مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة، ويضع متطلبات محسنة للتجميع والتفكيك. وتلغي التعديلات اللاحقة على المعيار المحاسبي الدولي 7 خيارات تصنيف الفوائد والأرباح الموزعة في بيان التدفقات النقدية. ويطبق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 18 بأثر رجعي، وسيتم إعادة عرض المعلومات المقارنة. وتتوقع الشركة أن يغير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 18 طريقة عرض بيان الدخل الشامل وبيان التدفقات النقدية، ولكنه لن يغير طريقة الاعتراف بالبنود أو قياسها في البيانات المالية.
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 19 - الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات (سارية المفعول اعتباراً من 1 يناير 2027)
يسمح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 19 للشركة التابعة المؤهلة (التي لا تخضع للمساءلة العامة والتي تقوم الشركات المالكة بإعداد بيانات مالية موحدة متاحة للجمهور بموجب معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية) باختيار تطبيق متطلبات إفصاح مخفضة.
الترجمة إلى عملة عرض في اقتصاد مفرط التضخم - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 21 (سارية المفعول اعتباراً من 1 يناير 2027):
تدخل هذه التعديلات متطلبات خاصة بترجمة البيانات المالية، أو نتائج والمركز المالي لعملية أجنبية، من عملة وظيفية غير خاضعة لفرط التضخم إلى عملة عرض تابعة لاقتصاد مفرط التضخم.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير الدقيق لهذه المعايير الجديدة والتحسينات على البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة.

ج) التعديلات التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد النفاذ

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

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 - بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك (سيتم تحديد تاريخ النفاذ 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 2026

(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 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
1,588	251	نقد بالصندوق
		نقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى
214,356	75,089	حسابات جارية
821,751	433,877	حسابات توفير - ودائع قصيرة الأجل وتحت الطلب (1)
808	1,719	حسابات الهامش
1,036,915	510,685	إجمالي النقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى
1,038,503	510,936	النقد بالصندوق ولدى البنوك في بيان المركز المالي المرحلي الموحد المختصر
(808)	(1,719)	يخصم: الحسابات البنكية المقيدة (2)
1,037,695	509,217	النقد بالصندوق ولدى البنوك في بيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد المختصر

(1) تمثل ودائع قصيرة الأجل بقيمة 794,500 ريال قطري كما في 30 سبتمبر 2026 (31 ديسمبر 2025: 399,500 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 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
45,369	44,792	ذمم مستأجرين - صافي (1)
13,356	12,687	ودائع مستردة
10,135	5,129	مصروفات مدفوعة مقدما
5,842	426	مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين والمقاولين
4,550	1,588	إيرادات مستحقة
992	992	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 11. ب)
22	88	أوراق قبض، بالصافي (1) (2)
1,217	2,085	ذمم وارصدة مدينة أخرى - بالصافي (1)
81,483	67,787	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

(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 2026 (مراجعة)	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	الإجمالي
نعم مستأجرين - بالصافي	45,369	-	45,369
ودائع مستردة	-	13,356	13,356
مصروفات المدفوعة مقدماً	10,135	-	10,135
دفعات مقدمة للموردين والمقاولين	5,842	-	5,842
إيرادات مستحقة	4,550	-	4,550
مبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة	992	-	992
أوراق القبض	22	-	22
نعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى - بالصافي	1,217	-	1,217
	68,127	13,356	81,483

31 ديسمبر 2025 (مدققة)

الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	الإجمالي
نعم مستأجرين - صافي	-	44,792
ودائع مستردة	12,687	12,687
مصروفات مدفوعة مقدماً	-	5,129
إيرادات مستحقة	-	1,588
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	-	992
دفعات مقدمة للموردين والمقاولين	-	426
أوراق قبض، بالصافي	-	88
نعم وإرصدة مدينة أخرى - صافي	-	2,085
	12,687	67,787
55,100		

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

30 سبتمبر 2026 (مراجعة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)
نعم المستأجرين	95,454
أوراق القبض (2)	17,000
نعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	10,868
	123,322
127,139	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

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

6. مدينون تجاريون و ذمم مدينة أخرى (تتمة)

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

30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
123,322	102,667	كما في بداية الفترة / السنة
7,234	29,906	مخصص خسارة إنخفاض في قيمة المدينون التجاريون و ذمم مدينة أخرى - صافي
(3,417)	(9,251)	شطب المخصص
127,139	123,322	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 2025: 17,000 ريال قطري) كجزء من حساب "الذمم المدينة التجارية والأخرى - أوراق القبض" التي تم فيه الاعتراف بمخصص مقابل انخفاض القيمة.

7. مخزون

30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
10,225	9,019	مخزون بالتكلفة
4,445	4,262	مواد بناء وصيانة
14,670	13,281	مواد استهلاكية (1)

(1) يشمل ذلك معدات التشغيل الصغيرة مثل المفروشات وأدوات المائدة والمواد الاستهلاكية الأخرى الخاصة بالفندق. خلال الفترة، تم الاعتراف بمعدات التشغيل الصغيرة بمبلغ 511 ريال قطري (30 سبتمبر 2025: 641 ريال قطري) كمصروف خلال الفترة وتم إدراجها في حساب "مصروفات التشغيل" (إيضاح 15.أ).

8. استثمارات عقارية

8.1 استثمارات عقارية

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

30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
44,146,663	45,488,397	في بداية الفترة / السنة
32,042	26,544	تكاليف تطوير خلال الفترة / السنة
(19,015)	(298,988)	إستبعادات (1)

يتبع

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

8. الاستثمارات العقارية (تتمة)

8.1 استثمارات عقارية (تتمة)

30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
-	(659,287)	صافي الخسارة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(539,740)	(419,220)	تحويل إلى الموجودات المحتفظ لها للبيع (إيضاح 8 (2))
(1,819)	9,217	تعديل صرف عملات أجنبية، بالصافي
43,618,131	44,146,663	كما في نهاية الفترة / السنة

تتكون الاستثمارات العقارية من:

30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
42,307,131	42,835,663	العقارات المكتملة
1,311,000	1,311,000	أراضي شاغرة
43,618,131	44,146,663	الإجمالي (إيضاح 20)

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

30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
19,015	298,988	القيمة الدفترية / القيمة العادلة في تاريخ الاستبعاد
-	115,552	ربح بيع استثمارات عقارية
19,015	414,540	متحصلات من بيع استثمارات عقارية

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026، قامت المجموعة باستبعاد عقار استثماري يقع في 70 شارع بارك، لندن، المملكة المتحدة. كانت القيمة الدفترية للعقار بمبلغ 19,015 ريال قطري، وتم استبعادها مقابل متحصلات بمبلغ 19,015 ريال قطري؛ ووفقاً لذلك، لم يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن عملية الاستبعاد.

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؛

8. الاستثمارات العقارية (تتمة)

8.1 استثمارات عقارية (تتمة)

■ 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 عبد الله آل ثاني، بناءً على أعلى تقييم من قبل مقيمين معتمدين، بمبلغ 414,540 ريال قطري.

بلغت القيمة العادلة للعقار الاستثماري 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".

ولاحقاً، عقدت المجموعة اجتماعات إضافية لمجلس الإدارة، وافق فيها الأعضاء على التصرف في مجمعات سكنية إضافية. وقد قيمت هذه العقارات بمبلغ 539,740 ريال قطري وتم تصنيفها كموجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح 8 (2))، نظراً لالتزام الإدارة بخطة لبيع هذه الموجودات وتوقعها إتمام عملية التصرف فيها خلال 12 شهر المقبلة. وكما في 30 سبتمبر 2026، لا تزال الإدارة ملتزمة بخطة البيع وتواصل تسويق العقارات بفعالية؛ إذ تظل العقارات متاحة للبيع الفوري بحالتها الراهنة، وتعتبر الإدارة أن إتمام عملية البيع أمر مرجح للغاية. وبناءً على ذلك، تواصلت العقارات استيفاء معايير التصنيف الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5، ومن ثم يتم عرضها كموجودات محتفظ بها للبيع.

لا تشكل عملية البيع المذكورة أعلاه تغييراً في نموذج أعمال المجموعة، ولا تشير إلى تحول نحو تداول الاستثمارات العقارية.

تقع الاستثمارات العقارية في دولة قطر والمملكة المتحدة.

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

يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي حددت بناءً على تقييم أجراه مقيمون مستقلون معتمدون كما في تاريخ التقرير. خلال سنة 2025، استعانت المجموعة بخبري تقييم مستقلين لتقييم القيم السوقية العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة. هذان المقيمان هما مقيمان مستقلان معتمدان يتمتعان بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة، ولديهما خبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها. وللوصول إلى القيم السوقية المقدرة، استخدم المقيمان معرفتهما بالسوق وحكمهما المهني، ولم يعتمدا فقط على المعاملات التاريخية المقارنة. وقد تم إعداد التقييم وفقاً للأقسام المناسبة من بيانات الممارسة، الواردة في معايير التقييم المهنية لعام 2022 الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين 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 2026. وتعتقد إدارة المجموعة أن القيم العادلة للاستثمارات العقارية كما في 30 سبتمبر 2026 و31 ديسمبر 2025 مقاربة بعد الأخذ في الاعتبار تأثير تكاليف التطوير والاستبعادات وتحويل العقارات الاستثمارية للموجودات المحتفظ بها للبيع وتسويات صرف العملات الأجنبية 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 2026

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

8. الاستثمارات العقارية (تتمة)

8.2 الموجودات المحتفظ بها للبيع

30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025
(مراجعة)	(مدققة)
233,000	-
539,740	419,220
(210,587)	(186,220)
562,153	233,000

في بداية الفترة / السنة

تحويل من عقارات استثمارية (إيضاح 8 (1))

استبعادات (1)

في سنة 2026، أُعيد تصنيف عقارات استثمارية تبلغ قيمتها العادلة 539,740 ريال قطري (2025: 419,220 ريال قطري) وذلك عقب التزام الإدارة بخطة للتصرف في هذه العقارات والحصول على الموافقات اللازمة من أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 1). خلال الفترة، تم بيع جزء من الأصول المحتفظ بها للبيع التي تبلغ قيمتها الدفترية 210,587 ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 186,220 ريال قطري) مقابل متحصلات نقدية بمبلغ 215,940 ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 191,974 ريال قطري)، مما أدى إلى تحقيق ربح من استبعاد الموجودات بمبلغ 5,353 ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 5,754 ريال قطري)؛ وقد تم الاعتراف بهذا الربح في بيان الربح أو الخسارة المختصر الموحد تحت بند "ربح بيع موجودات محتفظ بها للبيع". أما الرصيد المتبقي بمبلغ 562,153 ريال قطري، فيستمر عرضه ضمن الموجودات المحتفظ بها للبيع كما في 30 سبتمبر 2026 (31 ديسمبر 2025: 233,000 ريال قطري).

تتمثل هذه الموجودات في عقارات تقع في دولة قطر.

(1) تتكون المتحصلات من بيع الموجودات المحتفظ بها للبيع كما وردت في بيان التدفقات النقدية المختصر الموحد مما يلي:

30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025
(مراجعة)	(مدققة)
210,587	186,220
5,353	5,754
215,940	191,974

القيمة العادلة في تاريخ الاستبعاد

ربح من بيع الموجودات المحتفظ بها للبيع

متحصلات من بيع الموجودات المحتفظ بها للبيع

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

9. ممتلكات ومعدات

الإجمالي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	سيارات	مباني	أراضي	التكلفة في 1 يناير 2025 إضافات إستبعادات (1) إعادة التصنيف
938,613	350	132,136	9,694	388,773	407,660	
3,447	644	2,663	1	139	-	
(1,595)	-	(1,284)	(311)	-	-	
-	(817)	732	-	85	-	
940,465	177	134,247	9,384	388,997	407,660	
3,187	2,465	521	91	110	-	
(249)	-	(249)	-	-	-	
-	(607)	467	-	140	-	
943,403	2,035	134,986	9,475	389,247	407,660	
261,788	-	126,502	9,127	126,159	-	الإهلاك المتراكم
23,584	-	3,980	166	19,438	-	في 1 يناير 2025
(1,594)	-	(1,283)	(311)	-	-	الإهلاك خلال السنة
283,778	-	129,199	8,982	145,597	-	إستبعادات (1)
16,910	-	2,140	179	14,591	-	في 31 ديسمبر 2025
(248)	-	(248)	-	-	-	الإهلاك خلال الفترة
300,440	-	131,091	9,161	160,188	-	إستبعادات (1)
						في 30 سبتمبر 2026
642,963	2,035	3,895	314	229,059	407,660	القيمة التقديرية
656,687	177	5,048	402	243,400	407,660	في 30 سبتمبر 2026 (مراجعة)
						في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)

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

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

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

10. دائنون تجاريون وذهب دائنة أخرى

30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
160,520	161,728	تأمينات المستأجرين
72,260	71,495	إيرادات إيجارات مؤجلة
47,684	43,437	مستحق إلى مقاولين وموردين
36,020	31,324	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين (1)
17,614	38,641	مصروفات مستحقة
3,840	3,261	دائنو المبالغ المحتجرة
2,911	2,275	دفعات مقدمة من العملاء
-	2,841	مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (2)
7,108	4,600	ذهب دائنة أخرى
347,957	359,602	

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

30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
31,324	26,085	في بداية الفترة / السنة
5,399	6,330	مخصص مكون (إيضاح 15)
-	190	محول من طرف ذو علاقة (إيضاح 11 (أ))
(703)	(1,281)	مخصص مدفوع
36,020	31,324	في نهاية الفترة / السنة

(2) وفقاً لمتطلبات القانون القطري رقم 8 لسنة 2011 (التعديلات على القانون رقم 13 لسنة 2008) والنظام الأساسي للشركة، 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 2026 حيث ستقوم المجموعة بتحويل إجمالي المبلغ المطلوب بحلول 31 ديسمبر 2026.

وكان استحقاق الدائنون التجاريون والذهب الدائنة الأخرى كما يلي:

30 سبتمبر 2026 (مراجعة)	متداول	غير متداول	الإجمالي
ودائع المستأجرين	150,629	9,891	160,520
إيرادات إيجارات مؤجلة	72,260	-	72,260
مبالغ مستحقة إلى مقاولين وموردين	47,684	-	47,684
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	36,020	36,020
مصروفات مستحقة	17,614	-	17,614
دائنو المبالغ المحتجرة	3,840	-	3,840
دفعات مقدمة من العملاء	2,911	-	2,911
ذهب دائنة أخرى	7,108	-	7,108
	302,046	45,911	347,957

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

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

10. دائنون تجاريون ونعم دائنة أخرى (تتمة)

31 ديسمبر 2025 (مدققة)	متداول	غير متداول	الإجمالي
ودائع المستأجرين	151,769	9,959	161,728
إيرادات إيجارات مؤجلة	71,495	-	71,495
مستحق إلى مقاولين وموردين	43,437	-	43,437
مصروفات مستحقة	38,641	-	38,641
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	-	31,324	31,324
دائنو المبالغ المحتجرة	3,261	-	3,261
مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية الرياضية	2,841	-	2,841
دفعات مقدمة من العملاء	2,275	-	2,275
نعم دائنة أخرى	4,600	-	4,600
	318,319	41,283	359,602

11. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

(أ) معاملات الأطراف ذات العلاقة

30 سبتمبر 2026 (مراجعة)	30 سبتمبر 2025 (غير مراجعة)
المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:	
إيرادات الإيجارات	260
المعاملات مع موظفي الإدارة الرئيسيين:	
بدلات موظفي الإدارة الرئيسيين	7,597
(إيضاح 11.د)	
المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة أخرى:	
التمويلات - بالصافي (1)	(806,143)
بيع العقارات الاستثمارية (إيضاح 8 (1))	414,540
تحويلات مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين (إيضاح 10)	190

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

(ب) المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة

30 سبتمبر 2026 (مراجعة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)
الشركة المالكة:	
مجموعة التداول للتجارة ذ.م.م.	453
الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة:	
مجموعة سراج الدوحة للتجارة ذ.م.م.	539
الإجمالي (إيضاح 6)	992

الأرصدة المذكورة أعلاه ذات طبيعة تمويلية، ولا تحمل أي أرباح أو أوراق مالية، ومستحقة عند الطلب ويتم تحصيلها 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 2026

(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 2026	31 ديسمبر 2025
(مراجعة)	(مدققة)

أطراف ذات علاقة أخرى

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

الأرصدة المذكورة أعلاه لا تحمل أي أرباح 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 تمويلاتها. تحمل التمويلات غير المضمونة أرباحاً بأسعار تجارية. مدة استحقاق التمويلات غير المضمونة هي 10 سنوات. قامت المجموعة بالاعتراف بتكلفة التمويل بمبلغ لا شيء (30 سبتمبر 2025: 104,189 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 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
-	1,369,872	في بداية الفترة/السنة
-	104,215	تكلفة التمويل (إيضاح 17)
-	(1,474,087)	سداد الأقساط الرئيسية
-	-	في نهاية الفترة/السنة

(د) مكافآت المديرين وغيرهم من موظفي الإدارة الرئيسيين

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

30 سبتمبر 2026	30 سبتمبر 2025
(مراجعة)	(غير مراجعة)
8,939	7,597

بدلات موظفي الإدارة الرئيسيين (إيضاح 11.أ)

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

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

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

12. تمويلات إسلامية

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

30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
11,774,336	11,216,606	كما في بداية الفترة / السنة
-	4,532,500	إضافات
452,990	673,416	تكاليف التمويل (إيضاح 17)
(760,183)	(4,648,186)	مدفوعات
11,467,143	11,774,336	الإجمالي
(39,578)	(42,687)	يخصم: تكاليف المعاملة (1)
11,427,565	11,731,649	كما في نهاية الفترة / السنة

(1) إن حركة تكاليف المعاملة هي كما يلي:

30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
42,687	31,066	في بداية الفترة / السنة
(3,109)	11,621	صافي الحركة متضمنه الاطفاء
39,578	42,687	في نهاية الفترة / السنة

وكان استحقاق هذه التمويلات كما يلي:

30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
10,858,272	11,249,729	الجزء غير المتداول
569,293	481,920	الجزء المتداول
11,427,565	11,731,649	

كانت شروط وأحكام تسهيلات التمويلات القائمة على النحو التالي:

نوع التسهيل	العملة	الحالة	معدلات الربح / الشروط	30 سبتمبر 2026	31 ديسمبر 2025
				(مراجعة)	(مدققة)
إجارة	ريال قطري	مضمونة	سعر الاقراض	4,578,127	4,693,709
مرابحة	ريال قطري	مضمونة	سعر الاقراض	3,132,375	3,221,927
مرابحة (1)	دولار أمريكي	مضمونة	سعر ليبور سنة -3 أشهر	2,665,065	2,750,402
إجارة (2)	دولار أمريكي	مضمونة	سعر ليبور سنة -3 أشهر	1,091,576	1,108,298
				11,467,143	11,774,336

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

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

12. تمويلات اسلامية (تتمة)

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

(1) حصلت المجموعة خلال الفترة على تسهيل مرابحة بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2025: 2,737,500 ريال قطري). تحمل التمويلات

الإسلامية معدل ربح تجاري.

(2) حصلت المجموعة على تسهيلات إجارة بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2025: 1,795,000 ريال قطري). والتي تحمل الإسلامية ربح

بمعدل تجاري.

كما في 30 سبتمبر 2026، قامت المجموعة بضمان تمويلات مقابل رهون عقارية على أنواع مختلفة من العقارات الاستثمارية (إيضاح 8

(1) المملوكة للمجموعة بقيمة سوقية عادلة بمبلغ 18,056,317 ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 17,044,000 ريال قطري).

تم الإفصاح عن القيم العادلة لهذه التمويلات في إيضاح 20.

مدة استحقاق التسهيلات مبين كما يلي:

30 سبتمبر 2026 (مراجعة)	سنة واحدة	2-5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
نوع التسهيلات				
إجارة (ريال قطري)	171,783	970,393	3,435,951	4,578,127
مرابحة (ريال قطري)	160,826	1,054,810	1,916,739	3,132,375
مرابحة (دولار أمريكي)	199,790	840,677	1,624,598	2,665,065
إجارة (دولار أمريكي)	36,894	140,772	913,910	1,091,576
	569,293	3,006,652	7,891,198	11,467,143
31 ديسمبر 2025 (مدققة)	سنة واحدة	2-5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
نوع التسهيلات				
إجارة (ريال قطري)	172,420	839,317	3,681,972	4,693,709
مرابحة (ريال قطري)	130,365	802,542	2,289,020	3,221,927
مرابحة (دولار أمريكي)	144,606	817,540	1,788,256	2,750,402
إجارة (دولار أمريكي)	34,529	131,436	942,333	1,108,298
	481,920	2,590,835	8,701,581	11,774,336

13. رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل:

30 سبتمبر	31 ديسمبر 2025
2026	(مدققة)
(مراجعة)	
26,524,967	26,524,967

26,524,967 ألف سهم بقيمة 1 ريال قطري للسهم (31 ديسمبر 2025):

26,524,967 ألف بقيمة 1 ريال قطري للسهم

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 2026

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

14. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى

عمليات المجموعة وتدفعات الإيرادات الرئيسية هي تلك الموضحة في آخر بيانات مالية موحدة سنوية. بصرف النظر عن الدخل من التأجير 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 2026 (مراجعة)
العقارات السكنية والتجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	المجمعات التجارية	الإجمالي	
1,153,316	129,359	64,123	1,346,798	إيرادات الإيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية 16)
الإيرادات (المعيار الدولي للتقارير المالية 15)				
الخدمات الرئيسية				
-	-	13,894	13,894	رسوم المناطق المشتركة
-	12,573	-	12,573	الأغذية والمشروبات
8,924	-	-	8,924	خدمات إدارة العقارات
8,812	-	-	8,812	مخصص خدمات المرافق
-	-	1,665	1,665	خدمات التسويق
-	1,553	-	1,553	النادي الصحي
-	1,141	-	1,141	خدمات الانترنت
-	587	-	587	المغسلة
6,601	799	1,742	9,142	خدمات أخرى (1)
24,337	16,653	17,301	58,291	الإيرادات تحت المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 (إيضاح 14 ب)
5,353	-	-	5,353	ربح من بيع موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح 8 (2))
34,933	4	-	34,937	الإيرادات الأخرى
40,286	4	-	40,290	
1,217,939	146,016	81,424	1,445,379	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 2026

(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 2025 (غير مراجعة)
المقارنات 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)
-	13,300	-	13,300	الإيرادات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15)
-	-	-	-	الخدمات الرئيسية
-	-	12,928	12,928	الأغذية والمشروبات
11,003	-	-	11,003	الخدمات المشتركة
8,016	-	-	8,016	مخصص خدمات المرافق
-	-	2,797	2,797	خدمات إدارة الممتلكات
-	-	-	-	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 (1))
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)

(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	2026
		(غير مراجعة)	(مراجعة)
الخدمات المشتركة	مع مرور الوقت	12,928	13,894
الأغذية والمشروبات	في وقت محدد	13,300	12,573
خدمات إدارة الممتلكات	مع مرور الوقت	8,016	8,924
مخصص خدمات المرافق	مع مرور الوقت	11,003	8,812
خدمات التسويق	مع مرور الوقت	2,797	1,665
نادي صحي	مع مرور الوقت	1,652	1,553
خدمات الانترنت	مع مرور الوقت	1,192	1,141
المغسلة	في وقت محدد	677	587
الخدمات الأخرى	مع مرور الوقت	9,083	9,142
الإيراد تحت المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 (إيضاح 14 أ)		60,648	58,291

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

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

15. المصروفات

أ. المصروفات التشغيلية:

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2025	2026	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
69,810	69,235	تكلفة الموظفين (1)
53,716	44,789	الخدمات
35,083	41,256	الإصلاحات والصيانة
27,090	32,087	مصروفات الصرف الصحي
17,119	18,256	المكيفات
10,649	10,837	المصروفات الأمنية
9,237	9,777	مصروفات النظافة
6,584	6,013	رسوم التسجيل
4,162	3,996	المغسلة والتنظيف الجاف
3,638	3,429	الأغذية والمشروبات
3,335	2,502	مصروفات الإعلانات
1,242	895	العمولات
342	348	الوقود
4,283	4,314	المصروفات التشغيلية الأخرى (2)
246,290	247,734	

ب. المصروفات العمومية والإدارية:

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2025	2026	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
33,573	37,550	تكلفة الموظفين (1)(2)
12,227	12,258	الأتعاب المهنية
6,307	6,307	رسوم التسجيل
3,896	4,267	مصروفات نظم المعلومات
-	2,985	عمولات
2,279	2,285	التأمين
1,943	2,136	الاتصالات
4,243	2,097	الرسوم البنكية
313	1,027	تكلفة الإعلانات
442	456	طباعة وقرطاسية
2,339	2,708	المصروفات العمومية والإدارية الأخرى (3)
67,562	74,076	

(1) تشمل تكلفة الموظفين مخصص مكافأة نهاية الخدمة بمبلغ 5,399 ريال قطري (30 سبتمبر 2025: 4,953 ريال قطري) خلال الفترة (إيضاح 10).

(2) يشمل ذلك أيضًا بدلات من موظفي الإدارة الرئيسيين بمبلغ 8,939 ريال قطري (30 سبتمبر 2025: 7,597 ريال قطري) (إيضاح 11أ).

(3) يتضمن هذا الحساب مصروفات التشغيل المعترف بها من استهلاك معدات التشغيل الصغيرة البالغة 511 ريال قطري (30 سبتمبر 2025: 641 ريال قطري) بناءً على إصدارها للتشغيل خلال الفترة (إيضاح 7).

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

(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 معقدة في أي وقت خلال الفترة، وبالتالي، فإن العائد المخفف للسهم يساوي العائد الأساسي للسهم الواحد.

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2025	2026
(غير مراجعة)	(مراجعة)
587,478	643,870
26,524,967	26,524,967
0.022	0.024

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	
2025	2026
(غير مراجعة)	(مراجعة)
509,622	452,990
104,189	-
613,811	452,990

التمويلات الإسلامية (إيضاح 12)
تمويلات مباشرة وغير مباشرة من أطراف ذات علاقة أخرى (إيضاح 11.ج)

18. الالتزامات والمطلوبات المحتملة

المطلوبات المحتملة

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

31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2026
(مدققة)	(مراجعة)
1,719	808

الضمانات البنكية (إيضاح 5)

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

الالتزامات

(1) الالتزامات الرأسمالية:

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

31 ديسمبر 2025	30 سبتمبر 2026
(مدققة)	(مراجعة)
9,230	49,534

الالتزامات التعاقدية تجاه المقاولين والموردين لتطوير المشاريع العقارية الاستثمارية

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

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

18. الالتزامات والمطلوبات المحتملة (تتمة)

الالتزامات (تتمة)

(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 2026	31 ديسمبر 2025
(مراجعة)	(مدققة)
943,043	1,006,259
224,300	240,040
119,264	135,848
1,286,607	1,382,147

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 قطاعات التقرير:

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

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

يوضح الجدول التالي نتائج القطاعات التشغيلية للمجموعة لفترة التسعة أشهر:

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026 (مراجعة)	العقارات السكنية والتجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	مجمعات تجارية	التعديلات والتصفيات	الإجمالي
إيرادات القطاع (إيضاح 14.أ)	1,221,149	150,260	81,424	(7,454)	1,445,379
مصرفات القطاع	(718,178)	(63,449)	(23,496)	3,620	(801,503)
ربح القطاع	502,971	86,811	57,928	(3,834)	643,876

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026

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

19. القطاعات التشغيلية (تتمة)

عن فترة التسعة أشهر المنتهية

في 30 سبتمبر 2025 (غير

مراجعة)

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
مصرفوات القطاع	(872,643)	(64,081)	(28,755)	23,041	(942,438)
ربح القطاع	429,940	94,575	47,341	15,668	587,524

ربح القطاع

موجودات القطاع

كما في 30 سبتمبر 2026

(مراجعة)

موجودات القطاع	العقارات السكنية والتجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	مجمعات تجارية	التعديلات والتصفيات	الإجمالي
كما في 30 سبتمبر 2026	40,325,334	4,621,815	1,885,531	(874,777)	45,957,903
(مراجعة)					
كما في 31 ديسمبر 2025	40,558,432	4,014,165	1,908,803	(853,046)	45,628,354
(مدققة)					

كما في 31 ديسمبر 2025

(مدققة)

مطلوبات القطاع

كما في 30 سبتمبر 2026

(مراجعة)

كما في 30 سبتمبر 2026	12,700,707	41,748	25,968	(992,901)	11,775,522
(مراجعة)					
كما في 31 ديسمبر 2025	12,861,571	172,621	33,078	(976,019)	12,091,251
(مدققة)					

كما في 31 ديسمبر 2025

(مدققة)

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026
(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 أذناه معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية مقارنة للقيمة العادلة.

	القيمة العادلة			القيمة الدفترية	
	الإجمالي	المستوي الثالث	المستوي الثاني	المستوي الأول	المطفاة
كما في 30 سبتمبر 2026 (مراجعة)					
الموجودات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة					
تقد بالصندوق ولدى البنوك	-	-	-	-	1,038,503
مدينون تجاريون ونعم مدينة أخرى	-	-	-	-	192,645
المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفاة					
تمويلات إسلامية - أخرى	-	-	-	-	11,427,565
دائنون تجاريون ونعم دائنة أخرى	-	-	-	-	222,063

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026
(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	
-	-	-	-	510,936	
-	-	-	-	185,554	
-	-	-	-	11,731,649	
-	-	-	-	215,301	

كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)

الموجودات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة

نقد بالصندوق ولدى البنوك

مدينون تجاريون وضم مدينة أخرى

المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

تمويلات إسلامية - أخرى

دائنون تجاريون وضم 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 2026
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

20. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

الاستثمارات العقارية والموجودات المحفوظ بها للبيع

القيم العادلة*

الاجمالي	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	القيمة الدفترية
42,307,131	42,307,131	-	-	42,307,131
1,311,000	-	1,311,000	-	1,311,000
43,618,131	42,307,131	1,311,000	-	43,618,131
562,153	562,153	-	-	562,153

كما في 30 سبتمبر 2026 (مراجعة)

استثمارات عقارية:
عقارات مكتملة
الأراضي الشاغرة
الإجمالي (إيضاح 8 (1))
الموجودات المحفوظ بها للبيع

القيم العادلة*

الاجمالي	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	القيمة الدفترية
42,835,663	42,835,663	-	-	42,835,663
1,311,000	-	1,311,000	-	1,311,000
44,146,663	42,835,663	1,311,000	-	44,146,663
233,000	233,000	-	-	233,000

كما في 31 ديسمبر 2025 (مققة)

استثمارات عقارية:
عقارات مكتملة
الأراضي الشاغرة
الإجمالي (إيضاح 8 (1))
الموجودات المحفوظ بها للبيع

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026
(إجمالي المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

20. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)
الاستثمارات العقارية والموجودات المحتفظ بها للبيع (تتمة)
* لم يتم تقييم العقارات الاستثمارية والموجودات المحتفظ بها للبيع حتى 30 سبتمبر 2026؛ يعتمد التصنيف إلى مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على الطرق المستخدمة أثناء التقييم كما في 31 ديسمبر 2025. لا توجد تحويلات بين المستوى 2 والمستوى 3 خلال الفترة / السنة.

طرق التقييم والمدخلات الهامة غير القابلة للرصد
يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في قياس المستوى 2 والمستوى 3 للتقييم العادلة كما في 30 سبتمبر 2026 و 31 ديسمبر 2025 للموجودات والمطويات المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المختصر المود، 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 والمملكة المتحدة	تقنية مقارنة السوق: يتم احتساب القيمة العادلة على أنها مشتقة من أسعار السوق الحالية المتاحة للعقارات أو العقارات المقارنة / المجاورة المعدلة لأي اختلافات مع العقارات المماثلة وما إلى ذلك.	لا ينطبق	لا ينطبق

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

20. القيمة العادية وإدارة المخاطر (تتمة)

الاستثمارات العقارية (تتمة)

طرق التقييم والمخلات الهامة غير القابلة للملاحظة (تتمة)

العلاقة بين المدخلات الهامة غير القابلة للرصد وقياس القيمة العادية	مداخلات مهمة غير قابلة للرصد	طريقة التقييم	النوع
ترديد (تتقص) القيمة العادية المقدرة إذا: - كان صافي 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).	<u>التدفقات النقدية المتوقعة:</u> 30 سبتمبر 2026: لا ينطبق (31 ديسمبر 2025: من صافي التدفقات النقدية الموجبة بمبلغ 1,817,020 ريال قطري إلى صافي التدفقات النقدية الموجبة بمبلغ 2,359,037 ريال قطري من سنة 2026 إلى 2030 وقيمة نهائية بمبلغ 48,534,670 ريال قطري). <u>المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال:</u> 30 سبتمبر 2026: لا ينطبق، (31 ديسمبر 2025: 7.07٪ إلى 8.٪). <u>معدل النمو النهائي:</u> 30 سبتمبر 2026: لا ينطبق، (31 ديسمبر 2025: 2.19٪) <u>معدل العائد النهائي:</u> 30 سبتمبر 2026: لا ينطبق، (31 ديسمبر 2025: 4.89٪ إلى 5.82٪).	نهج الدخل: التدفقات النقدية المخصصة: يراعي نموذج التقييم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن العقارات الاستثمارية المخصصة باستخدام متوسط التكلفة المرجح لرأس مال المجموعة. نهج رسمة الدخل: نوع من طريقة تقييم العقارات التي تستخدم لتقدير قيمة الممتلكات على أساس الدخل الذي ينتجه العقار.	الاستثمار العقاري والموجودات بغرض البيع - العقارات المكتملة - دولة قطر والمملكة المتحدة

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 2026 حتى سنة 2030 (إيضاح 20).

22. النزاع العسكري في الشرق الأوسط

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026، تصاعد نزاع عسكري في منطقة الشرق الأوسط بتاريخ 28 فبراير 2026 ("النزاع")، مما أثر على عدد من دول مجلس التعاون الخليجي، بما في ذلك دولة قطر. وقد أدى هذا النزاع إلى فرض قيود على حركة السفر الجوي، وتأخر في نقل البضائع، وتعطل بعض البنى التحتية في المنطقة.

تواصل الإدارة مراقبة تطورات الوضع عن كثب بهدف إدارة أي مخاطر محتملة قد تؤثر على عمليات المجموعة وأدائها المالي. وفي ضوء هذه الظروف، قامت المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك حاجة إلى إجراء أي تعديلات أو تغييرات في الأحكام والتقديرات وإدارة المخاطر الواجب أخذها في الاعتبار والإفصاح عنها في هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة. واستناداً إلى هذا التقييم، لم تُعتبر أي تعديلات جوهرية ضرورية لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2026.