

## دعوة

## السادة المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية السنوي

يتشرف مجلس إدارة مجموعة إزدان القابضة بدعوة السادة المساهمين الى حضور اجتماع الجمعية العامة العادية عن السنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2022 م وذلك يوم الثلاثاء الموافق 11 / 4 / 2023م عند الساعة (9:30) التاسعة والنصف مساءً إلكترونياً عبر تطبيق ZOOM (زووم) وفي حال عدم اكتمال النصاب القانوني، يعقد الاجتماع البديل يوم الاثنين الموافق 17 / 4 / 2023 م إلكترونياً عبر تطبيق ZOOM (زووم) عند الساعة (9:30) التاسعة والنصف مساءً.

وفيما يلي جدول أعمال اجتماع الجمعية العامة العادية عن السنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2022 :

1. سماع كلمة سعادة رئيس مجلس الإدارة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن نشاط المجموعة ومركزها المالي للسنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2022م وعرض الخطة المستقبلية للمجموعة لعام 2023.
2. مناقشة تقرير مراقبي الحسابات عن ميزانية الشركة ومركزها المالي للسنة المنتهية في 31 / 12 / 2022م.
3. مناقشة الميزانية العامة السنوية للمجموعة وحساب الارباح والخسائر للسنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2022م والمصادقة عليها.
4. مناقشة توصية مجلس الإدارة بشأن عدم توزيع أرباح نقدية.
5. مناقشة تقرير الحوكمة الخاص بالمجموعة لعام 2022 واعتماده.
6. مناقشة تقرير مراجع الحسابات حول متطلبات المادة (24) من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر بموجب قرار هيئة قطر للأسواق المالية رقم (5) لسنة 2016م.
7. النظر في إبراء ذمة السادة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2022م.
8. اعتماد بعض السياسات التي تم اعدادها وفقاً لمتطلبات نظام الحوكمة وهي (سياسة المكافآت - سياسة معاملات الأطراف ذات العلاقة).
9. عرض المناقصة بشأن تعيين مراقب حسابات للمجموعة للسنة المالية 2023 وتحديد أتعابه.

## إجراءات الحضور والتصويت:

1. يرجى من السادة المساهمين الراغبين بالمشاركة افتراضياً، إرسال بريد إلكتروني الى العنوان التالي: alphaqatar2020@gmail.com وذلك قبل ساعتين من موعد الاجتماع على الأقل، على أن يتضمن هذا البريد بيانات المساهم التالية (رقم المساهم - صورة من إثبات الشخصية - رقم الجوال - صورة من التفويض/التوكيل والمستندات الداعمة لممثلي الأفراد والجهات الاعتبارية).
2. سيتم إرسال رابط المشاركة الافتراضية في الاجتماع إلكترونياً للمساهمين الذين تم استلام تفاصيل الاتصال الخاصة بهم، حيث يمكنهم المشاركة في المناقشة والتصويت على جدول الأعمال.
3. لكل مساهم حق حضور اجتماعات الجمعية العامة، ويكون له عدد من الأصوات يعادل عدد أسهمه، وتصدر القرارات بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع.
4. يمثل القصر والمحجور عليهم الناخبون عنهم قانوناً.
5. يجوز التوكيل في حضور اجتماعات الجمعية العامة بشرط أن يكون الوكيل مساهماً، وأن يكون التوكيل خاصاً وثابتاً بالكتابة، ولا يجوز للمساهم توكيل أحد أعضاء مجلس الإدارة في حضور اجتماعات الجمعية العامة نيابة عنه وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يزيد عدد الأسهم التي يحوزها الوكيل بهذه الصفة على (5%) من أسهم رأس مال الشركة.

ثاني بن عبدالله بن ثاني آل ثاني  
رئيس مجلس إدارة مجموعة إزدان القابضة

## الأخوة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته..

وما لذلك من انعكاسات إيجابية على بيئة الاستثمار والأسواق المحلية والإقليمية، علاوة على ما يشهده العالم من تغيرات وتقلبات جيوسياسية، والتي ألقت بظلالها على مختلف اقتصادات العالم والمنطقة بما لها من تأثيرات متعددة.

وعليه فإننا نسخر جهودنا من أجل تعظيم استثماراتنا وتحقيق أعلى العوائد في إطار من العمل على تطوير أدواتنا واستراتيجياتنا بما يضمن مواظمتنا لدورنا الحيوي في دعم خطط التنمية المستدامة، ودعم مسيرة التطور والنمو لمختلف القطاعات الاستثمارية والإنتاجية في البلاد.

وفي هذا الصدد فإننا نعبّر عن تقديرنا للسادة المساهمين على ثقتهم، كذلك نقدم الشكر لجميع العاملين في المجموعة على جهودهم وإخلاصهم وتفانيهم في العمل.

والله ولي التوفيق ...

ثاني بن عبد الله آل ثاني  
رئيس مجلس إدارة مجموعة إزدان القابضة

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي لمجموعة إزدان القابضة لعام 2022م، حيث يوضح تقرير البيانات المالية لمجموعة إزدان القابضة تحقيق أرباح صافية قدرها 86.7 مليون ريال قطري، مقارنة بـ 61.1 مليون ريال قطري خلال العام 2021م، فيما سجل العائد على السهم 0.003 ريال قطري مقابل 0.002 ريال قطري عن عام 2021م، كما حققت المجموعة إيرادات قدرها 1,937 مليون ريال قطري مقارنة بإيرادات بلغت 1,443 مليون ريال قطري عن عام 2021م.

المساهمين الكرام..

في هذه المناسبة نود أن نتوجه بالتهنئة لدولة قطر على استضافتها لأكبر حدث رياضي عالمي، وبهذه المناسبة الطبية يسرنا بالنيابة عن أعضاء مجلس إدارة مجموعة إزدان القابضة وجميع مساهميها أن نرفع أسمى آيات التهاني والتبريكات لحضرة صاحب السمو/ الشيخ تميم بن حمد آل ثاني أمير البلاد المفدى، والشعب القطري الكريم، متمنين لدولة قطر دوام النجاح والتوفيق.

فقد شهدت دولتنا الحبيبة ولأول مرة في منطقة الشرق الأوسط والعالم العربي تنظيم أكبر بطولة رياضية عالمية،

## ■ بيان الربح أو الخسارة الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
1,260,255	1,744,476	إيرادات إيجارات
87,093	113,396	إيرادات تشغيلية أخرى
(295,238)	(379,433)	المصاريف التشغيلية
1,052,110	1,478,439	<b>الأرباح التشغيلية من العمليات الرئيسية</b>
70,215	86,830	توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,545	(18,411)	الحصة من نتائج في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع
-	575,314	الربح من إستبعاد الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
-	1,165	الربح من بيع حقوق الملكية في شركة المشروع
1,129,870	2,123,337	<b>صافي الربح التشغيلي</b>
(200,508)	(1,059,247)	خسارة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
15,975	10,378	إيرادات أخرى
(728,063)	(801,602)	تكاليف التمويل
(83,518)	(119,724)	مصاريف عمومية وإدارية
(30,190)	(23,452)	إهلاك ممتلكات ومعدات
(949)	-	خسائر من بيع استثمارات عقارية (خسارة)/ رد الانخفاض في قيمة ذمم مدينة و أرصدة مدينة أخرى - صافي
1,826	(17,409)	خسارة من صرف العملات الأجنبية
(43,377)	(26,927)	
61,066	85,354	<b>ربح السنة</b>
61,108	86,732	<b>موزع على:</b>
(42)	(1,378)	مالكي الشركة
61,066	85,354	مساهمات غير مسيطرة
0.002	0.003	<b>العائد الأساسي والمخفف للسهم</b>

## ■ بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
1,089,092	463,098	نقد وأرصدة لدى البنوك
92,874	138,853	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
10,129	15,599	المخزون
2,671,864	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
788,278	-	شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع
44,827,392	45,702,277	استثمارات عقارية
704,891	687,920	ممتلكات ومعدات
50,184,520	47,007,747	<b>إجمالي الموجودات</b>
4,782,792	2,597,090	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
13,187,750	11,176,547	صكوك وتسهيلات تمويل إسلامية
17,970,542	13,773,637	<b>إجمالي المطلوبات</b>
26,524,967	26,524,967	<b>حقوق الملكية</b>
1,687,887	1,696,560	رأس المال
1,002,558	-	احتياطي قانوني
(1,546)	4,256	احتياطي القيمة العادلة
3,279,146	5,183,699	احتياطي إعادة تقييم عملات أجنبية
32,493,012	33,409,482	أرباح مدورة
(279,034)	(175,372)	حقوق الملكية المنسوبة لمالكي الشركة
32,213,978	33,234,110	مساهمات غير مسيطرة
50,184,520	47,007,747	<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
		<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 15 مارس 2023

**بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022**

2021	2022	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
61,066	85,354	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
		ربح السنة
		تعديلات لـ:
200,508	1,059,247	خسارة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
-	(575,314)	الربح من استبعاد الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
-	(1,165)	الربح من بيع حقوق الملكية في شركة المشروع
(70,215)	(86,830)	توزيعات أرباح من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(7,545)	18,411	الحصة من نتائج استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية وشركة المشروع
30,190	23,452	إهلاك ممتلكات ومعدات
(1,826)	17,409	مخصص / (رد) خسائر انخفاض في قيمة ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى - صافي
3,972	5,656	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
270	3,261	مصروف تشغيلي تم الاعتراف به من استخدام معدات تشغيلية صغيرة
(12,624)	(6,681)	ربح على حسابات البنوك الإسلامية
5	-	صافي خسارة من استبعاد ممتلكات ومعدات
949	-	خسائر من بيع استثمارات عقارية
728,063	801,602	تكاليف تمويل
932,813	1,344,402	<b>ربح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل</b>
		التغييرات في رأس المال العامل:
33,850	(38,395)	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(654)	(8,731)	المخزون
(19,388)	71,952	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
985,397	1,369,228	<b>النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
(543)	(1,448)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
984,854	1,367,780	<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(986)	(6,481)	مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
(111,031)	(127,098)	مدفوعات لتطوير استثمارات عقارية
(47,973)	-	مدفوعات لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
47,984	-	متحصلات من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,414	-	متحصل من بيع حقوق الملكية في استثمارات عقارية
70,215	86,830	توزيعات أرباح مستلمة من موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
36,031	38,620	توزيعات أرباح مستلمة من الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
-	20,000	متحصلات من بيع شركة المشروع
12,624	6,681	أرباح حسابات بنوك إسلامية مستلمة
(2,944)	2,533	صافي الحركة في حسابات بنكية مقيدة
36,415	-	استثمارات في ودائع بنكية
44,749	21,085	<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
1,800,000	831,239	متحصلات من تمويلات من طرف آخر ذات علاقة
(45,600)	(122,164)	سداد تمويل من طرف آخر ذات علاقة
(2,261,643)	(2,689,402)	مدفوعات لسداد صكوك وتسهيلات تمويل إسلامية
10,113	8,624	تكاليف رسوم إدارية للتمويلات المدفوعة
(60,962)	(58,962)	توزيعات أرباح مدفوعة المتعلقة بدائنة توزيعات
(558,092)	(2,030,665)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
471,511	(641,800)	<b>صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكم النقد</b>
741	18,338	صافي التغير في العملات الأجنبية
611,321	1,083,573	النقد وما في حكم النقد في 1 يناير
1,083,573	460,111	<b>النقد وما في حكم النقد في 31 ديسمبر</b>

**بيان الدخل الشامل الآخر الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022**

2021	2022	
الف ريال قطري	الف ريال قطري	
61,066	85,354	<b>ربح السنة</b>
		<b>الدخل الشامل الآخر:</b>
		<b>البنود التي لا يتم تصنيفها إلى الربح أو الخسارة</b>
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - صافي التغير في القيمة العادلة
122,468	830,089	شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية - الحصة من الدخل الشامل الآخر
129	286	
122,597	830,375	
		<b>البنود التي قد يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:</b>
		فروق تحويل عملات أجنبية - عمليات أجنبية
238	6,746	
122,835	837,121	
183,901	922,475	
		<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>
183,943	923,853	
(42)	(1,378)	
183,901	922,475	

**بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022**

الف ريال قطري	حقوق الملكية منسوبة لمالكي الشركة							
	إجمالي حقوق	مساهمات غير مسيطرة الملكية	الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطي إعادة تقييم	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي قانوني (1)	
								الرصيد في 1 يناير 2022
32,213,978	(279,034)	32,493,012	3,279,146	(1,546)	1,002,558	1,687,887	26,524,967	إجمالي الدخل الشامل للسنة
85,354	(1,378)	86,732	86,732	-	-	-	-	صافي ربح السنة
837,121	-	837,121	-	6,746	830,375	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
922,475	(1,378)	923,853	86,732	6,746	830,375	-	-	نقل الاحتياطات الخاصة باستبعاد القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	1,828,662	-	(1,828,662)	-	-	التغير في حصص مساهمات غير مسيطرة المحول الي الاحتياطي القانوني
105,040	105,040	-	-	-	-	-	-	المحول الي صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
(2,168)	-	(2,168)	(2,168)	-	-	-	-	تسويات احتياطي آخر عن استبعاد الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(5,215)	-	(5,215)	-	(944)	(4,271)	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2022
33,234,110	(175,372)	33,409,482	5,183,699	4,256	1,696,560	1,687,887	26,524,967	
الف ريال قطري	حقوق الملكية منسوبة لمالكي الشركة							
إجمالي حقوق	مساهمات غير مسيطرة الملكية	الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطي إعادة تقييم	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي قانوني (1)	رأس المال	
								الرصيد في 1 يناير 2021
32,031,605	(278,992)	32,310,597	3,223,486	(1,784)	882,152	1,681,776	26,524,967	إجمالي الدخل الشامل للسنة
61,066	(42)	61,108	61,108	-	-	-	-	صافي ربح السنة
122,835	-	122,835	-	238	122,597	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
183,901	(42)	183,943	61,108	238	122,597	-	-	نقل الاحتياطات الخاصة باستبعاد القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	2,191	-	(2,191)	-	-	المحول الي الاحتياطي القانوني
-	-	-	(6,111)	-	-	6,111	-	المحول الي صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
(1,528)	-	(1,528)	(1,528)	-	-	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2021
32,213,978	(279,034)	32,493,012	3,279,146	(1,546)	1,002,558	1,687,887	26,524,967	

## تقرير مدقق الحسابات المستقل.. إلى حضرات السادة مساهمي مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لمجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معا بـ "المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2022 وبيانات الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحد والتدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات، التي تشمل على السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى على النحو المبين في الصفحات من 12 إلى 78.

برأينا، فإن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، قمنا بمزيد من التوضيح لمسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير في الجزء الخاص بمسؤوليات المدقق عن تدقيق البيانات المالية الموحدة في هذا التقرير، إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بأعمال التدقيق التي تقوم بها على البيانات المالية الموحدة في دولة قطر، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ولقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين. إننا نرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتكوين أساس للرأي الذي توصلنا إليه.

#### أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الأساسية وفقاً لحكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية القصوى في أعمال التدقيق التي قمنا بها للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم أخذ هذه الأمور في الاعتبار في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا عنها، وإننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن هذه الأمور.

#### تقييم العقارات الإستثمارية

بالإشارة إلى إيضاح 3 (g)، 27,9 و 30 حول البيانات المالية الموحدة

أمر التدقيق الأساسي	كيفية إعتبار هذا الأمر في أعمال التدقيق
<ul style="list-style-type: none"> <li>اعترفت المجموعة باستثمارات عقارية بقيمة 45,702,277 ألف ريال قطري (2021 : 44,827,392 ألف ريال قطري) وهي تمثل 97 % (2021 : 89 %) من إجمالي موجودات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة.</li> <li>يعتبر تقدير القيمة العادلة عملية معقدة تتضمن عدداً من الأحكام والتفويضات بما في ذلك الافتراضات الرئيسية، وبالتالي، فإن تقييم العقارات الاستثمارية يعتبر من أمور التدقيق الأساسية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>إشتملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها في هذا الجانب، ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> <li>تقييم مدى حيادية وقدرات خبراء التقييم الخارجي الثلاثة المعيّنين بواسطة المجموعة.</li> <li>مطابقة معلومات العقارات الواردة في تقرير التقييم بأخذ عينة من المدخلات على سجلات العقارات ذات الصلة التي تحتفظ بها المجموعة؛</li> <li>إشراك مقيمين المتخصصين للمساعدة في النقاط التالية: <ul style="list-style-type: none"> <li>تقييم مدى توافق أساس التقييم ومدى ملائمة المنهج المستخدم بالإعتماد على مبادئ التقييم المقبولة و</li> <li>تقييم مدى ملائمة الافتراضات المطبقة على المدخلات الرئيسية مثل التدفقات النقدية السنوية، وأسعار السوق، والتكاليف التشغيلية، ومعدلات نمو القيمة النهائية ومتوسط التكلفة المرجح لرأس المال (معدل الخصم)، والتي تشمل مقارنة هذه المدخلات بالبيانات التي تم الحصول عليها من الخارج وأيضاً تقييماتنا الخاصة بناءً على معرفتنا بالمجموعة ونفس السوق.</li> </ul> </li> <li>تقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة بالبيانات المالية الموحدة بما في ذلك إفصاحات تقييم الافتراضات والأحكام الأساسية.</li> </ul> </li></ul>

#### أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى في تقريره بتاريخ 30 مارس 2022 عن رأي متحفظ على ما يلي:

"تقيم المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي كانت في بيان المركز المالي الموحد بمبلغ 44,827,392 ألف ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2021 بعد الاعتراف بخسارة القيمة العادلة والتي بلغت قيمته 200,508 ألف ريال قطري عن السنة المنتهية بذلك التاريخ. كما هو موضح في الإيضاح 9 و الإيضاح 27، فقد تم تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً لطريقة الدخل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخضومة. ومع ذلك، من وجهة نظرنا، فإن بعض الافتراضات والمدخلات الرئيسية المستخدمة في نماذج التقييم مثل العائد النهائي ومعدل النمو النهائي لأنواع معينة من العقارات لا تتماشى مع متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 "قياس القيمة العادلة" ولا تتفق مع فهمنا للوضع الحالي للموجودات ومعلومات السوق الخارجية ذات الصلة بالنشاط التي تعمل فيها المجموعة وتوقعات المشارك في السوق في تاريخ التقرير. من غير العملي بالنسبة لنا تحديد الآثار المالية لأية تعديلات محتملة على العقارات الاستثمارية للمجموعة، ربح / خسارة القيمة العادلة على العقارات الاستثمارية المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة والأرباح المحتجزة كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021."

عينت المجموعة ثلاثة خبراء تقييم مستقلين خلال عام 2022. وفقاً لتقارير الثلاثة مقيمين المستقلين التي استلمتها المجموعة، إختارت المجموعة تقرير المقيم الأقل في القيم السوقية والذي كان بقيمة 45,702,277 ألف ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2022 وبالتالي تم الاعتراف بصافي خسارة من التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بقيمة 1,059,247 الف ريال قطري خلال السنة المنتهية. قمنا بإشراك أخصائي التقييم الخاص بنا لتقييم مدى الاعتماد على التقييمات المستقلة فيما يتعلق بالطريقة والنهج والافتراضات الأساسية المستخدمة. من وجهة نظرنا، فإن التحفظ أعلاه ليس له علاقة بتقريرنا على التدقيق حيث أن الافتراضات والمدخلات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة السوقية العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 تتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 وضمن ممارسات السوق. على هذا النحو، فقد استنتجنا إلى أن السجلات المحاسبية ليس بها أخطاء بشكل جوهري كما في 31 ديسمبر 2022.

#### معلومات تفسيرية أخرى

إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات التفسيرية الأخرى. تشمل المعلومات التفسيرية الأخرى المعلومات الواردة في تقرير الشركة السنوي ("التقرير السنوي") ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات الصادر عنها عليها. لقد قمنا بالحصول على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تدقيقنا والذي يشكل جزءاً من التقرير السنوي ويتوقع أن تقدم لنا باقى البيانات الخاصة بالتقرير من التقرير السنوي بعد ذلك التاريخ.

لا يشمل رأينا فى البيانات المالية الموحدة المعلومات التفسيرية الأخرى ونحن لا نبدي أي تأكيد أو إستنتاج عن صحتها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي الإطلاع على المعلومات التفسيرية الأخرى المحددة أعلاه، ولقيام بذلك، سنأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات التفسيرية الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو مع ما تم الحصول عليه أثناء التدقيق، أو إذا كان من الواضح أنه قد يكون بها أخطاء جوهريّة.

وفى هذه الحالة إذا كان بالإعتماد على المعلومات التفسيرية الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير المدقق، إلى أن هناك أخطاء جوهريّة في تلك المعلومات التفسيرية الأخرى، فإنه ينبغي علينا الإقرار عنها. أنه ليس لدينا ما نقوم بالإبلاغ عنه في هذا الخصوص.

#### مسؤوليات مجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي يحدد مجلس الإدارة أنها ضرورية للتمكن من إعداد البيانات المالية الموحدة الخالية من أية معلومات جوهريّة خاطئة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن مجلس الإدارة مسؤول عن تقييم مقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح، كلما كان ذلك ممكناً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام أساس المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية ما لم يخطط مجلس الإدارة إما لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديه بديل واقعي خلافاً للقيام بذلك.

#### مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد على مستوى عالٍ، ولكن لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستكشف دائماً عن أخطاء جوهريّة عندما تكون موجودة. يمكن أن تنشأ الأخطاء عن غش أو خطأ، وتعتبر هامة إذا كان من الممكن، بشكل فردي أو جماعي، أن يتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإننا نمارس حكماً مهنيّاً ونبقى على الشكوك المهنية في جميع أعمال التدقيق. كما إننا نقوم بـ

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتكوين أساس لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أية أخطاء جوهريّة ناتجة عن غش هو أعلى من تلك الناتجة عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تزييف، أو حذف متعمد أو محاولات تشويه، أو تجاوز للرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لفرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات الصلة التي اتخذها مجلس الإدارة.

- إبداء نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام مجلس الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها، ما إذا كانت هناك شكوكاً جوهريّة ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول مقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك شكوكاً جوهريّة، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافي، بتعديل رأينا. إن النتائج التي توصلنا إليها تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في أن تقوم المجموعة بالتوقف عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم العرض العام للبيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بالطريقة التي تحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من الكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإجراء أعمال التدقيق للمجموعة. وسنظل نحن المسؤولون الوحيدون عن رأينا حول التدقيق.

نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يتعلق، ضمن أمور أخرى، بالنطاق المخطط له وتوقيت التدقيق ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي وجه من أوجه الفصول المهمة في الرقابة الداخلية التي تحدها أثناء قيامنا بالتدقيق.

نقوم أيضاً بتزويد مجلس الإدارة ببيان بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بشأن الاستقلالية، ونبذلهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلاليتنا والضمانات ذات الصلة، متى كان ذلك ممكناً، وتم إتخاذ اللازم لتجنب تأثير هذا التهديد وضمان أمان التطبيق.

و من الأمور التي تم التواصل فيها مع مجلس الإدارة، تحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية القصوى في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، أمور التدقيق الأساسية. نحن نشير إلى هذه الأمور في تقرير مدقق الحسابات ما لم يحول قانون أو لائحة دون الكشف العلني عنها، في حالات نادرة جداً، لا يتم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا نظراً للآثار السلبية التي قد تنجم عن القيام بذلك والتي قد يتوقع بشكل معقول أن تؤثر على المصلحة العامة في حالة ذكرها في التقرير.

#### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، الذي تم تعديله بعض أحكامه لاحقاً بموجب القانون رقم 8 لسنة 2021 ("قانون الشركات التجارية القطري المعدل")، فإننا نفي بما يلي:

- تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة، وتتوافق مع البيانات المالية الموحدة.
- تم إجراء جرد للمخزون وفقاً للمبادئ المعمول بها.
- لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي طلبناها لفرض تدقيقنا.
- لسنا على علم بأي انتهاكات لقانون الشركات التجارية القطري المعدل أو النظام الأساسي قد حدثت خلال السنة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على المركز المالي الموحد للمجموعة أو على أدائها المالي كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022؛ و
- لقد أطلعنا على تقرير مجلس الإدارة لى يتم تضمينه في التقرير السنوي، والمعلومات المالية الواردة فيه تتماشى مع دفاتر وسجلات المجموعة.

15 مارس 2022

أحمد توفيق نسيب

سجل مراقبي الحسابات رقم (66)  
سجل هيئة قطر للأسواق المالية 1201911  
الدوحة في: 15 مارس 2023

الدوحة  
دولة قطر