

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2025

الصفحة	المحتويات
4-1	تقرير مدقق الحسابات المستقل حول تدقيق البيانات المالية الموحدة
5	بيان المركز المالي الموحد
6	بيان الربح أو الخسارة الموحد
7	بيان الدخل الشامل الآخر الموحد
9-8	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
11-10	بيان التدفقات النقدية الموحد
70-12	الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى حضرات السادة مساهمي مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق 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 2025 وبيانات الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الآخر الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحد والتدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات، التي تشمل على السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات التفسيرية الأخرى على النحو المبين في الصفحات من 12 إلى 70.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 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 نقوم بها على البيانات المالية الموحدة للمجموعة 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 (و)، 7 (أ)، 25 و 28 حول البيانات المالية الموحدة	
أمر التدقيق الأساسي	كيفية إعتبار هذا الأمر في أعمال التدقيق
اعترفت المجموعة باستثمارات عقارية بقيمة 44,146,663 ألف ريال قطري (2024 : 45,488,397 ريال قطري) وهي تمثل 97% (2024 : 98%) من إجمالي موجودات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة.	شملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها في هذا الجانب، ما يلي: <ul style="list-style-type: none">تقييم مدى حيادية وقدرات خبراء التقييم الخارجي الأثنين المعيّنين بواسطة المجموعة.مطابقة معلومات العقارات الواردة في تقرير التقييم بأخذ عينة من المدخلات على سجلات العقارات ذات الصلة التي تحتفظ بها المجموعة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

إلى حضرات السادة مساهمي مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الأساسية (تتمة)

تقييم العقارات الإستثمارية (تتمة)	
بالإشارة إلي إيضاح 3 (و)، 7 (أ)، 25 و 28 حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)	
أمر التدقيق الأساسي (تتمة)	كيفية إعتبار هذا الأمر في أعمال التدقيق (تتمة)
يعتبر تقدير القيمة العادلة عملية معقدة تتضمن عدداً من الأحكام والتقديرية بما في ذلك الافتراضات الرئيسية. وبالتالي، فإن تقييم العقارات الاستثمارية يعتبر من أمور التدقيق الأساسية.	<ul style="list-style-type: none"> • إشراك مقيمين المتخصصين للمساعدة في النقاط التالية: <ul style="list-style-type: none"> - تقييم مدى توافق أساس التقييم ومدى ملائمة المنهج المستخدم بالإعتماد على مبادئ التقييم المقبولة بشكل عام و - تقييم مدى ملائمة الافتراضات المطبقة على المدخلات الرئيسية مثل التدفقات النقدية السنوية، وأسعار السوق، والتكاليف التشغيلية، ومعدلات نمو القيمة النهائية، العائد النهائي، 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. • تقييم مدى كفاية الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة بما في ذلك إفصاحات الافتراضات الأساسية والأحكام.

معلومات تفسيرية أخرى

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

لا يشمل رأينا في 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، وللقيام 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 جوهرية.

وفي هذه الحالة إذا كان بالإعتماد على المعلومات التفسيرية الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير المدقق، إلى أن هناك أخطاء جوهرية في تلك المعلومات التفسيرية الأخرى، فإنه ينبغي علينا الإقرار عنها. ليس لدينا ما نقوم بالإقرار 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 جوهرياً خاطئة سواء كانت ناتجة عن احتيال 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.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

إلى حضرات السادة مساهمي مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

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 جوهرية، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد على مستوى عال، ولكن لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستكشف دائماً عن أخطاء جوهرية عندما تكون موجودة. يمكن أن تنشأ الأخطاء عن احتيال 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 مهنياً ونبقى على الشكوك المهنية في جميع أعمال التدقيق. كما إننا نقوم بـ:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن احتيال 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 جوهرية ناتجة عن احتيال هو أعلى من تلك الناتجة عن خطأ، نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تدليس وتزوير، 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 لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات الصلة التي اتخذها مجلس الإدارة.
- إصدار نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام مجلس الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها، ما إذا كانت هناك شكوكا جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكا كبيرة حول مقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك شكوكا جوهرية، 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 القصور المهمة في الرقابة الداخلية التي نحددها أثناء قيامنا بالتدقيق.

نقوم أيضاً بتزويد مجلس الإدارة ببيان بالترامنا 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.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

إلى حضرات السادة مساهمي مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

ومن 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 للأثار السلبية التي قد تتجم 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 الى ذلك، وفقاً لقانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، الذي تم تعديل بعض أحكامه لاحقاً بموجب القانون رقم

8 لسنة 2021 ("قانون الشركات التجارية القطري المعدل")، فإننا نفيد 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 لغرض 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 2025 ؛ و
- لقد أطلعنا على تقرير مجلس الإدارة لكي يتم تضمينه في التقرير السنوي، والمعلومات المالية الواردة فيه تتماشى مع دفاتر وسجلات المجموعة.



مهابة سامي ماسلم

سجل مراقبي الحسابات رقم (349)

سجل هيئة قطر للأسواق المالية 1201911



الدوحة، دولة قطر في: 25 فبراير 2026

2024	2025	إيضاح	
			الموجودات
113,210	510,936	4	نقد وأرصدة لدى البنوك
75,141	67,787	5	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
14,320	13,281	6	المخزون
45,488,397	44,146,663	7.1	إستثمارات عقارية
-	233,000	7.2	موجودات محتفظ بها لغرض البيع
676,825	656,687	8	ممتلكات ومعدات
46,367,893	45,628,354		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
1,749,038	359,602	9	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
11,185,540	11,731,649	11	تسهيلات تمويل إسلامية
12,934,578	12,091,251		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
26,524,967	26,524,967	12	رأس المال
1,717,025	1,728,388	13 (أ)	إحتياطي قانوني
3,957	(3,071)	13 (ب)	إحتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية
5,362,767	5,306,886		أرباح مدورة
33,608,716	33,557,170		حقوق الملكية المنسوبة لمالكي الشركة
(175,401)	(20,067)	27	مساهمات غير مسيطرة
33,433,315	33,537,103		إجمالي حقوق الملكية
46,367,893	45,628,354		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة بتاريخ 25 فبراير 2026 ووقعها بالنيابة عن المجلس:

السيد / تامر فؤاد محمود
رئيس الشؤون المالية للمجموعة

الشيخ / ثاني بن عبد الله آل ثاني
رئيس مجلس الإدارة



تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل إدارة المجموعة ومختومة من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط.

الإيضاحات المتممة من رقم 1 إلى رقم 30 جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

2024	2025	إيضاح	
1,746,627	1,804,779	16 , 7.1	إيرادات إيجارات
85,899	84,241	16 , 7.1	إيرادات تشغيلية أخرى
(353,071)	(343,100)	(أ) 17	مصاريف تشغيلية
1,479,455	1,545,920		صافي الأرباح التشغيلية
-	115,552	7.1	ربح من بيع استثمارات عقارية
(197,957)	(659,287)	7.1	خسارة غير محققة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
-	5,754	7.2	ربح من بيع موجودات محتفظ بها لغرض البيع
24,433	33,039	18 , 16	إيرادات أخرى
(1,054,489)	(777,631)	19	تكاليف التمويل
(107,376)	(112,881)	(ب) 17	مصاريف عمومية وإدارية
(22,199)	(23,584)	8	إهلاك ممتلكات ومعدات
(9,507)	(29,906)	5	مخصص خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مدينة و أرصدة مدينة أخرى- صافي
(7,387)	16,681		ربح / (خسارة) من صرف العملات الأجنبية
104,973	113,657		ربح السنة
			ربح موزع على:
104,991	113,624		مالكي الشركة
(18)	33	27	مساهمات غير مسيطرة
104,973	113,657		
0.004	0.004	20	العائد الأساسي والمخفف للسهم (ريال قطري)



تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل إدارة المجموعة ومختومة من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط.

الإيضاحات المتممة من رقم 1 إلى رقم 30 جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
بيان الدخل الشامل الآخر الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

2024	إيضاح	2025
104,973		113,657
		ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر
		البنود التي قد يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
3,228	15	(7,028)
		فروق تحويل عملات أجنبية - عمليات أجنبية
3,228	15	(7,028)
		(الخسارة) / الدخل الشامل الأخرى للسنة
108,201		106,629
		إجمالي الدخل الشامل للسنة
		موزع على:
108,219		106,596
		مالكي الشركة
(18)	27	33
		مساهمات غير مسيطرة
108,201		106,629

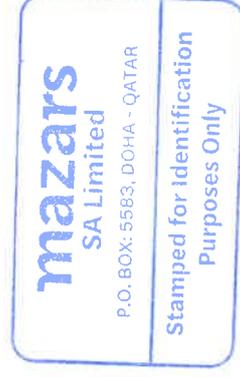


تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل إدارة المجموعة ومختومة من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط.

الإيضاحات المتممة من رقم 1 إلى رقم 30 جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

إجمالي حقوق الملكية	مساهمات غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مدوّرة	إحتياطي إعادة تقييم عملاء أجنبية	إحتياطي قانوني (1)	رأس المال
33,433,315	(175,401)	33,608,716	5,362,767	3,957	1,717,025	26,524,967
113,657	33	113,624	113,624	-	-	-
(7,028)	-	(7,028)	-	(7,028)	-	-
106,629	33	106,596	113,624	(7,028)	-	-
-	-	-	(11,363)	-	11,363	-
-	155,301	(155,301)	(155,301)	-	-	-
(2,841)	-	(2,841)	(2,841)	-	-	-
33,537,103	(20,067)	33,557,170	5,306,886	(3,071)	1,728,388	26,524,967

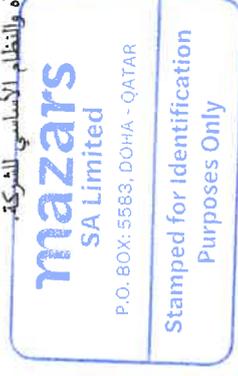


تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل إدارة المجموعة ومختومة من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط.
الإيضاحات المتممة من رقم 1 إلى رقم 30 جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

إجمالي حقوق الملكية	مساهمات غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مدوّرة	إحتياطي إعادة تقييم عملات أجنبية (1)	إحتياطي قانوني (1)	رأس المال
33,327,739	(175,383)	33,503,122	5,270,900	729	1,706,526	26,524,967
104,973	(18)	104,991	104,991	-	-	-
3,228	-	3,228	-	3,228	-	-
108,201	(18)	108,219	104,991	3,228	-	-
-	-	-	(10,499)	-	10,499	-
(2,625)	-	(2,625)	(2,625)	-	-	-
33,433,315	(175,401)	33,608,716	5,362,767	3,957	1,717,025	26,524,967

(1) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015 والنظام الأساسي للشركة، يجب تحويل 10% كحد أدنى من الربح السنوي إلى الإحتياطي القانوني حتى يساوي الإحتياطي 50% من رأس المال. هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الظروف المنصوص عليها في القانون وأغراض النظام الأساسي للشركة.



تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل إدارة المجموعة ومخوطة من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعرف فقط.

الإيضاحات المتممة من رقم 1 إلى رقم 30 جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

2024	2025	إيضاح	
			الأنشطة التشغيلية
104,973	113,657		ربح السنة
			تعديلات لـ:
9,507	29,906	5	مخصص خسائر انخفاض في قيمة ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى - صافي
-	(115,552)	7.1	ربح من بيع الإستثمارات العقارية
197,957	659,287	7.1	خسارة غير محققة من التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
-	(5,754)	7.2	ربح من بيع موجودات محتفظ بها للبيع
22,199	23,584	8	إهلاك ممتلكات ومعدات
5,825	6,330	17 (ب)	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
791	1,126	17 (أ)	مصروف تشغيلي تم الاعتراف به من استخدام معدات تشغيلية صغيرة
(10,076)	(8,620)	18	ربح على حسابات البنوك الإسلامية
999,233	777,631	19	تكاليف تمويل على التمويل الإسلامي و التمويل من طرف ذو علاقة
55,256	-	19	تكاليف تمويل من تعديل التمويلات الإسلامية
1,385,665	1,481,595		ربح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل
			التغييرات في رأس المال العامل:
15,785	(22,557)		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(519)	(88)		مخزون
(42,907)	(27,448)		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
1,358,024	1,431,502		صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
(1,140)	(1,281)	9	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
1,356,884	1,430,221		صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الإستثمارية
-	414,540	7.1	متحصلات من بيع الإستثمارات العقارية
(72,221)	(26,544)	7.1	مدفوعات لتطوير استثمارات عقارية
-	191,974	7.2	متحصلات من بيع الموجودات المحتفظ بها للبيع
(2,580)	(3,447)	8	شراء ممتلكات ومعدات
10,076	8,620		أرباح حسابات بنوك إسلامية مستلمة
1,861	(365)		صافي الحركة في حسابات بنكية مقيدة
(62,864)	584,778		صافي النقد الناتج عن / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(412,792)	(1,474,087)	10	سداد تمويل من طرف آخر ذو علاقة
657,000	4,532,500	11	متحصلات من تمويلات إسلامية
(1,329,088)	(4,648,186)	11	مدفوعات لسداد تمويلات إسلامية
4,065	(11,621)	11	حركة تكلفة المعاملات - بالصافي
(477,194)	-	21	توزيعات أرباح مدفوعة المتعلقة بدائنة توزيعات
(1,558,009)	(1,601,394)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

تكملة بيان التدفقات النقدية الموحد في الصفحة التالية.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل إدارة المجموعة ومختومة من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط.

الإيضاحات المتممة من رقم 1 إلى رقم 30 جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
 بيان التدفقات النقدية الموحد
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
 (جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

2024	2025	إيضاح	
(263,989)	413,605		صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكم النقد
7,486	(16,245)		صافي التغير في العملات الأجنبية
368,360	111,857		النقد وما في حكم النقد في 1 يناير
111,857	509,217	4	النقد وما في حكم النقد في 31 ديسمبر
معاملات غير نقدية:			
(4,258)	9,217	7.1	التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية للاستثمارات العقارية
25,470	-	8, 7.1	تحويل من استثمارات عقارية إلى ممتلكات ومعدات
1,923	190	10, 9	تحويل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين من طرف ذو علاقة
-	419,220	7	تحويل من إستثمارات عقارية إلى موجودات محتفظ بها للبيع



تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل إدارة المجموعة ومختومة من قبل مدقق الحسابات لأغراض التعريف فقط.

الإيضاحات المتممة من رقم 1 إلى رقم 30 جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة

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 مسئولية محدودة، وتم إدراجها في بورصة قطر في 18 فبراير 2008. تتواجد الشركة في دولة قطر ومقرها الرئيسي في أبراج إزدان، الخليج الغربي، دولة قطر.

تتكون هذه البيانات المالية الموحدة من الشركة والشركات التابعة لها (ويشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة في إدارة وإيجار العقارات. وتتمثل أنشطة المجموعة أيضا في السيطرة على الشركات التابعة عن طريق توسعة أنشطتها في الشركات أو الاستحواذ عليها للحصول على عوائد متغيرة من خلال مشاركة تلك الشركات وقدرة التأثير على العائدات عن طريق السيطرة على شركة أو أكثر وذلك من خلال تملكها 51% على الأقل من حصص تلك الشركة والأوراق المالية وأي استثمارات أخرى داخل دولة قطر أو خارجها.

خلال الفترة، قامت المجموعة بتوسيع أنشطتها لتشمل شراء وبيع وتقسيم الأراضي والعقارات، بالإضافة إلى أنشطة البيع على الخارطة، وذلك وفقا للتعديلات التي أدخلت على السجل التجاري والنظام التأسيسي (إيضاح 7).

الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة هي كما يلي:

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

الشركة الأم للمجموعة هي مجموعة التداول للتجارة ش.م.ع.ق. ("التداول") والتي تملك بطريقة مباشرة نسبة 54% (تقريبا) من رأس مال المجموعة كما في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 54%).

تم تأسيس جميع الشركات التابعة المذكورة أعلاه في دولة قطر، باستثناء الشركات المؤسسة في المملكة المتحدة، وهي إزدان 70 بارك ستريت المحدودة، وفيانون المحدودة، و مايفير السكنية المحدودة.

2. أساس الإعداد

(أ) فقرة الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمتطلبات السارية لقانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، وتعديلاته بالقانون رقم 8 لسنة 2021.

2. أساس الإعداد (تتمة)

(ب) أساس القياس

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الإستثمارات العقارية، التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، والموجودات المحفوظ بها للبيع، والتي يتم قياسها بأقل قيمة بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع.

(ج) العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالريال القطري ("ر.ق."), والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة. جميع كيانات المجموعة، باستثناء تلك الموجودة في المملكة المتحدة، تستخدم الريال القطري ("ر.ق.") كعملة وظيفية لها. ومع ذلك، تستخدم إزدان 70 برك ستريت المحدودة، وشركة فيانون المحدودة، وشركة مايفير السكنية المحدودة الجنيه الإسترليني ("ج.إ.") كعملة وظيفية لها. يتم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف، فيما عدا ما يشار إليه بخلاف ذلك.

(د) استخدام التقديرات والأحكام

تم الإفصاح عن المعلومات حول المجالات الهامة للتقديرات غير المؤكدة والأحكام الجوهرية المطبقة في إعداد البيانات المالية الموحدة في إيضاح 28.

(هـ) التعديلات الجديدة على المعايير التي أصبحت نافذة

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات التالية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتي أصبحت نافذة للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. وقد تم اعتماد هذه التعديلات عند إعداد هذه البيانات المالية:

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 - عدم قابلية التبادل

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

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

(و) معايير وتعديلات وتحسينات لم تدخل حيز التنفيذ بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر

تم إصدار المعايير والتعديلات التالية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ولكنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. لم تقم المجموعة بتطبيق هذه المعايير والتعديلات والتحسينات 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 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 المعاسبية 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.

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

يوضح هذا المعيار الجديد المتطلبات المحدثة لعرض وإفصاح البيانات المالية لتعزيز الاتساق و الشفافية.

2. أساس الإعداد (تتمة)

(و) معايير وتعديلات وتحسينات لم تدخل حيز التنفيذ بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر (تتمة)

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

يقلل 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 المعايير الجديدة والتعديلات و التحسينات للمعايير على البيانات المالية للمجموعة.

(ز) 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.

(ح) الأمور المتعلقة بالتغير المناخي

تأخذ المجموعة في الاعتبار الأمور المتعلقة بالتغير المناخي عند إصدار الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية، حيثما كان ذلك مناسباً. يتضمن هذا التقييم مجموعة واسعة من التأثيرات المحتملة على المجموعة بسبب المخاطر المادية والانتقالية. من المتوقع أن تؤثر معظم المخاطر المتعلقة بالمناخ على مدى فترة أطول بشكل عام من الاستحقاق التعاقدى لمعظم التعرضات، ومع ذلك فإن الأمور المتعلقة بالمناخ تزيد من عدم اليقين في التقديرات والافتراضات التي تدعم بعض البنود في البيانات المالية. في الوقت الحالي، ليس للمخاطر المتعلقة بالمناخ تأثير كبير على القياس، على الرغم من أن المجموعة تراقب عن كثب التغييرات والتطورات ذات العلاقة. تشمل البنود والاعتبارات الأكثر تأثيراً بشكل مباشر بالأمور المتعلقة بالمناخ العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات، وانخفاض قيمة الموجودات غير المالية، وخسائر الائتمان المتوقعة وقياس القيمة العادلة، من بين أمور أخرى.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية

السياسات المحاسبية الجوهرية التي طبقتها المجموعة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة تم عرضها أدناه. تم تطبيق السياسات المحاسبية بشكل منتظم على كل من السنتين المعروضتين في هذه البيانات المالية الموحدة.

(أ) أساس توحيد البيانات المالية

تجميع الأعمال

تقوم المجموعة بمحاسبة جميع الأعمال باستخدام طريقة الاقتناء عند تحويل السيطرة إلى المجموعة (راجع فقرة "الشركات التابعة" أدناه). عموماً يقاس المقابل المحول في الاقتناء بالقيمة العادلة كما هو الحال بالنسبة لصفافي الموجودات المقتناة. أية شهرة تنشأ يتم اختبارها على نحو سنوي لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بأي مكسب في شراء مساومة في الريح أو الخسارة مباشرة. يتم احتساب تكاليف المعاملة كمصروف عند تكبدها فيما عدا في الحالة المتعلقة بإصدار أوراق دين أو أسهم.

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الكيانات التي تسيطر عليها المجموعة. توجد السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة إلى أو يكون لديها حقوق في العائدات المتغيرة من مشاركتها في الكيان ولديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سلطتها على الكيان. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تبدأ فيه السيطرة وحتى تاريخ انتهاء السيطرة.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(أ) أساس توحيد البيانات المالية (تتمة)

المساهمات غير المسيطرة

تقاس المساهمات غير المسيطرة بجزء تناسبي من صافي موجودات المستحوذ عليهم القابلة للتحديد في تاريخ الاقتناء. تعتبر التغييرات في حصة المجموعة في شركة تابعة والتي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة بمثابة معاملات حقوق ملكية.

فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، تقوم بإلغاء الاعتراف بموجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأي مساهمات غير مسيطرة ومكونات حقوق الملكية الأخرى. أي ربح أو خسارة يتم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة. أية مساهمة محتفظ بها في الشركة التابعة السابقة يتم قياسها بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأي إيرادات أو مصروفات غير محققة ناشئة عن المعاملات بين شركات المجموعة. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناشئة عن المعاملات مع الشركات المستثمر فيها التي تتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد مساهمة المجموعة في الشركة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة الأرباح غير المحققة ولكن فقط إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على وجود انخفاض في القيمة.

(ب) الأدوات المالية

الذمم التجارية المدينة والأوراق المالية المدينة المصدرة يتم الاعتراف بها مبدئياً عند نشوئها. يتم إثبات جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى في البداية عندما تصبح المجموعة طرفاً في النصوص التعاقدية للأداة.

يتم قياس الموجود المالي أو المطلوب المالي مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى، بالنسبة لبند غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات التي يمكن أن تتسبب مباشرة إلى استحوادها أو إصدارها. مبدئياً تقاس الذمم التجارية المدينة التي لا يوجد بها مكون تمويل كبير بسعر المعاملة.

الموجودات المالية: التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية: التصنيف والقياس اللاحق

يتم تصنيف الموجودات المالية على النحو التالي:

- بالتكلفة المطفأة - إذا استوفت الشروط التالية وكانت غير مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
 - كان محتفظ بها في نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لجمع التدفقات النقدية التعاقدية، و
 - الشروط التعاقدية للموجودات المالية التي تؤدي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية التي ليست إلا مدفوعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - إذا استوفت الشروط التالية وكانت غير مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
 - كان محتفظ بها في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، و
 - شروطها التعاقدية تؤدي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية التي هي مدفوعات فقط للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - جميع الموجودات المالية غير المصنفة باعتبارها تقاس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(ب) الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية: التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية: التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

عند الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر التي لا يحتفظ بها للمتاجرة ، قد تختار المجموعة بصورة لا رجعة فيها عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم إجراء هذا الاختيار على أساس كل استثمار على حدة.

عند الاعتراف المبدئي، قد تقوم المجموعة بتصنيف لا رجعة فيه لموجود مالي إما يستوفي المتطلبات الواجب قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إذا كان القيام بذلك يزيد أو يقلل من عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ على خلاف ذلك.

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية لاحقاً في أعقاب الاعتراف الأولي بها ما لم تغير المجموعة نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، وفي هذه الحالة يتم تصنيف جميع الموجودات المالية المتأثرة في اليوم الأول من أول فترة بتقرير مالي بعد التغيير في نموذج الأعمال.

صنفت المجموعة عند الاعتراف المبدئي النقد لدى البنوك والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة.

الموجودات المالية - تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتقييم هدف نموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بموجود مالي على مستوى محفظة لأن هذا يعكس بشكل أفضل الطريقة التي تدار بها الأعمال وتقديم المعلومات للإدارة. المعلومات التي تؤخذ في الاعتبار تتضمن:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتطبيق تلك السياسات في الممارسة العملية. وهي تشمل ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على جني تدفقات نقدية تعاقدية أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع موجودات؛
 - كيفية تقييم أداء المحافظ وتقديم التقارير لإدارة المجموعة؛
 - المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا نموذج الأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛
 - كيفية تعويض مديري الأعمال - على سبيل المثال سواء كان التعويض يستند على القيمة العادلة للموجودات التي تتم إدارتها أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم جمعها، و
 - وتيرة وحجم وتوقيت مبيعات الموجودات المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات حول نشاط المبيعات في المستقبل.
- إن عمليات نقل الموجودات المالية لأطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة لإلغاء الاعتراف لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، وذلك بما يتفق مع اعتراف المجموعة المستمر بالموجودات.

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية ليست إلا مدفوعات عن أصل الدين والفائدة عليه

لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "أصل الدين" بأنه القيمة العادلة للموجود المالي عند الاعتراف المبدئي. يتم تعريف "الفائدة" بأنها مقابل عن القيمة الزمنية للمال والمخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة معينة من الزمن وغيرها من المخاطر الأساسية للإقراض والتكاليف (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية ليست سوى مدفوعات عن أصل الدين والفائدة عليه، تأخذ المجموعة بالشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان الموجود المالي يحتوي على شرط تعاقد يمكن أن يغير توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا يمكنه الوفاء بهذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار ما يلي:

- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مبلغ أو توقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التي قد تعدل سعر الفائدة التعاقدية، بما في ذلك مميزات الأسعار المتغيرة؛
- المدفوعات مقدما ومميزات التمديد؛ و
- الشروط التي تحد من مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من موجودات محددة (على سبيل المثال مميزات عدم حق الرجوع).

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(ب) الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية ليست إلا مدفوعات عن أصل الدين والفائدة عليه (تتمة)

تتوافق ميزة المدفوعات مقدما مع المدفوعات فقط من معيار أصل الدين والفائدة إذا كان المبلغ المدفوع مقدما يمثل إلى حد كبير المبلغ غير المسددة من أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي المعلق، والتي قد تشمل تعويض إضافي معقول عن الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة لموجود مالي تم الحصول عليه بخصم أو علاوة على قيمته الاسمية التعاقدية، فإن الميزة التي تسمح أو تتطلب الدفع مقدما بمبلغ يمثل بشكل كبير المبلغ الإسمي التعاقدية المستحق (ولكن غير مدفوع) الفائدة التعاقدية (والتي قد تشمل أيضا تعويض معقول إضافي عن الإنهاء المبكر) تتم معاملتها كما هو الحال وفق هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لميزة المدفوعات مقدما غير ذات أهمية عند الاعتراف المبدي.

الموجودات المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

- *الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة - يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تقليل التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد، وأرباح وخسائر أسعار صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من استبعاد في الربح أو الخسارة.*
- *الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك الفائدة أو إيرادات الأرباح الموزعة، في الربح أو الخسارة. لا تحتفظ المجموعة بأي من تلك الموجودات.*
- *أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بإيراد الفائدة الذي يحتسب باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، وأرباح وخسائر تحويل عملات أجنبية وانخفاض القيمة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر. عند إلغاء الاعتراف، تتم إعادة تصنيف الأرباح والخسارة المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة. لا تحتفظ المجموعة بأي من تلك الموجودات.*
- *الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيراد في الربح أو الخسارة ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم استبعادها أبدا من الربح أو الخسارة. لا تحتفظ المجموعة بأي من تلك الموجودات.*

المطلوبات المالية: التصنيف والقياس اللاحق

تقاس المطلوبات المالية على أنها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يصنف المطلوب المالي على أنه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لو تم تصنيفه على أنه محتفظ به للمتاجرة أو كان مشنقا أو تم تخصيصه بهذه الصفة عند الاعتراف المبدي. المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة تقاس بالقيمة العادلة والأرباح والخسائر، متضمنة أي مصروف فائدة يتم الاعتراف به في الربح أو الخسارة. تقاس المطلوبات المالية الأخرى لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. مصروف الفائدة وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة. أي ربح أو خسارة من إلغاء الاعتراف يتم الاعتراف بها أيضا في الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية: إلغاء الاعتراف

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف عن موجود مالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الموجود أو عند تنازلها عن الحقوق في استلام التدفقات النقدية التعاقدية من الموجود من خلال معاملة يتم فيها نقل كافة مخاطر وعوائد ملكية الموجودات المالية، أو أنها لا تقوم بالتنازل عن ولا الاحتفاظ بجميع مخاطر وفوائد الملكية كما أنها لا تحتفظ بالسيطرة على الموجود المالي.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(ب) الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية: إلغاء الاعتراف (تتمة)

تدخل المجموعة في معاملات تقوم فيها بتحويل الموجودات المعترف بها في بيان المركز المالي الموحد ولكنها تحتفظ إما بجميع أو على نحو كبير بجميع مخاطر وحوافز الموجودات المحولة. في مثل هذه الحالات لا يتم إلغاء الاعتراف عن الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية: إلغاء الاعتراف

تلغي المجموعة الاعتراف بمطلوب مالي عند التفرغ من التزاماتها التعاقدية أو عند إلغائها أو انتهاء مدتها. كما تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وإذا كانت التدفقات النقدية للمطلوب المعدل مختلفة اختلافاً كبيراً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بمطلوب مالي جديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند إلغاء الاعتراف بمطلوب مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمبلغ المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات منكدة) في الربح أو الخسارة.

المقاصة

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم عرض صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط، وحصراً، عندما يكون لدى المجموعة حق قانوني ملزم في مقاصة المبالغ، وتتوي إما تسويتها على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

(ج) انخفاض القيمة

الموجودات المالية غير المشتقة

تتترف المجموعة بمخصصات الخسائر عن الخسائر الائتمانية المتوقعة من الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة (نقد لدى البنوك وذمم مدينة). لا تمتلك المجموعة استثمارات دين مقاسة بالتكلفة المطفأة أو الأصول التعاقدية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة إما بمبلغ مساوي الى :

- الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة خلال العمر المتوقع للأداة المالية. أو
 - الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً هي جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن الأحداث الافتراضية التي من الممكن حدوثها خلال 12 شهراً من تاريخ التقرير (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من 12 شهراً).
- الحد الأقصى للمدة التي تؤخذ في الاعتبار عند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة هي أقصى مدة تعاقدية تتعرض المجموعة خلالها لمخاطر الائتمان.

يتم قياس مخصصات الخسائر عن الذمم المدينة دائماً بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة.

يتم قياس مخصصات الخسائر المستحقة من الأطراف ذات العلاقة إما بمبلغ يعادل 12 شهراً أو خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة اعتماداً على حجم الزيادات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي بالموجودات.

يتم قياس مخصصات الخسائر عن نقد لدى البنوك دائماً بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة خلال 12 شهراً.

وتعتبر المجموعة أن موجود مالي دخل في حالة تعثر عندما يكون من غير المرجح أن يدفع العميل التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، دون لجوء المجموعة لإجراءات مثل تحقيق الضمان (لو كان يتم الاحتفاظ بأي ضمان).

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(ج) انخفاض القيمة (تتمة)

الموجودات المالية غير المشتقة (تتمة)

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للموجودات المالية قد زادت زيادة كبيرة منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ المجموعة في الاعتبار معلومات معقولة ومدعومة ذات صلة ومتاحة دون تكلفة أو جهد غير ضروريين. وهي تشمل المعلومات الكمية والنوعية والتحليل القائم على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم المطبق للائتمان، بما في ذلك المعلومات الاستشرافية.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمال لخسائر الائتمان. تُقاس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للكيان وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). تُخصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للموجود المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت القيمة الائتمانية للموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت. يعتبر موجود مالي على أنه "منخفض القيمة الائتمانية" عندما يقع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من الموجود المالي.

يتضمن الدليل على انخفاض القيمة الائتمانية لموجود مالي البيانات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- مواجهة المقترض أو المصدر لصعوبة مالية كبيرة،
- إخلال بعقد، مثل التخلف عن السداد أو التأخر عن السداد أكثر من 120 يوماً (أكثر من 365 يوماً فيما يتعلق بالمول)، أو
- يكون من المحتمل دخول المقترض في حالة إفلاس أو حالة إعادة تنظيم مالي أخرى.

عرض انخفاض القيمة

يتم خصم مخصص انخفاض الموجود المالي مقياساً بالتكلفة المطفأة من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات.

الشطب

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية لموجود مالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة باسترداد موجود مالي بأكمله أو جزء منه. تقوم المجموعة بإجراء تقييم فردي فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ الشطب على أساس احتمال وجود توقعات معقولة بالاسترداد. لا تتوقع المجموعة أن تسترد جزءاً كبيراً من المبلغ المشطوب. برغم ذلك، قد تظل الموجودات المالية التي شطبت خاضعة لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بالإجراءات التي تتبعها المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

الموجودات غير المالية

في تاريخ كل تقرير تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية (الممتلكات والمعدات بخلاف المخزون والاستثمارات العقارية) لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر يتم عندها تقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل.

من أجل اختبار انخفاض القيمة يتم تجميع الموجودات معا في أصغر مجموعة من الموجودات تنتج تدفقا نقديا داخلا من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من موجودات أخرى أو وحدات منتجة للنقد.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(ج) انخفاض القيمة (تتمة)

الموجودات غير المالية (تتمة)

القيمة القابلة للاسترداد للموجود أو للوحدة المنتجة للنقد هي قيمته في حالة الاستخدام أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما الأعلى. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المقدرة مخصومة بقيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالأصل أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في الحالة التي تزيد فيها القيمة الدفترية للموجود أو للوحدة المنتجة للنقد عن المبلغ القابل للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة ويتم تخصيصها لخفض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد على أساس تناسبي.

يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية للموجود القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بالصافي من الإهلاك أو الإطفاء، في حال لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض في القيمة.

(د) النقد وما في حكم النقد

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يشتمل النقد وما يعادله على نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع بنكية ذات فترات استحقاق لثلاثة أشهر أو أقل وأرصدة غير مقيدة مودعة لدى البنوك والتي هي عرضة لمخاطر ضئيلة من التغيرات في قيمتها العادلة، وتستخدمها المجموعة في إدارة التزاماتها قصيرة الأجل، بالصافي من أي مسحوبات على المكشوف من البنوك والأرصدة البنكية المقيدة.

(هـ) المخزون

تقاس مواد المخزون بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تستند تكلفة مواد المخزون على طريقة المتوسط المرجح وهي تتضمن النفقات التي يتم تكبدها في سبيل اقتناء مواد المخزون والتكاليف الأخرى التي يتم تكبدها في جعلها في موضعها ووضعها الراهنين. صافي القيمة القابلة للتحقق هي السعر المقدر للبيع في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال ناقصاً التكاليف المقدرة لإكمال العمل والتكاليف المقدرة الضرورية للبيع.

عند بيع مواد المخزون يتم الاعتراف بالقيمة الدفترية لهذه المواد كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيراد ذي الصلة. يتم تكوين مخصص لأية مواد مشطوبة من المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق ويتم إظهار هذا المخصص كمصروف في الربح أو الخسارة في فترة شطبها. أي مبلغ رد لمواد المخزون المشطوبة، والناشئ من الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقق يتم الاعتراف به في الربح أو الخسارة في الفترة التي يحدث فيها الرد.

(و) الاستثمارات العقارية

الاستثمارات العقارية تمثل العقارات التي يتم الاحتفاظ بها إما بغرض جني إيرادات الإيجار بما في ذلك العقارات قيد التطوير، أو بغرض الزيادة الرأسمالية أو للغرضين معا وتقاس مبدئياً بالتكلفة. متضمنة أية تكاليف للمعاملة.

يتم الاعتراف بالاستثمار العقاري مبدئياً بتكلفة الاقتناء متضمنة أية تكاليف للمعاملة وتقاس فيما بعد بالقيمة العادلة والتي تمثل قيمة السوق المفتوح في تاريخ البيانات المالية الموحدة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة على أساس إعادة تقييم يتم إجراؤها من قبل مقيمين خارجيين مستقل معتمد يطبق نموذج تقييم أوصت به لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم إلغاء الاعتراف عن بند الاستثمارات العقارية عندما يتم استبعادها أو عند عدم توقع منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من استبعاد بنود الاستثمار العقاري بمقارنة متحصلات استبعادها مع قيمتها الدفترية ويتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(و) الاستثمارات العقارية (تتمة)

العقارات التي يتم إنشاؤها للاستخدام المستقبلي كاستثمارات عقارية تتم المحاسبة على أنها استثمارات عقارية بالقيمة العادلة. يتم تخصيص العقارات قيد الإنشاء كاستثمارات عقارية فقط لو كانت هناك خطط واضحة من الإدارة باستخدام العقارات في وقت لاحق لأنشطة التأجير عند اكتمال التطوير. أو إذا كان هناك استخدام مستقبلي غير محدد للممتلكات وبالتالي تم الاحتفاظ بالممتلكات لارتفاع قيمتها الرأسمالية على المدى الطويل.

التحويلات بين فئات الممتلكات

يتم إجراء تحويلات الاستثمارات العقارية إلى أو من، فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويتضح ذلك من خلال:

- (أ) بداية الأشغال بواسطة المالك، عند التحويل من استثمارات عقارية الي أصول يشغلها المالك.
- (ب) بداية التطوير بهدف البيع، عند التحويل من استثمارات عقارية الي المخزون.
- (ج) نهاية أشغال المالك، عند نقل الملكية التي يشغلها المالك الي الاستثمارات العقارية.
- (د) بداية عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر، عند التحويل من المخزون إلى الاستثمارات العقارية.

عندما يتغير استخدام عقار من عقار يشغله مالك إلى استثمارات عقارية، يعاد قياس العقار بالقيمة العادلة ويعاد تصنيفه كاستثمارات عقارية. يتم إثبات أي أرباح ناتجة عن إعادة القياس مباشرة في حقوق المساهمين على أنه فائض إعادة تقييم.

بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية المصنفة بالقيمة العادلة إلى الممتلكات أو المخزون التي يشغلها المالك، فإن التكلفة المعتبرة للعقار للمحاسبة اللاحقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16 (الممتلكات والآلات والمعدات) أو معيار المحاسبة الدولي رقم 2 (المخزون) هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام.

بالنسبة للتحويل من المخزون إلى الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، يتم الاعتراف بأي فرق بين القيمة العادلة للعقار في ذلك التاريخ والقيمة الدفترية السابقة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

عند إجراء تحويل من عقار استثماري إلى موجودات محتفظ بها للبيع، يتم أولاً تحديث القيمة الدفترية وفقاً لسياسة المجموعة لقياس العقارات الاستثمارية. وعند تصنيفه كمحتفظ به للبيع، يتم قياس الأصل بالقيمة الأقل بين قيمته الدفترية المحدثة والقيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع، ويُعترف بأي نقص كخسارة انخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة. وبعد التصنيف، يستمر قياس الأصل بالقيمة الأقل بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع، ويتم الاعتراف بأي انخفاضات إضافية كخسائر انخفاض في القيمة، على أن يقتصر أي عكس لاحق على مقدار خسائر الانخفاض المعترف بها سابقاً.

(ز) الموجودات المحتفظ بها لغرض البيع

تقاس الموجودات المحتفظ بها للبيع بأقل القيمتين: قيمتها الدفترية وقيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع.

ووفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 5، فإن معايير تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المراد استبعادها) على أنه محتفظ به للبيع هي كما يلي:

(أ) أن يكون متاحاً للبيع الفوري بحالته الراهنة؛

(ب) أن يكون بيعه مرجحاً للغاية؛

(ج) أن يسوق بنشاط للبيع وأن يتوقع بيعه، لا أن يهمل.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(ح) الممتلكات والمعدات

الإعتراف والقياس

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

تتضمن التكلفة النفقات المرتبطة مباشرة باقتناء الموجودات. تتضمن تكلفة الأعمال قيد الإنشاء تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تعزى مباشرة إلى وضع الأصل في حالة تشغيلية للاستخدام المقصود منه، وتكاليف تفكيك وإزالة البنود وإعادة المواقع التي وضعت فيها الموجودات إلى طبيعتها. تتم رسملة البرمجيات المشتراة والتي هي جزء لا يتجزأ من وظائف المعدات ذات الصلة كجزء من أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية.

يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة استبعاد بند من بنود الممتلكات والمعدات في الربح أو الخسارة.

مصروفات لاحقة

لا تتم رسملة المصروفات اللاحقة إلا إذا كان من المحتمل أن تتدفق منافع اقتصادية مستقبلية مصاحبة للنفقات إلى المجموعة. يتم الاعتراف بالاستهلاك في بيان الربح أو الخسارة الموحد بطريقة القسط الثابت على مدار الأعمار الإنتاجية المتوقعة للممتلكات والمعدات.

الإهلاك

يتم احتساب الإهلاك لشطب تكلفة بنود الممتلكات والمعدات مخصصا منها القيمة المتبقية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار أعمارها الإنتاجية المقدرة ويتم الاعتراف به بشكل عام في الربح أو الخسارة.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات للفترات الحالية وفترات المقارنة:

عدد السنوات

مباني 20

سيارات 5

أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية 5-2

لا يتم إهلاك الأراضي والأعمال قيد الإنشاء. بمجرد اكتمال أصول الأعمال قيد الإنشاء، يتم إعادة تصنيف تلك الأصول للفئة ذات الصلة من الممتلكات والمعدات المذكورة أعلاه ويتم إهلاكها منذ وضعها المقصود للاستخدام.

تتم مراجعة طرق الإهلاك والقيم الباقية والأعمار الإنتاجية في تاريخ كل تقرير، وتعديلها، إن كان ذلك ملائما.

انخفاض القيمة

تتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والمعدات لاستبيان أي انخفاض في قيمتها عندما يستدل من الظروف والأحداث بأنه لن يتم استرداد قيمتها الدفترية. وإذا تبين وجود أي استدال على ذلك وفي حال تجاوزت القيم الدفترية القيمة التقديرية القابلة للاسترداد، يتم خفض الموجودات وصولا لقيمتها القابلة للاسترداد.

عدم الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بنود الممتلكات والمعدات عند استبعاده أو عندما لا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم تحديد الربح والخسارة من استبعاد بنود الممتلكات والمعدات بمقارنة المتحصلات من استبعادها مع قيمتها الدفترية ويتم الاعتراف بها كإصافي في الربح أو الخسارة.

توزيع مصروف الإهلاك

يتم توزيع مصروف الإهلاك بين المصروفات التشغيلية والمصروفات الإدارية على أساس استخدام الأصل لتلك الأغراض.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(ط) رأس المال

يتم تصنيف الأسهم العادية باعتبارها حقوق ملكية. ويتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية التي تعزى مباشرة إلى إصدار أسهم عادية كخصم من حقوق الملكية.

(ي) الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار المستحقة عن الإيجارات التشغيلية، مع خصم التكاليف المباشرة المبدئية التي تتكبدتها المجموعة لإبرام عقود الإيجار، على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار باستثناء الإيرادات الإيجارية المحتملة حيث يتم الاعتراف بها عند حدوثها. الحوافز المقدمة للمستأجرين لإبرام اتفاقيات التأجير يتم توزيعها بالتساوي على مدار فترة الإيجار، حتى لو لم يتم تسديد المدفوعات على هذا الأساس. فترة الإيجار هي فترة عقد الإيجار غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترة أخرى يكون للمستأجر فيها الخيار في مواصلة عقد الإيجار، في حال كانت الإدارة وثقة بشكل معقول في بداية عقد الإيجار بأن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار. يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء فترة الإيجار أو التعويض عن التلغيات عند تكبدها في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند حدوثها.

تكاليف الخدمة والمصروفات القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم الاعتراف بالإيرادات الناشئة من المصروفات المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يمكن فيها استرداد النفقات التعاقدية. ويتم عرض رسوم الخدمات والتكاليف الأخرى ذات الصلة ضمن إيرادات وتكاليف الإيجار. حيث تتصرف المجموعة بصفتها المسئول في هذا الصدد.

بيع البضائع

يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على البضائع إلى المشتري.

الإيرادات الأخرى

يتم الاعتراف بالإيرادات عند اكتسابها.

(ك) الإيعتراف بالمصروفات

يتم الاعتراف بالمصروفات في الربح أو الخسارة عندما ينشأ انخفاض في المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بانخفاض في موجود أو زيادة في مطلوب ويمكن قياسه بشكل موثوق.

يتم الاعتراف بالمصروف مباشرة في الربح أو الخسارة عندما لا ينتج إنفاق ما أي منافع اقتصادية مستقبلية، أو عندما، وإلى الحد الذي لا تكون المنافع الاقتصادية المستقبلية مؤهلة أو تتوقف في أن تكون مؤهلة للاعتراف بها في بيان المركز المالي الموحد كموجود، كما في حالات انخفاض قيمة الموجودات.

(ل) المعاملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية بالسعر السائد في تاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ بيان المركز المالي الموحد. تؤخذ جميع الفروق إلى بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي تقاس على أساس التكلفة التاريخية لعملة أجنبية بسعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية التي تقاس بالقيمة العادلة بعملة أجنبية إلى العملة الوظيفية بسعر الصرف عندما يتم تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة تمشياً مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبنود.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(م) تكاليف التمويل

تكاليف التمويل هي التكاليف التمويلية التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال. ويعتبر الأصل المؤهل لرسملة تكلفة التمويل عبارة عن الأصل الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية أساسية لتجهيزه للغرض المقصود منه أو لبيعه. تقوم المجموعة برسملة تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة باقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تدرج المجموعة تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي تتكبدها فيها.

تبدأ المجموعة في رسملة تكاليف التمويل كجزء من تكلفة الأصل المؤهل في تاريخ البدء. تاريخ بدء الرسملة هو التاريخ الذي تستوفي فيه المجموعة لأول مرة جميع الشروط التالية:

(أ) تكبد النفقات الخاصة بالأصل.

(ب) تكبد تكاليف القروض.

(ج) تنفيذ الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للغرض المقصود منه أو لبيعه.

تحدد المجموعة قيمة تكاليف التمويل المؤهلة للرسملة، إلى الحد الذي تقتضيه فيه المجموعة أموال خصيصا للحصول على أصل مؤهل، باعتبارها تكاليف التمويل الفعلية المتكبدة عن تلك القروض خلال الفترة ناقصا أي إيراد استثماري من الاستثمار المؤقت لتلك التمويلات، إن وجد.

تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بتمويلات المجموعة القائمة خلال الفترة، بخلاف التمويلات المحددة المذكورة اعلاه والمخصصة لغرض الحصول على أصل مؤهل، باستخدام معدل رسملة النفقات على تلك الموجودات.

يجب أن لا تتجاوز تكاليف التمويل التي تقوم المجموعة برسملتها خلال الفترة قيمة تكاليف التمويل التي تكبدها خلال تلك الفترة. تقوم المجموعة بإيقاف رسملة تكاليف التمويل خلال فترات التمديد التي توقف خلالها التطوير الفعلي لأصل مؤهل، وتوقف رسملة تكاليف التمويل عندما تكتمل الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام أو للبيع.

تكاليف التمويل التي ليس لها صلة بإقتناء أو بناء أو إنتاج أصل مؤهل ، كأصل يستغرق فترة زمنية لجاهزيته للإستخدامه أو بيعه ، يتم الاعتراف بتلك التكاليف كمصروف في بيان الربح أو الخسارة بإستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(ن) ودائع المستأجرين

يتم الاعتراف بمطلوبات ودائع المستأجرين مبدئيا بالقيمة العادلة وتقاس لاحقا بالتكلفة المطفأة في حال كانت جوهرية. تدرج أي فروق بين القيمة العادلة المبدئية والمبلغ الاسمي كعنصر من عائدات الإيجار التشغيلي ويتم الاعتراف بالقسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

(س) مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لمكافآت نهاية الخدمة لموظفيها الأجانب وفقا لعقود التوظيف وقانون العمل القطري. تستحق هذه المنافع على أساس آخر راتب للموظفين وطول مدة الخدمة وتخضع لاستكمال الحد الأدنى لمدة الخدمة. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المنافع على مدى فترة التوظيف.

(ع) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل أن يكون تدفق الموارد الذي يتضمن منافع اقتصادية مطلوبا لتسوية الالتزام ويمكن إجراء تقدير موثوق به للمبلغ من الالتزام. يتم عرض المصاريف المتعلقة بمخصص في بيان الربح أو الخسارة الموحد بعد خصم أي تعويض.

فيما يتعلق بالموظفين القطريين ، تقوم المجموعة بالمساهمة في صندوق الهيئة العامة للمعاشات محسوبة كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. التزامات المجموعة محدودة بهذه المساهمات التي يتم صرفها عند موعد استحقاقها.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(ف) العائدات على السهم

تعرض المجموعة عائداتها الأساسية والمخفضة للسهم بالنسبة لأسهمها العادية. يحتسب العائد الأساسي للسهم بقسمة الربح أو الخسارة المنسوبة لحاملي الأسهم العادية للمجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. يتم تحديد العائد المخفف للأسهم بتعديل الربح أو الخسارة المنسوبة إلى حاملي الأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بأثار الأسهم العادية المخففة المحتملة والتي تشتمل على أوراق قابلة للتحويل وخيارات أسهم ممنوحة للموظفين، إن وجدت.

(ص) توزيعات الأرباح

تعترف المجموعة بالتزام سداد توزيعات نقدية لحاملي حقوق الملكية بالشركة الام عندما يتم التصريح بالتوزيع ولم يعد التوزيع وفقاً لتقدير المجموعة. وفقاً لأحكام قانون الشركات القطري رقم 11 لسنة 2015 والمعدل بقانون رقم 8 لسنة 2021، يتم التصريح بالتوزيعات عند اعتمادها من قبل المساهمين. ويتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

(ق) ضريبة الدخل

تحتسب الضرائب استناداً إلى القوانين واللوائح الضريبية في الاختصاصات الضريبية التي تعمل فيها المجموعة. يتم تكوين مخصص للضريبة استناداً إلى تقييم الالتزام الضريبي المتوقع.

(ر) القطاعات التشغيلية

يتم تنظيم وإدارة قطاعات التشغيل للمجموعة بشكل منفصل وفقاً لطبيعة المنتجات والخدمات المقدمة، يمثل كل قطاع وحدة أعمال استراتيجية تقدم منتجات مختلفة وتخدم أسواقاً مختلفة. تعرض المعلومات المالية الخاصة بقطاعات التشغيل في إيضاح 26 للبيانات المالية الموحدة. يستعرض المدير التنفيذي (كونه صانع القرار الرئيسي حول أنشطة التشغيل) تقارير الإدارة على أساس منتظم.

إن سياسات القياس التي تستخدمها المجموعة لتقارير القطاعات بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 هي نفسها التي تستخدم في البيانات المالية الموحدة لم تطرأ أي تغييرات على أساليب القياس المستخدمة لتحديد أرباح أو خسائر القطاع المعلن من الفترات السابقة. تتم جميع التحويلات بين القطاعات بأسعار في متناول الجميع.

تشمل إيرادات القطاع المصروفات والمبيعات والمشتريات بين قطاعات الأعمال. يتم استبعاد هذه المبيعات والمشتريات في عملية الدمج.

(ش) التصنيف المتداول وغير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات بناء على تصنيف متداول / غير متداول، وتكون الموجودات متداولة عندما:

- يتوقع أن تتحقق أو يقصد أن يتم بيعها أو إهلاكها في دورة التشغيل العادية.
- تكون محتفظ بها أساساً لغرض المتاجرة.
- يتوقع أن تتحقق خلال اثني عشر شهر بعد فترة التقرير، أو
- تكون نقد أو ما في حكمه مالم يحظر أن يتم تبادلها أو استخدامها لتسوية مطلوبات لمدة أقلها اثني عشر شهر بعد فترة التقرير.

جميع الموجودات الأخرى تصنف على أنها غير متداولة.

تكون المطلوبات متداولة عندما:

- يتوقع أن يتم تسويتها في دورة التشغيل العادية؛
- يتم الاحتفاظ أساساً لغرض المتاجرة
- مستحقة خلال اثني عشر شهر بعد فترة التقرير، أو
- لا يوجد حق مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة أقلها اثني عشر شهر بعد فترة التقرير.

وتصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(ت) الموجودات والمطلوبات المحتملة

يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة في البيانات المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تحقيق منافع اقتصادية. لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في البيانات المالية الموحدة. ولكن يتم الإفصاح عن المطلوبات الطارئة ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تتضمن منافع اقتصادية مستبعدا.

(ث) الإيجارات

عند إبرام العقد تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل إيجارا أو يحتوي على إيجار. يعتبر العقد على أنه يمثل إيجارا أو يحتوي على إيجار إذا كان ينقل الحق في السيطرة على استخدام الأصل المعين لمدة زمنية بمقابل. لتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين تستخدم المجموعة تعريف الإيجار الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.

المجموعة كمستأجر

عند بدء أو تعديل عقد يحتوي على مكون إيجار تقوم المجموعة بتخصيص المقابل في العقد على كل مكون إيجار على أساس أسعاره الفردية النسبية. مع ذلك وبالنسبة لإيجارات العقارات اختارت المجموعة عدم الفصل بين المكونات غير الإيجارية للعقد والمحاسبة عن العقد والمكونات غير الإيجارية كمكون إيجار واحد.

تعترف المجموعة بحق استخدام الموجودات والتزام الإيجار في تاريخ بدء الإيجار. يقاس أصل حق الانتفاع مبدئيا بالتكلفة والتي تتكون من المبلغ الأولي للالتزام الإيجار معدلا بأية مدفوعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ البدء، مضافا إليها أي تكاليف مبدئية مباشرة متكبدة وتقدير لتكاليف تفكيك وإزالة الأصل المعني أو لإعادة الأصل الأساس أو الموقع الكائن عليه إلى حالته الأصلية بعد خصم أي حوافز إيجار مستلمة.

فيما بعد يهلك حق استخدام الموجودات بطريقة القسط الثابت من تاريخ البدء وحتى نهاية فترة الإيجار، ما لم ينقل الإيجار ملكية الأصل الأساسي للمجموعة بنهاية مدة الإيجار أو كانت تكلفة أصل حق الانتفاع تعكس أن المجموعة ستمارس خيار الشراء. في تلك الحالة سيتم إهلاك أصل حق الانتفاع على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي والذي يتم تحديده بنفس الطريقة المستخدمة للممتلكات والمعدات. إضافة إلى ذلك، يتم تخفيض أصل حق الانتفاع على نحو دوري بخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وتعديله ببعض عمليات إعادة القياس المحددة للالتزام الإيجار.

مبدئيا يتم قياس التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في تاريخ البدء مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في الأصل، أو لو كان من غير الممكن تحديد ذلك المعدل، بمعدل الإقراض الإضافي لدى المجموعة. عموما تستخدم المجموعة معدل الإقراض الإضافي لديها على أنه معدل الخصم.

تحدد المجموعة معدل الإقراض الإضافي لديها بالحصول على أسعار الفائدة من مختلف مصادر التمويل الخارجية وتقوم بإجراء تعديلات معينة تعكس شروط العقد ونوع الأصل المؤجر.

تشتمل مدفوعات الإيجار المضمنة في قياس التزام الإيجار:

- المدفوعات الثابتة، متضمنة المدفوعات المادية الثابتة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، تقاس مبدئيا باستخدام المؤشر أو المعدل كما في تاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة الباقية؛ و
- سعر الممارسة بموجب خيار شراء تكون المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها ستقوم بممارسته ومدفوعات الإيجار في فترة تجديد اختيارية لو كانت المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها ستقوم بممارسة خيار التمديد والغرامات عن الإنهاء المبكر لإيجار ما لم تكن المجموعة متأكدة على نحو معقول من أنها لن تقوم بالإنهاء المبكر.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

(ث) الإيجارات (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

يقاس التزام الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يعاد قياس التزام الإيجار عندما يحدث تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية التي تنشأ من التغيير في المؤشر أو المعدل، أو في حال أي تغيير في تقدير المجموعة للمبلغ الذي سيصبح مستحق الدفع بموجب ضمانات القيمة الباقية، أو فيما لو قامت المجموعة بتغيير تقييمها لما إذا كانت ستمارس خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء أو لو كان هناك دفعة إيجار مادية ثابتة معدلة.

عند إعادة قياس التزام إيجار بهذه الطريقة يتم إجراء تعديل مواز على القيمة الدفترية لحق استخدام الموجودات، أو تسجيله في الربح أو الخسارة فيما لو كانت القيمة الدفترية لحق استخدام الموجودات تم تخفيضها إلى الصفر. يتم عرض حق استخدام الموجودات التي تستوفي تعريف العقار الاستثماري في الاستثمار العقاري.

الإيجارات قصيرة الأجل والإيجارات ذات الأصول المنخفضة القيمة

أختارت المجموعة عدم الاعتراف بأصول حق الانتفاع والتزامات الإيجار للإيجارات قصيرة الأجل والإيجارات ذات الأصول المنخفضة القيمة بما فيها معدات تقنية المعلومات. تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار المصاحبة لهذه الأصول كمصروف بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المجموعة كمؤجر

في تاريخ البدء أو عند تعديل عقد يحتوي على مكون إيجار تقوم المجموعة بتخصيص القابل في العقد لكل مكون من مكونات الإيجار على أساس سعرها النسبي الفردي.

عندما تعمل المجموعة كمؤجر فإنها تقوم بتحديد ما إذا كان كل إيجار إيجارا تمويليا أم إيجارا تشغيليا منذ البدء.

لتصنيف كل إيجار تقوم المجموعة بإجراء تقييم كلي لما إذا كان الإيجار ينقل جميع المخاطر والحوافز ذات الصلة بملكية الأصل الأساسي. لو كان الحال كذلك يعتبر الإيجار بمثابة إيجار تمويلي ولو لم يكن فإنه يعتبر إيجارا تشغيليا. كجزء من هذا التقييم تضع المجموعة اعتبارا لبعض المؤشرات كمثال ما إذا كان الإيجار للجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل.

عندما تكون المجموعة مؤجرا وسيطا تقوم بالمحاسبة عن مساهماتها في الإيجار الرئيسي والإيجار من الباطن بصورة منفصلة. تقوم بتقييم تصنيف الإيجار لإيجار من الباطن بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناشئ من الإيجار الرئيسي بدون الرجوع إلى الأصل الأساسي. لو كان الإيجار الأصلي إيجارا قصير الأجل تقوم المجموعة بتطبيق الاستثناء المذكور أعلاه عليه عندها تصنف الإيجار من الباطن على أنه إيجار تشغيلي.

حال الترتيبات التي تحتوي على مكونات إيجار وغير إيجار تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لتخصيص المقابل في العقد.

تطبق المجموعة متطلبات إلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على صافي الاستثمار في الإيجار. كما تقوم المجموعة أيضا بشكل دوري بمراجعة القيم الباقية المقدرة غير المضمونة المستخدمة في احتساب إجمالي الاستثمار في الإيجار.

تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار المستلمة بموجب الإيجارات التشغيلية كإيراد على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار كجزء من "إيرادات الإيجارات".

عموما فإن السياسات المحاسبية المطبقة على المجموعة كمؤجر في فترة المقارنة لا تختلف عن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 سوى بالنسبة لتصنيف الإيجار من الباطن الذي تم الدخول فيه خلال فترة التقرير الحالية مما نتج عنه تصنيف إيجار تمويلي.

3. السياسات المحاسبية الجوهرية (تمة)

(خ) قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل المشتقات والموجودات المالية للشركات المستثمر فيها بادوات حقوق الملكية والموجودات غير المالية مثل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة في تاريخ التقرير. يتم الإفصاح عن الإفصاحات ذات الصلة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في هذه البيانات المالية الموحدة في إيضاح 25.

تعرف القيمة العادلة باعتبارها الثمن الذي يتم استلامه لبيع أصل ما أو دفعه لتحويل التزام ما في معاملة نظامية فيما بين المشاركين في السوق في تاريخ قياس القيمة. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
 - في السوق الأكثر فائدة للأصل أو الالتزام في حالة غياب السوق الرئيسي. يجب أن يتيسر للمجموعة الوصول إلى السوق الرئيسية أو الأكثر ملاءمة.
- وتقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، وهذا على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.
- يراعي قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي فترة المشاركين في السوق على تكوين منافع اقتصادية باستخدام الأصل بأعلى وأفضل منفعة أو بيعه لأحد المشاركين الآخرين في السوق بحيث يستخدمه بأعلى وأفضل منفعة.
- إذا كان للأصل أو الالتزام يتم قياسه بالقيمة العادلة له سعر عرض و طلب ، فإن المجموعة تقيس الأصول بسعر العرض والمطلوبات بسعر الطلب.

تستخدم المجموعة طرق التقييم التي تعد مناسبة في الظروف المحيطة والتي تتوفر لها البيانات الكافية لقياس القيمة العادلة، مما يضاعف من استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة والتقليل إلى أدنى حد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

وتصنف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها والإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والموضحة أدناه بناء على مدخلات المستوى الأدنى التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
 - المستوى 2 - طرق التقييم الأخرى التي تكون فيها جميع المدخلات الأدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة المسجلة ملحوظة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر .
 - المستوى 3 - طرق التقييم التي تكون فيها جميع المدخلات الأدنى مستوى والتي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظة.
- بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي تدرج في البيانات المالية الموحدة على أساس منكرر، تحدد المجموعة ما إذا تم إجراء تحويلات بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناء على أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

4. نقد وأرصدة لدى البنوك

2024	2025	
240	251	نقد في الصندوق
		نقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى
45,488	75,089	حسابات جارية
66,129	433,877	حسابات توفير وودائع قصيرة الأجل وتحت الطلب (1)
1,353	1,719	حسابات بنكية مقيدة
112,970	510,685	إجمالي النقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى
113,210	510,936	إجمالي النقد والأرصدة لدى البنوك كما في بيان المركز المالي الموحد
(1,353)	(1,719)	يخصم: حسابات بنكية مقيدة (2)
111,857	509,217	النقد والأرصدة لدى البنوك كما في بيان التدفقات النقدية الموحد

- (1) تشمل ودائع قصيرة الأجل بمبلغ 399,500 ريال قطري كما في 31 ديسمبر 2025 (2024: 36,500 ريال قطري)
(2) تمثل الحسابات البنكية المقيدة هامش نقدي (خطاب ضمان) وغير متاحة للاستخدام من قبل المجموعة (إيضاح 22).

5. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2024	2025	
41,342	44,792	ذمم مستأجرين - صافي (1)
9,677	12,687	تأمينات مستردة
4,848	5,129	مصرفات مدفوعة مقدما
453	992	مستحق من الأطراف ذات العلاقة (إيضاح 10 (ب))
665	426	دفعات مقدما للموردين والمقاولين
17,567	88	أوراق قبض - صافي (2)
589	3,673	ذمم وأرصدة مدينة أخرى - صافي
75,141	67,787	

يتم فصل الجزء المتداول وغير المتداول للذمم التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى كما يلي:

الإجمالي	غير متداول	متداول	2025
44,792	-	44,792	ذمم مستأجرين - صافي
12,687	12,687	-	تأمينات مستردة
5,129	-	5,129	مصرفات مدفوعة مقدما
992	-	992	مستحق من الأطراف ذات العلاقة
426	-	426	دفعات مقدما للموردين والمقاولين
88	-	88	أوراق قبض - الصافي
3,673	-	3,673	ذمم وأرصدة مدينة أخرى - صافي
67,787	12,687	55,100	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

5. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

2024	متداول	غير متداول	الإجمالي
ذمم مستأجرين - صافي	41,342	-	41,342
تأمينات مستردة	-	9,677	9,677
مصروفات مدفوعة مقدما	4,848	-	4,848
مستحق من الأطراف ذات العلاقة	453	-	453
دفعات مقدمة للموردين والمقاولين	665	-	665
أوراق قبض - الصافي	17,567	-	17,567
ذمم وأرصدة مدينة أخرى - صافي	589	-	589
	65,464	9,677	75,141

(1) مخصص انخفاض ذمم وأرصدة مدينة أخرى يتكون من:

2025	2024
ذمم المستأجرين	91,368
أوراق القبض	-
أرصدة مدينة أخرى	11,299
	102,667
	123,322

الحركة على مخصص انخفاض ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى كما يلي:

2025	2024
في 1 يناير	100,570
مخصص إنخفاض قيمة المدينون والذمم المدينة الأخرى - صافي	9,507
شطب المخصص	(7,410)
في 31 ديسمبر	102,667
	123,322

(2) في 12 يونيو 2022، وافق مجلس الإدارة بالإجماع على بيع حصة المجموعة النسبية من استثمارها في وايت سكوير. وفي 3 يوليو 2022، تم إبرام اتفاقية وبعات المجموعة للسيد إبراهيم راشد المهدي، شريك المشروع المشترك، حصتها الاستثمارية بمبلغ 45,000 ريال قطري والتي يمكن تحصيلها على أقساط. تلقت المجموعة شيكات مؤجلة الدفع والرصيد المتبقي بمبلغ 17,000 ريال قطري (2024: 17,000 ريال قطري) تم الاعتراف به كجزء من حساب "الذمم التجارية والذمم المدينة الأخرى - أوراق القبض". خلال السنة، سجلت المجموعة مخصصاً لانخفاض قيمة أوراق القبض بمبلغ 17,000 ريال قطري (2024: لا شيء).

6. المخزون

2025	2024
المخزون المسجل بالتكلفة	10,276
مواد بناء وصيانة	4,044
مواد استهلاكية (1)	14,320
	13,281

(1) تشمل معدات التشغيل الصغيرة مثل أدوات المائدة والمواد الاستهلاكية الأخرى للفنادق. خلال السنة، تم الاعتراف بمصروف التكلفة في حساب "المصروفات التشغيلية" (إيضاح 17) والتي تمثل قيمة معدات تشغيل صغيرة بقيمة 1,126 ريال قطري (2024: 791 ريال قطري).

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

7. استثمارات عقارية وموجودات محتفظ بها لغرض البيع

7.1 استثمارات عقارية

(أ) تسوية القيمة الدفترية

كانت الحركة في الاستثمارات العقارية خلال السنة كما يلي:

2024	2025
45,643,861	45,488,397
72,221	26,544
-	(298,988)
(25,470)	-
(197,957)	(659,287)
-	(419,220)
(4,258)	9,217
45,488,397	44,146,663

في 1 يناير

تكاليف تطوير خلال السنة

استبعادات (1)

تحويل إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح 8)

صافي الخسارة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

تم تحويلها إلى الموجودات المحتفظ بها للبيع (إيضاح 7.2)

تعديل صرف عملات أجنبية

كما في 31 ديسمبر

تتكون الاستثمارات العقارية من:

2024	2025
44,164,397	42,835,663
1,324,000	1,311,000
45,488,397	44,146,663

عقارات مكتملة (إيضاح 7.1 (و))

أراضي شاغرة

(1) في بيان التدفقات النقدية الموحدة، تشمل المتحصلات من بيع الاستثمارات العقارية ما يلي:

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025
-	298,988
-	115,552
-	414,540

القيمة الدفترية / القيمة العادلة في تاريخ الاستبعاد

ربح من بيع الاستثمارات العقارية

متحصلات من بيع الاستثمارات العقارية

في 15 يوليو 2024، عقدت المجموعة اجتماع الجمعية العمومية العادية، ووافقت على مقترح بيع بعض الاستثمارات العقارية بهدف تعزيز التدفقات النقدية للمجموعة. وستعرض عروض الشراء التي سينتقها مجلس الإدارة على اجتماع الجمعية العمومية العادية التالي للمجموعة لمزيد من المناقشة واتخاذ القرار. كما فوضت الجمعية العمومية مجلس الإدارة بما يلي:

- تحديد الاستثمارات العقارية المعروضة للبيع؛
- تعيين مقيمين معتمدين لتقييم هذه العقارات؛
- نشر نتائج التقييم (للجهات الرسمية وعلى الموقع الإلكتروني للمجموعة)؛
- منح المشتريين المهتمين خيار تقديم عروض الشراء خلال فترة زمنية محددة؛
- نشر عروض الشراء (للجهات الرسمية وعلى الموقع الإلكتروني للمجموعة).

في 20 أبريل 2025، عقدت المجموعة اجتماعاً عادياً للجمعية العمومية وافق فيه المساهمون على بيع مجمع إزدان 40 إلى شركة فسيل للأعمال والعقارات، وهي كيان مملوك لوقف الشيخ ثاني بن عبد الله آل ثاني، بناءً على أعلى تقييم تم الحصول عليه من مثنين مستقلين معتمدين، مقابل مبلغ إجمالي قدره 414,540 ريال قطري.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

7. استثمارات عقارية وموجودات محتفظ بها لغرض البيع (تمة)

7.1 استثمارات عقارية (تمة)

(أ) تسوية القيمة الدفترية (تمة)

القيمة الدفترية للإستثمار العقاري الذي تم استبعاده فيه في تاريخ الاستبعاد بمبلغ 298,988 ريال قطري، مما أدى إلى ربح من الاستبعاد قدره 115,552 ريال قطري، والذي تم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة الموحد تحت بند "الربح من بيع الاستثمارات العقارية". بعد ذلك، عقدت المجموعة اجتماعاً آخر لمجلس الإدارة، وافق فيه أعضاء مجلس الإدارة على بيع مجمعات إضافية. وقد تم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة مباشرة قبل إعادة تصنيفها، بمبلغ 419,220 ريال قطري، وصنفت كموجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح 7.2)، حيث تلتزم الإدارة بخطة لبيع هذه الموجودات وتتوقع إتمام عملية البيع خلال الاثني عشر شهراً القادمة. لا تمثل المعاملات المنكورة أعلاه تغييراً في نموذج أعمال المجموعة ولا تشير إلى تحول نحو التداول في الاستثمارات العقارية. تقع جميع الاستثمارات العقارية في دولة قطر والمملكة المتحدة. تم الإفصاح عن الرهن على الاستثمارات العقارية كما هو موضح في إيضاح 11.

(ب) تسوية القيمة العادلة للإستثمارات العقارية

2024	2025	
45,492,655	44,137,446	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقاً للمقيم (1)
(4,258)	9,217	تعديلات أخرى
45,488,397	44,146,663	القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المفصّل عنها في البيانات المالية الموحدة

تم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تم تحديدها بناءً على التقييم الذي قام به مقيمين معتمدين مستقلين، كما في تاريخ التقرير. و خلال سنة 2025، عينت المجموعة اثنتين خبيراً تقييم مستقلين (2024: اثنتين خبيراً تقييم مستقلين) لتقييم القيمة السوقية للإستثمارات العقارية للمجموعة، إن هؤلاء المقيمين هم خبراء تقييم معتمدين مستقلين ذو خبرة ومؤهلات معنية وكذلك لديهم الخبرة الحديثة حول تقييم هذه الفئة من الاستثمارات العقارية. وللوصول إلى القيمة السوقية التقديرية استخدم المقيمين خبرتهم بالسوق وأحكامهم المهنية وليس فقط بالاعتماد على المعاملات التاريخية المماثلة. لقد تم إعداد التقييم وفقاً للبنود الملائمة من "بيانات الممارسة" الواردة في معايير التقييم، المعايير المهنية 2022 ("الكتاب الأحمر").

تري إدارة المجموعة أن الأسس المستخدمة بتقييم الاستثمارات العقارية من قبل المقيمين الخارجيين المعتمدين كانت ضمن النطاق المعتمد بالسوق العقاري القطري. وأيضاً أن قيمة المحفظة العقارية كما تم تقييمها من قبل مقيمين عقارين مستقلين كما ذكر سابقاً وكما ورد في المركز المالي للمجموعة هي قيمة عادلة وتعكس وضع السوق العقاري في دولة قطر.

(1) وفقاً لتقارير المقيمين الاثنتين المستقلين التي استلمتها المجموعة، إختارت الإدارة تقرير المقيم الأقل في القيم السوقية والذي كان بقيمة 44,137,446 ريال قطري (2024: 45,492,655 ريال قطري) كما في تاريخ التقرير.

7. استثمارات عقارية وموجودات محتفظ بها لغرض البيع (تتمة)

7.1 استثمارات عقارية (تتمة)

ج) عملية التقييم

تحدد إدارة المجموعة سياسات وإجراءات التقييم الخاصة بتقييم الممتلكات. كل عام، تقوم الإدارة، بعد موافقة لجنة التدقيق، بتعيين المُقيِّمين الخارجيين المسؤولين عن التقييمات الخارجية للاستثمارات العقارية للمجموعة. تشمل معايير الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كان يتم الحفاظ على المعايير المهنية.

تقرر الإدارة بعد المناقشة مع المُقيِّمين الخارجيين:

• ما إذا كان يمكن تحديد القيمة العادلة للممتلكات بشكل موثوق (هذا مهم بشكل خاص للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء، والتي يتم تقييمها بالتكلفة إلى أن تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق) وما هي طريقة التقييم التي ينبغي تطبيقها على كل عقار (الطرق التي يتم تطبيقها على قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هي طريقة التدفق النقدي المخصوم وطريقة رسمة الدخل؛ لقياسات القيمة العادلة في المستوى 2 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، يتم استخدام نهج مقارنة السوق) و؛

• الافتراضات المقدمة للمدخلات التي لا يمكن ملاحظتها والتي تستخدم في أساليب التقييم (المدخلات الرئيسية التي لا يمكن ملاحظتها هي قيمة الإيجار المقدرة ونمو الإيجارات في السنة ومعدل الشغور طويل الأجل ومعدل الخصم وعائد الخروج)

تم توضيح وصف أساليب التقييم المستخدمة من قبل المجموعة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية في إيضاح 25.

منهج الدخل

يستخدم المقيمون والمستثمرون العقاريون طريقة منهج الدخل لتقدير قيمة العقار المنتج للدخل. تستند هذه الطريقة إلى فرضية أساسية لتوقع المنافع المستقبلية. تسبب طريقة التقييم هذه القيمة إلى شئين أثنتين: "الإيجار بالسوق" الذي يتوقع أن يحققه العقار و "حق استرجاع المال" (إعادة البيع) عند بيع العقار.

التقنية الأكثر شيوعاً في الاستخدام في تقييم القيمة السوقية ضمن منهج الدخل هي التدفق النقدي المخصوم. هذه هي تقنية وضع نموذج مالي يستند إلى الافتراضات الصريحة بخصوص التدفق النقدي المستقبلي للعقار أو الأعمال والتكاليف المصاحبة لجني الدخل. بالنسبة لهذا التدفق النقدي المُقيم يتم تطبيق معدل خصم مستخرج من السوق لإثبات قيمة حالية لمصدر الدخل. تم اعتماد منهج تقييم الدخل لجميع العقارات في قطر والمملكة المتحدة باستثناء الأراضي.

منهج السوق

يستند منهج السوق أو طريقة المقارنة المباشرة على مقارنة الأصل المعني مع أصول (أو التزامات) مطابقة أو مماثلة تتوفر لها معلومات السعر، مثل المقارنة مع المعاملات السوقية في نوع أصل (أو التزام) مماثل أو مقارب على نحو لصيق (أي عقارات مماثلة تم بيعها فعلياً أو عرضها للبيع في معاملات تجارية حرة) خلال مدى زمني مناسب. يوضح هذا المنهج الرغبة التاريخية لدى المشتريين في الدفع (والبايعين في القبول) لأصول (أو التزامات) مماثلة في سوق مفتوح تتوفر فيه المنافسة. عموماً يستند الرأي حول القيمة على الدليل على معاملات سوق مفتوح في عقار مماثل مع تعديلات على المقارن لتمييز الفروق بين العقار المعني والمقارن. تم تطبيق منهج التقييم السوقي بصفة أولية لقطع الأراضي في قطر والعقارات الخالية في المملكة المتحدة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

7. استثمارات عقارية وموجودات محتفظ بها لغرض البيع (تتمة)
7.1 استثمارات عقارية (تتمة)

(د) المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة

تم إدراج المبالغ التالية في بيان الربح أو الخسارة الموحد:

2024	2025	
1,832,526	1,889,020	إيرادات إيجارات وإيرادات التشغيل الأخرى
		تكاليف التشغيل المباشرة (بما في ذلك الإصلاحات والصيانة) الناشئة عن
		الاستثمارات العقارية التي تدر دخلاً من إيرادات الإيجارات وإيرادات التشغيل الأخرى
(320,983)	(309,838)	خلال العام
1,511,543	1,579,182	الربح الناشئ من الاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة

(و) تسوية القيمة العادلة للإستثمارات العقارية المصنفة ضمن المستوى 3

2024	2025	
44,311,171	44,164,397	الرصيد في 1 يناير
(189,267)	(646,208)	الخسارة من التقييم المعترف بهم في بيان الربح أو الخسارة الموحد
(25,470)	-	محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 8)
-	(419,220)	محول إلى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح 7.2)
-	(298,988)	استبعادات
72,221	26,465	صافي الحركة (1)
(4,258)	9,217	أخرى (تعديل صرف عملة أجنبية)
44,164,397	42,835,663	الرصيد في 31 ديسمبر (إيضاح 7 - أ و 25)

(1) يتمثل هذا الحساب في حركة تقييمات أخرى ليست ذات صلة بالتقييم للقيمة السوقية للإستثمارات العقارية مثل الشراء وتكاليف التطوير، وما إلى ذلك.

لا يوجد إعادة تصنيف بين المستوى 2 والمستوى 3 خلال العام.

تم الإفصاح عن المصاريف الرأسمالية والتزامات الإيجار التشغيلي للمجموعة في إيضاح 23.

7.2 موجودات محتفظ بها للبيع

2024	2025	
-	419,220	محول من استثمارات عقارية (إيضاح 7.1)
-	(186,220)	استبعادات (1)
-	233,000	في 31 ديسمبر

خلال العام، أعيد تصنيف الاستثمارات العقارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 419,220 ريال قطري إلى موجودات محتفظ بها لغرض البيع، وذلك بناءً على التزام الإدارة بخطة اسبعاد هذه الموجودات وموافقة أعضاء مجلس الإدارة. وقيل إعادة التصنيف مباشرة، تم قياس العقارات وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40. وبعد إعادة التصنيف، تم قياس الموجودات وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 5، وذلك بأقل القيمتين: قيمتها الدفترية وقيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع.

7. استثمارات عقارية وموجودات محتفظ بها لغرض البيع (تتمة)

7.2 موجودات محتفظ بها للبيع (تتمة)

قامت الإدارة بتقييم التكاليف التقديرية للبيع، وخلصت إلى أن هذه التكاليف غير جوهرية مقارنة بقيمة العقارات؛ وبناءً على ذلك، قاربت القيمة الدفترية القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع، ولم يتم تسجيل أي انخفاض في القيمة عند التصنيف. تعرض هذه الموجودات بشكل منفصل في بيان المركز المالي الموحدة كموجودات محتفظ بها للبيع.

خلال السنة، تم بيع جزء من الموجودات المحتفظ بها للبيع، والتي تبلغ قيمتها الدفترية 186,220 ريال قطري، مقابل متحصلات نقدية بمبلغ 191,974 ريال قطري، مما أسفر عن ربح من الاستبعاد بمبلغ 5,754 ريال قطري، وقد تم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة الموحد تحت بند "الربح من بيع الموجودات المحتفظ بها للبيع". أما الرصيد المتبقي بمبلغ 233,000 ريال قطري، فيظل مدرجاً كموجودات محتفظ بها للبيع حتى 31 ديسمبر 2025.

تشمل هذه الموجودات عقارات تقع في دولة قطر.

(1) في بيان التدفقات النقدية الموحد، تشمل المتحصلات بيع الموجودات المحتفظ بها للبيع ما يلي:

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2025
-	186,220
-	5,754
-	191,974

القيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة البيع في تاريخ الاستبعاد

ربح من بيع موجودات محتفظ بها للبيع

متحصلات من بيع موجودات محتفظ بها للبيع

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)
8. ممتلكات ومعدات

الإجمالي	أعمال قيد التنفيذ	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية	سيارات	مباني	أراضي	التكلفة
910,810	268	130,199	9,611	363,072	407,660	في 1 يناير 2024
2,580	313	2,027	240	-	-	إضافات
(247)	-	(90)	(157)	-	-	إستبعادات (1)
-	(231)	-	-	231	-	اعادة التصنيف
25,470	-	-	-	25,470	-	محول من استثمارات عقارية (إيضاح 7)
938,613	350	132,136	9,694	388,773	407,660	في 31 ديسمبر 2024
3,447	644	2,663	1	139	-	إضافات
(1,595)	-	(1,284)	(311)	-	-	استبعادات (1)
-	(817)	732	-	85	-	اعادة التصنيف
940,465	177	134,247	9,384	388,997	407,660	في 31 ديسمبر 2025
239,833	-	123,053	9,040	107,740	-	الإهلاك المتراكم
22,199	-	3,536	244	18,419	-	في 1 يناير 2024
(244)	-	(87)	(157)	-	-	إهلاك السنة
261,788	-	126,502	9,127	126,159	-	استبعادات (1)
23,584	-	3,980	166	19,438	-	في 31 ديسمبر 2024
(1,594)	-	(1,283)	(311)	-	-	إهلاك السنة
283,778	-	129,199	8,982	145,597	-	استبعادات (1)
656,687	177	5,048	402	243,400	407,660	في 31 ديسمبر 2025
676,825	350	5,634	567	262,614	407,660	القيمة الدفترية
						في 31 ديسمبر 2025
						في 31 ديسمبر 2024

(1) قامت المجموعة باستبعاد الممتلكات والمعدات خلال السنة المالية والسابقة مما أدى إلى ربح أو خسارة غير جوهري.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

9. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2024	2025	
163,190	161,728	تأمينات المستأجرين
78,136	71,495	إيرادات إيجارات مؤجلة
70,235	43,437	مستحق إلى مقاولين وموردين
29,434	38,641	مصاريف مستحقة
26,085	31,324	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين (1)
-	3,261	دائنو المبالغ المحتجزة
2,625	2,841	مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (2)
-	2,275	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
1,369,872	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 10 ج))
9,461	4,600	ذمم دائنة أخرى
1,749,038	359,602	
		2025
الإجمالي	غير متداول	متداول
161,728	9,959	151,769
71,495	-	71,495
43,437	-	43,437
38,641	-	38,641
31,324	31,324	-
3,261	-	3,261
2,841	-	2,841
2,275	-	2,275
4,600	-	4,600
359,602	41,283	318,319
		2024
الإجمالي	غير متداول	متداول
163,190	12,499	150,691
1,369,872	1,326,757	43,115
78,136	-	78,136
70,235	-	70,235
29,434	-	29,434
26,085	26,085	-
2,625	-	2,625
9,461	-	9,461
1,749,038	1,365,341	383,697

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

9. ذمم دائنة ومطلوبات أخرى (تتمة)

(1) الحركة في مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين على النحو التالي:

2024	2025	
19,477	26,085	في 1 يناير
5,825	6,330	مخصص مكون السنة (إيضاح 17)
1,923	190	محول من طرف ذو علاقة (إيضاح 10 (أ))
(1,140)	(1,281)	مخصص مدفوع خلال السنة
26,085	31,324	في 31 ديسمبر

(2) وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015 والنظام الأساسي للشركة، خصصت المجموعة مبلغاً يعادل 2.5% من صافي الربح الموحد للسنة لدعم الأنشطة الرياضية والثقافية والاجتماعية والخيرية. وخلال السنة، سجلت المجموعة مخصصات لصندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية بمبلغ 2,841 ريال قطري (2024: 2,625 ريال قطري) (إيضاح 14).

10. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

(أ) المعاملات مع الاطراف ذات علاقة

2024	2025	
815	615	المعاملات مع أطراف ذات علاقة: إيرادات إيجارات
16,307	18,303	المعاملات مع كبار موظفي الإدارة: بدلات لكبار موظفي الإدارة العليا (1)
(216,600)	(1,369,872)	المعاملات مع أطراف ذات العلاقة الأخرى: التمويلات - صافي (2) (إيضاح 10 (ج))
1,923	190	تحويل مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 9)

(1) لم يتم الموافقة على بدلات لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 و 2024 وفقاً للجمعية العمومية المنعقدة (إيضاح 10 (د) وإيضاح 17 (ب)).
(2) يشمل ذلك التمويل بصورة مباشرة أو غير مباشرة بواسطة طرف آخر ذي علاقة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالالف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

10. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(ب) مستحق من أطراف ذات علاقة

2024	2025	
		الشركة الأم:
453	453	مجموعة تداول للتجارة ش.م.ع.ق.
		كيان تحت السيطرة المشتركة:
-	539	سراج الدوحة للتجارة ذ.م.م.
453	992	الإجمالي (إيضاح 5)

الأرصدة المذكورة أعلاه ذات طبيعة تمويلية ولا تحمل أي أرباح أو ضمانات وتحصل عند الطلب وتسدّد نقداً.

(ج) مستحق إلى أطراف ذات علاقة

2024	2025	
		أطراف أخرى ذات علاقة:
1,369,872	-	التمويل بصورة مباشرة أو غير مباشرة بواسطة طرف آخر ذو علاقة (1) (إيضاح 9)

الأرصدة أعلاه لا تحمل أي أرباح أو ضمانات، وتستحق الدفع عند الطلب ويتم تسويتها نقداً باستثناء التمويل بصورة مباشرة أو غير مباشرة بواسطة طرف آخر ذو علاقة.

(1) حصلت المجموعة على تمويلات غير مضمونة بأرباح والتي تمت بصورة مباشرة أو غير مباشرة بواسطة طرف آخر ذو علاقة لسداد قروضها. يحمل التمويل غير المضمون أرباحاً بالمعدلات التجارية. استحقاق التمويلات غير المضمونة هو 10 سنوات. وقد اعترفت المجموعة بتكاليف تمويل بمبلغ 104,215 ريال قطري (2024: 196,192 ريال قطري) خلال السنة.

كانت الحركة على التمويل بطريقة مباشرة أو غير مباشرة من الأطراف ذات العلاقة الأخرى خلال السنة كما يلي:

2024	2025	
1,586,472	1,369,872	في 1 يناير
196,192	104,215	تكاليف التمويل (إيضاح 19)
(412,792)	(1,474,087)	مدفوعات
1,369,872	-	في 31 ديسمبر

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

10. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(د) تعويضات المديرين و كبار موظفي الإدارة

2024	2025	
16,307	18,303	بدلات لكبار موظفي الإدارة - مكافأة قصيرة الأجل (إيضاح 10 (أ)، إيضاح 17 (ب))
		لم يتم تكبد أي تعويضات لأعضاء مجلس الإدارة خلال السنوات 2025 أو 2024.

11. تسهيلات تمويل اسلامية

تتمثل الحركة على التسهيلات التمويلية الاسلامية خلال السنة كالتالي:

2024	2025	
11,030,397	11,216,606	في 1 يناير
657,000	4,532,500	إضافات
858,297	673,416	تكاليف التمويل متضمنه تكاليف تمويل من تعديل التمويلات الإسلامية (إيضاح 19)
(1,329,088)	(4,648,186)	مدفوعات
11,216,606	11,774,336	الإجمالي
(31,066)	(42,687)	يخصم: تكاليف المعاملات (1)
11,185,540	11,731,649	كما في 31 ديسمبر

(1) الحركة في تكاليف المعاملات على النحو التالي :

2024	2025	
35,131	31,066	في 1 يناير
(4,065)	11,621	صافي الحركة متضمنه الاطفاء
31,066	42,687	في 31 ديسمبر

استحقاق هذه القروض مبين كما يلي:

2024	2025	
356,823	481,920	جزء متداول
10,828,717	11,249,729	جزء غير متداول
11,185,540	11,731,649	

كانت شروط وأحكام التسهيلات التمويلية الإسلامية القائمة على النحو التالي:

2024	2025	نوع التسهيل	العملة	الحالة	السعر المرجعي
4,113,387	4,693,709	إجارة	ريال قطري	مضمونة	سعر الاقراض القطري
6,445,608	3,221,927	مرابحة	ريال قطري	مضمونة	سعر الاقراض القطري
-	2,750,402	مرابحة (1)	دولار أمريكي	مضمونة	سعر ليبور - سنة / 3 أشهر
657,611	1,108,298	إجارة (2)	دولار أمريكي	مضمونة	سعر ليبور - سنة / 3 أشهر
11,216,606	11,774,336				

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

11. تسهيلات تمويل إسلامية (تتمة)

تم الحصول على التسهيلات التمويلية الإسلامية لتمويل التزامات المجموعة. تحمل العقود أرباح بأسعار تجارية.
(1) خلال 2025، قامت المجموعة بالحصول على تسهيلات المرابحة بمبلغ 2,737,500 ريال قطري والتي تحقق ربخاً بسعر تجاري.
(2) حصلت المجموعة على تسهيلات إجارة بمبلغ 1,795,000 ريال قطري (2024: 657,000 ريال قطري) والتي تحقق ربخاً بالسعر التجاري.
كما في 31 ديسمبر 2025، لدى المجموعة تسهيلات تمويل مضمونة مقابل رهون عقارية على أنواع مختلفة من الاستثمارات العقارية (إيضاح 7(أ)) المملوكة للمجموعة بقيمة السوق العادلة بمبلغ 17,044,000 ريال قطري (2024: 17,282,350 ريال قطري).
خلال 2024، اتفقت المجموعة مع أحد البنوك المحلية على تعديل التمويلات الإسلامية من خلال السداد الجزئي وتعديل فترات السداد ومعدلات الربح، ونتيجة لذلك، اعترفت المجموعة بتكلفة التمويل من تعديل التمويلات الإسلامية بمبلغ 55,256 ريال قطري خلال السنة 2024 (إيضاح 19).

مواعيد استحقاق التسهيلات مبين كما يلي:

2025	سنة واحدة	2-5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
نوع التسهيلات				
مرابحة (ريال قطري)	130,365	802,542	2,289,020	3,221,927
إجارة (ريال قطري)	172,420	839,317	3,681,972	4,693,709
إجارة (دولار أمريكي)	34,529	131,436	942,333	1,108,298
مرابحة (دولار أمريكي)	144,606	817,540	1,788,256	2,750,402
	481,920	2,590,835	8,701,581	11,774,336
2024				
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

12. رأس المال

2024	2025
26,524,967	26,524,967

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل:
26,524,967 ألف سهم بقيمة 1 ريال قطري للسهم -
(2024 : 26,524,967 ألف بقيمة 1 ريال قطري للسهم) (إيضاح 20)
يتم تصنيف جميع الأسهم العادية بالتساوي فيما يتعلق بالأصول المتبقية للشركة.

13. إحتياطي إعادة التقييم والاحتياطي القانوني

أ. إحتياطي القانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، كما عدل بالقانون رقم 8 لسنة 2021 ("القانون المعدل") وعقد تأسيس الشركة يجب تحويل 10% كحد أدنى من ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني حتى يساوي الإحتياطي 50% من رأس المال المدفوع. الإحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون المعدل أعلاه والنظام الأساسي للشركة.

ب. إحتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية

يكون إحتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية من جميع فروق العملات الأجنبية الناشئة عن إعادة تقييم البيانات المالية للعمليات الأجنبية.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

14. المساهمة في صندوق الأنشطة الاجتماعية والرياضية
طبقاً للقانون رقم 8 لسنة 2011 (المعدل لقانون رقم 13 لسنة 2008)، خصصت المجموعة من ربح السنة مبلغ 2,841 ريال قطري (2024: 2,625 ريال قطري) والذي يمثل 2.5% من صافي ربح السنة الموحد لصندوق دعم الأنشطة الرياضية والثقافية والاجتماعية والخيرية (إيضاح 9).

15. بنود الدخل الشامل الآخر

2024	2025
3,228	(7,028)
3,228	(7,028)

احتياطي تقييم العملات الأجنبية
العمليات الأجنبية - فروق تقييم العملات الأجنبية
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للسنة

16. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى

مصادر الدخل

إن الإيرادات التشغيلية والرئيسية التي تم توضيحها في الأسفل ما عدا إيرادات الاستثمارات والإيجارات، تمتلك المجموعة إيرادات من عقود مع العملاء.

تصنيف الإيرادات من العقود مع العملاء

كما في الجدول التالي، يتم تصنيف الإيرادات حسب الخدمات الرئيسية وتوقيت الاعتراف بالإيرادات. يتضمن الجدول أيضاً تسوية إيرادات المصنفة مع القطاعات التي تقصص عنها المجموعة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

16. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى (تتمة)

(أ) تصنيف الإيرادات بناءً على مصادر الإيرادات الرئيسية:

العقارات السكنية والتجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	مجمعات تجارية	الإجمالي	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
1,528,143	192,564	84,072	1,804,779	إيرادات الإيجارات (بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16)
				الإيرادات بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15
				الخدمات الرئيسية
	19,755	-	19,755	الأغذية والمشروبات
	-	17,429	17,429	الخدمات المشتركة
14,161	-	-	14,161	مخصص خدمات المرافق
11,232	-	-	11,232	خدمات إدارة الممتلكات
	-	3,612	3,612	خدمات التسويق
	2,179	-	2,179	نادي صحي
	1,654	-	1,654	خدمات الإنترنت
	1,028	-	1,028	غسيل ملابس
9,761	1,091	2,339	13,191	خدمات أخرى
35,154	25,707	23,380	84,241	الإيراد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 (إيضاح 16.ب)
				إيرادات أخرى
115,552	-	-	115,552	ربح من بيع استثمارات عقارية (إيضاح 7(أ))
5,754	-	-	5,754	ربح من بيع موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح 7(ب))
32,456	141	442	33,039	إيرادات أخرى (إيضاح 18)
153,762	141	442	154,345	
1,717,059	218,412	107,894	2,043,365	الإيرادات الخارجية كما في (إيضاح 26)

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

16. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى (تتمة)

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

توقيت الاعتراف بالإيرادات	للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر		
	2024	2025	
في وقت محدد	21,991	19,755	الأغذية والمشروبات
على مدار الوقت	15,917	17,429	الخدمات المشتركة
على مدار الوقت	11,861	14,161	خدمات المرافق
على مدار الوقت	9,553	11,232	خدمات إدارة الممتلكات
على مدار الوقت	3,982	3,612	خدمات التسويق
على مدار الوقت	3,367	2,179	نادي صحي
على مدار الوقت	2,416	1,654	خدمات الانترنت
في وقت محدد	1,146	1,028	غسيل ملابس
على مدار الوقت	15,666	13,191	خدمات أخرى
	85,899	84,241	الإيراد بموجب المعيار الدولي لتقارير المالية رقم 15 (إيضاح 16. أ)

17. مصروفات

(أ) مصروفات تشغيلية:

2024	2025	
97,832	101,479	تكلفة موظفين (1)
66,094	69,313	مرافق
56,891	51,906	إصلاح وصيانة
48,904	37,873	مصاريف صرف صحي
22,310	22,924	مصروفات تبريد
15,328	14,129	أمن
13,624	12,214	مصروفات نظافة
6,582	8,869	رسوم تسجيل
6,373	5,873	مصاريف غسيل وتنظيف جاف
5,460	5,323	أغذية ومشروبات
5,365	4,695	مصاريف إعلانات
2,039	1,881	عمولات
6,269	6,621	مصروفات تشغيلية أخرى (2)
353,071	343,100	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

17. مصروفات (تتمة)
(ب) المصروفات العمومية والإدارية:

2024	2025	
53,505	60,855	تكلفة موظفين (1)(3)
20,542	18,309	مصاريف مهنية
8,406	8,406	رسوم تسجيل
8,079	5,678	رسوم بنكية
5,547	5,434	نظم معلومات
3,701	3,030	تأمين
2,376	2,742	اتصالات
669	1,896	مصاريف إعلانات
702	611	قرطاسية ومطبوعات
3,849	5,920	مصروفات عمومية وإدارية أخرى
107,376	112,881	

- (1) تشمل تكلفة الموظفين مخصص مكافأة نهاية الخدمة بقيمة 6,330 ريال قطري (2024: 5,825 ريال قطري) خلال السنة (إيضاح 9).
(2) تشمل المصروفات التشغيلية مصروف تم الاعتراف به من استخدام معدات تشغيلية صغيرة بقيمة 1,126 ريال قطري (2024 : 791 ريال قطري) بناء على صدورها لعمليات التشغيل خلال السنة (إيضاح 6).
(3) تشمل بدلات من كبار موظفي الإدارة بقيمة 18,303 ريال قطري (2024: 16,307 ريال قطري) (إيضاح 10 (و، د)).

18. إيرادات أخرى

2024	2025	
10,076	8,620	أرباح على حسابات البنوك الإسلامية
14,357	24,419	إيرادات متنوعة (1)
24,433	33,039	

- (1) يتعلق هذا بشكل أساسي بالمبالغ المستردة والأرصدة الزائدة المستلمة من مزود الخدمة ويشمل ذلك أيضًا رد التزامات المقاولين، مبيعات الخردة و وما شابه ذلك.

19. تكاليف التمويل

2024	2025	
803,041	673,416	تكاليف التمويل
196,192	104,215	تمويلات إسلامية (إيضاح 11)
55,256	-	تمويلات من طرف ذو علاقة آخر (إيضاح 10 (ج))
1,054,489	777,631	تكاليف التمويل من تعديل تمويلات إسلامية (إيضاح 11)

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

20. العائدات على السهم

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

2024	2025	
		الربح العائد إلى المساهمين الرئيسيين
104,991	113,624	الربح العائد إلى المساهمين بالشركة الأم من العمليات المستمرة
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (الأساسي)
26,524,967	26,524,967	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (بالآلاف سهم) (إيضاح 12)
0.004	0.004	العائد الأساسي والمخفف للسهم (ريال قطري)
0.004	0.004	العائد الأساسي والمخفف للسهم من العمليات المستمرة (ريال قطري)

21. توزيعات أرباح

لم يتم الإعلان عن أي توزيعات أرباح خلال عامي 2025 و2024. دفعت المجموعة توزيعات أرباح مستحقة الدفع بقيمة صفر (2024: 477,194 ريال قطري) خلال السنة.

22. التزامات محتملة

2024	2025	
1,353	1,719	ضمانات بنكية (إيضاح 4)

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

23. التزامات

(1) الالتزامات الرأسمالية

لدى المجموعة التزامات تعاقدية مع مقاولين وموردين بمبلغ 9,230 ريال قطري (2024: 24,331 ريال قطري) لمشاريع الاستثمار العقارية قيد التطوير (إيضاح 7).

(2) التزامات الإيجارات التشغيلية - المجموعة: كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار لوحدات سكنية وتجارية تحت عقود إيجارية تشغيلية غير قابلة للإلغاء.

يتم الإفصاح عن إيرادات الإيجارات المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة خلال السنة في إيضاح 16 "إيرادات الإيجارات".

فيما يلي الحد الأدنى للإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود إيجار تشغيلية غير قابلة للإلغاء (إيضاح 7):

2024	2025	
976,559	1,006,259	خلال سنة واحدة
232,993	240,040	بعد سنة ولكن لا تزيد عن خمس سنوات
128,109	135,848	أكثر من خمس سنوات
1,337,661	1,382,147	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

24. الأدوات المالية

أ- إدارة المخاطر المالية

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من خلال استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة؛ و
- مخاطر السوق

يعرض هذا الإيضاح المعلومات عن مدى تعرض المجموعة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف وسياسات المجموعة لقياس إدارة المخاطر. تم إدراج المزيد من الإفصاحات الكمية في هذه البيانات المالية الموحدة. يقع على الإدارة المسؤولية الكاملة عن وضع إطار عمل وإدارة مخاطر المجموعة والإشراف عليها. تم وضع سياسات المجموعة لإدارة المخاطر لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ومراقبة المخاطر.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تكبد المجموعة لخسائر مالية في حالة عجز عميل أو أي طرف مقابل أداءه مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل أساسي بالخصائص الفردية لكل طرف مقابل. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان كما في تاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لموجوداتها المالية كما يلي (إيضاح 5):

2024	2025	
132,710	140,246	نعم المستأجرين
17,567	17,088	أوراق القبض
453	992	مستحق من أطراف ذات علاقة
9,677	12,687	تأمينات مستردة
11,888	14,541	نعم مدينة أخرى
112,970	510,685	نقد لدى البنوك
285,265	696,239	

نعم المستأجرين

تقدم المجموعة خدمات لأكثر من 32 (2024: 32) عميل وهناك نعم مستأجرين من عشرة من عملائها الكبار بنسبة 32% (2024: 28%). تمت إدارة هذا التركيز الكبير للمخاطر من خلال عملية رصد قوية ومنتمة دورية طبقاً للعقود فإن المستأجرين مطالبين بإيداع تأمين نقدي (إيجار مقدم) بالمجموعة والذي يساعد على تخفيض مخاطر الائتمان للمجموعة في حالة تعرض المستأجر لمخاطر العجز. لدى المجموعة سياسة قوية لفحص الائتمان قبل تقديم الخدمات بالائتمان. تقوم الإدارة بتقييم الأهلية الائتمانية لكل عميل قبل الدخول في عقود. كما تقوم المجموعة أيضاً بالمراجعة الدورية لقابلية تحصيل ندمها المدينة، ولديها سياسة بوضع مخصص لأي من المبالغ التي يصبح من غير المحتمل تحصيلها وتقوم بشطب الديون المعدومة وأي مبالغ يصبح من غير المرجح استردادها. نتيجة لذلك ترى الإدارة أنه ليست هناك مخاطر ائتمان كبيرة على ندمها التجارية المدينة حسبما هو معروض في بيان المركز المالي الموحد. أكثر من 70% (2024: 65%) من عملاء المجموعة مع المجموعة منذ لأكثر من ثلاث سنوات والخسائر المتوقعة محدودة. في إطار مراقبة مخاطر ائتمان العملاء، يتم تجميع العملاء وفقاً لخصائص الائتمان الخاصة بهم، بما في ذلك ما إذا كانوا أفراداً أو كيانات قانونياً، سواء كانوا جهة حكومية أو كيان غير حكومي، وموقعهم الجغرافي، والقطاع، وتاريخ التداول مع المجموعة ووجود صعوبات مالية سابقة. أهم عملاء المجموعة هم الشركات والأفراد. تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لندم المستأجرين.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

24. الأدوات المالية (تتمة)

أ- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

نمذمة المستأجرين (تتمة)

يقدم الجدول التالي المعلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة لذمة المستأجرين.

المتوسط المرجح			في 31 ديسمبر 2025
مخصص الخسارة	إجمالي القيمة الدفترية	لمعدل الخسارة (1)	
276	15,589	2%	لم يتجاوز موعد استحقاقه
2,039	16,237	13%	متجاوز موعد استحقاقه 1-30 يوما
1,726	6,989	25%	متجاوز موعد استحقاقه 31 إلى 60 يوما
1,943	7,182	27%	متجاوز موعد استحقاقه 61 إلى 90 يوما
1,959	4,455	44%	متجاوز موعد استحقاقه 90 إلى 120 يوما
53,540	55,823	96%	أكثر من 120 يوما (2)
24,321	24,321	100%	أكثر من 365 يوما (3)
9,650	9,650	100%	مخصص معين (4)
95,454	140,246	68%	الإجمالي (إيضاح 5)

المتوسط المرجح			في 31 ديسمبر 2024
مخصص الخسارة	إجمالي القيمة الدفترية	لمعدل الخسارة (1)	
117	21,103	1%	لم يتجاوز موعد استحقاقه
995	7,867	13%	متجاوز موعد استحقاقه 1-30 يوما
2,762	8,167	34%	متجاوز موعد استحقاقه 31 إلى 60 يوما
688	5,369	13%	متجاوز موعد استحقاقه 61 إلى 90 يوما
1,659	2,029	82%	متجاوز موعد استحقاقه 90 إلى 120 يوما
57,054	60,082	95%	أكثر من 120 يوما (2)
18,443	18,443	100%	أكثر من 365 يوما (3)
9,650	9,650	100%	مخصص معين (4)
91,368	132,710	69%	الإجمالي (إيضاح 5)

(1) تُحسب معدلات الخسارة باستخدام طريقة "صافي معدل التدفق" استناداً إلى احتمالية تقدم المستحق خلال المراحل المتعاقبة من

التعثر في السداد إلى الشطب. يتم احتساب صافي معدلات التدفق بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة.

(2) تمثل فترة التأخر عن السداد للقطاعات السكنية والتجارية والفندقية.

(3) تمثل فترة التأخر عن السداد في قطاع المولات التجارية.

(4) يمثل هذا المخصص الذي وضعته الإدارة للعملاء وحيث تكون قابلية الاسترداد مشكوك فيها أو تعتبر أرصدة مخفضة القيمة الائتمانية.

24. الأدوات المالية (تتمة)

أ- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

نم المستأجرين (تتمة)

حركة مخصص انخفاض نم المستأجرين تم الإفصاح عنها في إيضاح 5.

مستحق من أطراف ذات علاقة

تعتقد الإدارة أنه لا توجد مخاطر ائتمانية هامة في مستحق من الأطراف ذات العلاقة لأن هذه الأطراف المقابلة تقع تحت سيطرة مساهمي المجموعة، والذين يتمتعون بحالة مالية جيدة.

أوراق القبض

تقوم الإدارة بتقييم المخاطر الائتمانية لأوراق القبض بشكل مستمر. وخلال السنة، سجلت المجموعة خسارة كبيرة في قيمة هذا الرصيد بناءً على تقييمها للخسائر الائتمانية المتوقعة وإمكانية استرداد المبلغ المستحق.

تأمينات مستردة

تعتبر مخاطر الائتمان ضئيلة حيث أن التأمينات المستردة قابلة للتحويل من قبل المؤسسات الحكومية.

أرصدة مدينة أخرى

تعتبر مخاطر الائتمان على هذه الذمم المدينة ضئيلة حيث يتم استردادها إلى حد كبير على أساس شهري وعلى أساس سلوك الدفع التاريخي وتحليل قاعدة الائتمان للعملاء.

نقد ودائع لدى البنوك

تحتفظ المجموعة بالنقد وداائع لدى بنوك مصنفه بشكل مستقل بواسطة وكالات تصنيف ائتماني مثل موديز. جزء جوهري من النقد والوديعة لدى البنوك للمجموعة بتصنيف "A1" و "A2".

لدى المجموعة أرصدة لدى بنوك لديها مراكز قوية وذات سمعة طيبة في قطر إذ تتمتع بتصنيفات ائتمانية عالية. لذلك ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان التي يتعلق لهذه الأرصدة عند أدنى حدودها.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبات في الوفاء بالتزاماتها المصاحبة لمطلوباتها المالية التي يتم سدادها إما بالدفع نقداً أو بواسطة موجود مالي آخر. منهج الإدارة في إدارة السيولة هو التأكد ما أمكن ذلك أنها تملك سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الأوضاع العادية والصعبة معاً، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة المجموعة.

يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة بموجب العقود غير المضمومة في تاريخ التقرير. وتشمل المطلوبات المالية للمجموعة أي مدفوعات أرباح تعاقدية.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة

كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

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

24. الأدوات المالية (تتمة)

أ- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

2025	القيم الدفترية	التدفقات النقدية التعاقدية	أقل من سنة	1-2 سنة	2-5 سنوات	أكثر من 5 سنوات
المطلوبات المالية غير المشتقة						
دائنو المبالغ المحتجة (1)	3,261	(3,261)	(3,261)	-	-	-
تأمينات المستأجرين (2)	161,728	(161,728)	(151,769)	(9,959)	-	-
مستحق إلى مقاولين وموردين (3)	43,437	(43,437)	(43,437)	-	-	-
نعم دائنة أخرى (4)	4,600	(4,600)	(4,600)	-	-	-
تمويلات إسلامية (5)	11,731,649	(13,823,586)	(814,319)	(887,147)	(2,915,285)	(9,206,835)
	11,944,675	(14,036,612)	(1,017,386)	(897,106)	(2,915,285)	(9,206,835)
2024	القيم الدفترية	التدفقات النقدية التعاقدية	أقل من سنة	1-2 سنة	2-5 سنوات	أكثر من 5 سنوات
المطلوبات المالية غير المشتقة						
مستحق إلى أطراف ذات علاقة (1)	1,369,872	(2,317,286)	(188,501)	(241,313)	(1,027,372)	(860,100)
تأمينات المستأجرين (2)	163,190	(163,190)	(150,691)	(12,499)	-	-
مستحق إلى مقاولين وموردين (3)	70,235	(70,235)	(70,235)	-	-	-
نعم دائنة أخرى (4)	9,461	(9,461)	(9,461)	-	-	-
تمويلات إسلامية (5)	11,185,540	(15,460,483)	(938,118)	(1,724,646)	(4,756,425)	(8,041,294)
	12,798,298	(18,020,655)	(1,357,006)	(1,978,458)	(5,783,797)	(8,901,394)

(1) تعتقد الإدارة أنه لا توجد مخاطر سيولة كبيرة في دائنو المبالغ المحتجة.

(2) مخاطر السيولة على تأمينات المستأجرين ضئيلة حيث أنها تمثل مبالغ صغيرة بالنسبة إلى العدد الكبير من المستأجرين.

(3) حصلت المجموعة على خدمات وسلع من موردين ومقاولين مختلفين ، حيث يمثل موردين المجموعة العشرة الأوائل نسبة 47% (2024: 57%) من حساب مستحق إلى مقاولين وموردين خلال العام.

(4) مخاطر السيولة في الذمم الدائنة الأخرى هي الحد الأدنى حيث أن نسبة 7% (2024: 22%) من الذمم الدائنة الأخرى تخص مقاول واحد فقط (2024: مقاول واحد فقط).

(5) تم الحصول على تسهيلات تمويل إسلامية من عدة بنوك خلال العام. تعتقد الإدارة أن مخاطر السيولة تمثل الحد الأدنى حيث أنه لا يوجد تأثير على التدفقات النقدية في حالة عدم الامتثال لعهود القرض وفقاً لاتفاقية القروض.

24. الأدوات المالية (تتمة)

أ- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

- أدى تعديل اتفاقيات القروض إلى تغيير توقيت التدفقات النقدية للمجموعة. في حين توفر شروط السداد الجديدة تخفيفاً للتدفقات النقدية على مدى سنوات ممتدة، وهو ما قد يؤثر على موقف السيولة لدى المجموعة.
- لإدارة مخاطر السيولة، اتخذت المجموعة الإجراءات التالية:
- قامت المجموعة بمراجعة نماذج التنبؤ بالسيولة الخاصة بها لتعكس جداول السداد الممتدة. وهذا يمكن المجموعة من التخطيط بشكل أفضل لاحتياجات السيولة المستقبلية.
 - حرصت المجموعة على الحفاظ على احتياطي سيولة كافٍ لتغطية التزاماتها بموجب القروض المعدلة، مع إدارة احتياجات التدفقات النقدية التشغيلية.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر المتمثلة في التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم التي تؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة والسيطرة على التعرض لمخاطر السوق والإبقاء عليها ضمن الحدود المقبولة مضاعفة العائد في نفس الوقت.

مخاطر العملات

مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. وحيث أن سعر صرف الريال القطري مرتبط بالدولار الأمريكي فإن الأرصدة بالدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر عملات هامة.

ترى الإدارة أن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية عند حده الأدنى حيث أن المعاملات الهامة للمجموعة تعرض بالريال القطري والدولار الأمريكي المرتبط بالريال القطري.

مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة تغير معدلات الربح بالسوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح بالسوق يتعلق أساساً بتسهيلات التمويل الإسلامي للمجموعة والودائع لأجل ذات معدلات الربح المتغيرة.

وتطبق المجموعة سياسة للتأكد من أن معدلات الربح على الودائع قصيرة الأجل ومعدلات تكاليف التمويل ومخاطر التسهيلات الإسلامية تتم مراجعتها شهرياً، وأن معدلات تكاليف التمويل لا تخضع للتقلبات الحالية في معدلات الربح. كما وتشمل سياسة المجموعة التأكد من أن معظم معدلات تكلفة التمويل تتم على أساس معدلات تكلفة ثابتة أو وفقاً لمعدلات اتفاقيات إعادة الشراء لمصرف قطر المركزي، إلا إذا اتضح للمجموعة أن معدلات التكلفة المتغيرة أفضل للمجموعة.

في تاريخ التقرير، كان ملف معدل الربح للأدوات المالية التي تحمل فائدة للمجموعة كما يلي:

2024	2025	
6,445,608	5,972,329	تسهيلات تمويل إسلامية- مرابحة (إيضاح 11)
1,369,872	-	مستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة- تحمل فوائد (إيضاح 10)
(36,500)	(399,500)	ودائع لأجل (إيضاح 4)
7,778,980	5,572,829	صافي التعرض

للمحد من مخاطر أسعار الفائدة، تراقب المجموعة اتجاهات أسعار الفائدة والبيئة الاقتصادية الأوسع لتقييم التأثير المحتمل على تكاليف الاقتراض.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

24. الأدوات المالية (تتمة)

أ- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر معدلات الربح (تتمة)

الجدول التالي يعكس حساسية الربح أو الخسارة لتغيرات معقولة محتملة في معدلات الربح بعدد 25 نقطة أساس، مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى. إن حساسية الربح أو الخسارة هو تأثير التغيرات المفترضة في معدلات الربح لسنة واحدة، بناءً على الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار عائمة كما في 31 ديسمبر. يتوقع أن يكون تأثير النقص في معدلات الربح مساوياً ومعاكساً لتأثير الزيادات المبينة.

صافي التأثير على الربح
أو الخسارة +25 نقطة
أساس

(13,932)
(19,447)

في 31 ديسمبر 2025

في 31 ديسمبر 2024

مخاطر أسعار الأسهم

لا تتعرض المجموعة لأي مخاطر جوهرية لأسعار أسهم حقوق الملكية حيث أنه ليس لديها أي استثمارات في حقوق الملكية كما في تاريخ التقرير.

ب- إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس الإدارة هي الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال تعمل على الحفاظ على حقوق المستثمر والدائن وأيضاً ثقة السوق واستمرار التطوير المستقبلي للأعمال. ويتكون رأس المال من حصص رأس المال والاحتياطيات الأخرى والأرباح المدورة للمجموعة. ويراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال، والذي تعرفه المجموعة بأنه صافي الإيرادات التشغيلية مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين.

وتتمثل أهداف المجموعة الرئيسية عند إدارة رأس المال في:

- حماية قدرة المجموعة على استمرار الأعمال، حتى تستمر في توفير العوائد للمساهمين والمزايا لأصحاب المصالح.
 - توفير عائد كاف للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات التي تتناسب مع مستوى المخاطر.
 - الحفاظ على التعهدات الكمية البنكية للمجموعة والحفاظ على تصنيف جيد.
- وعلاوة على ذلك، يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على توازن فيما بين العوائد المستهدفة التي قد تكون ممكنة مع مستويات أعلى من التمويل والمزايا والضمانات وهو ما يتم تقديمه من خلال مركز رأس المال القوي للمجموعة.

كانت نسبة صافي الدين المجموعة إلى حقوق الملكية في تاريخ التقرير كما يلي:

2024	2025	
11,216,606	11,774,336	تسهيلات تمويل إسلامية (إيضاح 11)
1,369,872	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة - أخرى (إيضاح 10 (ج))
(113,210)	(510,936)	يخصم: النقد وارصدة لدى البنوك (إيضاح 4)
12,473,268	11,263,400	صافي الدين
33,608,716	33,557,170	إجمالي حقوق الملكية لمساهمي الشركة
%37	34%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية في 31 ديسمبر

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

24. الأدوات المالية (تتمة)

ب- إدارة رأس المال (تتمة)

من ناحية أخرى، تقوم المجموعة بمراجعة نسبة التمويل إلى القيمة بانتظام، والتي يتم احتسابها على أساس قسمة مبلغ الدين القائم على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات في حقوق الملكية. إن سياسة المجموعة إن سياسة المجموعة هي الاحتفاظ بمستوى منخفض من نسبة التمويل إلى القيمة السوقية. كانت نسبة التمويل إلى القيمة للمجموعة في تاريخ التقرير كما يلي:

2024	2025
11,216,606	11,774,336
1,369,872	-
12,586,478	11,774,336
45,488,397	44,146,663
28%	27%

تسهيلات تمويل إسلامية (إيضاح 11)

نم داتة أخرى مع أطراف ذات علاقة (إيضاح 10 (ج))

القيمة العادلة لكل من:

- استثمارات عقارية (إيضاح 7(أ))

معدل التمويل إلى القيمة العادلة في 31 ديسمبر

تهدف المجموعة إلى حماية قدرة المجموعة على الاستمرار في عملياتها وفقاً لمبدأ الاستمرارية بغرض تحقيق العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصلحة والحفاظ على هيكل رأسمالي قوي وخفض تكلفة رأس المال. ظلت سياسة إدارة رأس المال لدى المجموعة من دون تغيير منذ السنة الماضية.

تخضع المجموعة لمتطلبات رأس المال المفروضة من الخارج، بخلاف متطلبات المادة 254 من قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015، المعدل بالقانون رقم 8 لسنة 2021، والتي تلزم مديري الشركة بالدعوة إلى جمعية عامة للمساهمين في غضون 30 يوماً من التاريخ الذي تتجاوز فيه الخسائر المتراكمة للشركة 50% من رأس المال المسجل بهدف إيجاد طرق لتغطية العجز في رأس المال.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

25. 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 تقارب القيمة العادلة.

	القيمة العادلة			القيمة الدفترية	
	الإجمالي	المستوي الثالث	المستوي الثاني	المستوي الأول	من خلال الدخل الشامل
استثمارات بالقيمة العادلة					التكلفة المطفأة
موجودات مالية لا تقاس بالقيمة العادلة	-	-	-	-	185,554
ذمم مدينة و أرصدة مدينة أخرى	-	-	-	-	510,936
تذم وأرصدة لدى البنوك	-	-	-	-	-
مطلوبات مالية تقاس بالتكلفة المطفأة	-	-	-	-	11,731,649
تسهيلات تمويل إسلامية	-	-	-	-	215,301
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	-	-	-	-	-

كما في 31 ديسمبر 2025

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

2.5. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تمة)

الأدوات المالية (تمة)

التصنيف المحاسبي والقيم العادلة (تمة)

القيمة العادلة	القيمة الدفترية			كما في 31 ديسمبر 2024
	المستوي الثالث	المستوي الثاني	المستوي الأول	
الإجمالي			استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
			التكلفة المطفأة	
			موجودات مالية لا تقاس بالقيمة العادلة	
			نعم مدينة و أرصدة مدينة أخرى	172,295
			نقد وأرصدة لدى البنوك	113,210
			مطلوبات مالية تقاس بالتكلفة المطفأة	
			تمويلات إسلامية - أخرى	11,185,540
			نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	1,612,758

2.5. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

الاستثمارات العقارية (تتمة)

جميع الاستثمارات العقارية للمجموعة يتم قياسها بالقيمة العادلة، فإن الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها.

طرق التقييم ومدخلات هامة غير قابلة للملاحظة

يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في قياس القيم العادلة للمستوى 2 والمستوى 3 في 31 ديسمبر 2025 و2024 للموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي الموحد، وكذلك المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة. تم توضيح عمليات التقييم ذات الصلة في إيضاح (3، خ).

نوع	طريقة التقييم	مدخلات مهمة غير قابلة للملاحظة	العلاقة بين المدخلات الهامة الغير قابلة للملاحظة وقياس القيمة العادلة
الاستثمارات العقارية - أرض في دولة قطر و المملكة المتحدة	طريقة مقارنة السوق: يتم احتساب القيم العادلة على أنها مشتقة من أسعار السوق الحالية المتاحة للعقارات المجاورة والمعدلة حسب أي فروق مع العقارات المماثلة.	لا ينطبق	لا ينطبق
الاستثمارات العقارية - عقارات مكتملة ومشاريع قيد التطوير - دولة قطر و المملكة المتحدة	طريقة الدخل : التدفقات النقدية المخصومة: يأخذ في الاعتبار نموذج التقييم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن الاستثمارات العقارية المخصومة باستخدام متوسط التكلفة المرجح لرأس مال المجموعة.	صافي التدفقات النقدية المتوقعة: 31 ديسمبر 2025: من صافي التدفقات النقدية الموجبة البالغة 1,817,020 ريال قطري إلى صافي التدفقات النقدية الإيجابية بمبلغ 2,359,037 ريال قطري من عام 2026 إلى 2030 وقيمة نهائية قدرها 48,534,670 ريال قطري.	القيمة العادلة المقدره تزيد (تتقص) إذا: كانت التدفقات النقدية المتوقعة أعلى (أقل) ؛ أو المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال كان أقل (أعلى). معدل النمو المتوقع أعلى (أقل). معدل العائد النهائي أقل (أعلى).
	طريقة رسملة الدخل: نوع من طرق التقييم العقاري يُستخدم لتقدير قيمة العقار بناءً على الدخل الذي يحققه العقار.	31 ديسمبر 2024: من صافي التدفقات النقدية الموجبة بقيمة 1,834,721 ريال قطري إلى صافي التدفقات النقدية الموجبة قيمة 2,414,008 ريال قطري من عام 2025 إلى عام 2029 وقيمة نهائية قدرها 49,976,866 ريال قطري	
		المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: 31 ديسمبر 2025: 7.07% إلى 8% (31 ديسمبر 2024: 7.1% إلى 7.5%)	
		معدل النمو النهائي: 31 ديسمبر 2025: 2.19% (31 ديسمبر 2024: 2.2%)	
		معدل العائد النهائي: 31 ديسمبر 2025: 4.89% إلى 5.82% (31 ديسمبر 2024: 4.9% إلى 5.3%).	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

2.5. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

الاستثمارات العقارية (تتمة)

حساسية المعلومات للاستثمارات العقارية

فيما يلي المدخلات غير الملحوظة الهامة المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة:

- القيمة الإيجارية التقديرية لكل سنة
- زيادة الإيجارات المتوقعة في السنة
- معدل نسب الإشتغال التقديرية لكل سنة
- قيمة المصاريف التشغيلية التقديرية لكل سنة
- معدل الخصم / المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال
- معدل النمو النهائي
- معدل عائد الخروج / معدل العائد النهائي

الزيادات الكبيرة (الانخفاض) في قيمة إيجار المشروع سنويًا، ونمو الإيجار المتوقع سنويًا ومعدل الإشتغال المتوقع سنويًا بمعزل عن غيرهم من شأنه أن يؤدي إلى قياس قيمة عادلة أعلى بكثير (أقل). الزيادات الكبيرة (الانخفاض) في مصروفات التشغيل المتوقعة في السنة ومعدل الخصم ومعدل عائد الخروج أو معدل العائد النهائي في عزلة ستؤدي إلى (أقل) أعلى في قياس القيمة العادلة.

تحليل كمية الحساسية كما هو موضح أدناه:

مستوى الحساسية		
%0.5 -	%0.5+	
عقارات مكتملة	عقارات مكتملة	
(209,000)	213,000	في 31 ديسمبر 2025
(892,000)	912,000	القيمة الإيجارية التقديرية لكل سنة
(224,000)	222,000	الزيادة في نمو الإيجار المتوقع لكل سنة
233,000	(236,000)	الإشتغال المتوقع التقديرية لكل سنة
4,880,000	(3,985,000)	قيمة المصاريف التشغيلية التقديرية لكل سنة
(3,302,000)	4,047,000	معدل الخصم / متوسط التكلفة المرجح لرأس المال
		معدل النمو النهائي
مستوى الحساسية		
%0.5 -	%0.5+	
عقارات مكتملة	عقارات مكتملة	
(222,710)	225,610	في 31 ديسمبر 2024
(913,070)	942,910	القيمة الإيجارية التقديرية لكل سنة
(233,640)	238,540	الزيادة في نمو الإيجار المتوقع لكل سنة
252,460	(245,460)	الإشتغال المتوقع التقديرية لكل سنة
5,053,080	(4,115,100)	قيمة المصاريف التشغيلية التقديرية لكل سنة
(3,411,770)	4,191,500	معدل الخصم / متوسط التكلفة المرجح لرأس المال
		معدل النمو النهائي

26. القطاعات التشغيلية

أساس التقسيم

لأغراض الإدارة، تم تنظيم المجموعة في وحدات أعمال بناءً على أنشطتها التجارية ولديها ثلاث قطاعات. تقدم هذه الأقسام منتجات وخدمات مختلفة ويتم إدارتها بشكل منفصل لأنها تتطلب تقنيات واستراتيجيات تسويق مختلفة.

العمليات

- التطوير والأمتلاك وتأجير العقارات.
- إدارة الفنادق والأجنحة الفندقية والمطاعم.
- إدارة المجمعات التجارية

تقرير القطاع

- أ. العقارات السكنية والتجارية
- ب. الفنادق والأجنحة الفندقية
- ج. مجمعات تجارية

لم يتم دمج قطاعات تشغيلية لتشكيل قطاعات التقرير التشغيلية المذكورة أعلاه. تقوم الإدارة بمراقبة النتائج التشغيلية لوحدات أعمالها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على الأرباح أو الخسائر ويقاس بصورة دورية مقارنة بالأرباح أو الخسائر في البيانات المالية الموحدة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جمع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

2.6. القطاعات التشغيلية (تمة)

الجدول التالي يبين المعلومات المتعلقة بإيرادات ومصروفات قطاعات التشغيل بالمجموعة.

الإجمالي	التعديلات والتصفيات	مجمعات تجارية	مجمعة الفندقية والأجنحة الفندقية	الفنادق والأجنحة السكنية والتجارية	العقارات السكنية والتجارية	2025
1,804,779	(9,878)	84,072	197,939	1,532,646	إيرادات إيجارات (إيضاح 16)	
84,241	-	23,380	25,707	35,154	إيرادات تشغيلية أخرى (إيضاح 16)	
33,039	-	442	141	32,456	إيرادات أخرى (إيضاح 16)	
(343,100)	4,503	(32,627)	(76,583)	(238,393)	مصاريف تشغيلية	
115,552	-	-	-	115,552	ربح من بيع الاستثمارات العقارية	
5,754	-	-	-	5,754	ربح من بيع موجودات محفظ بها للبيع	
(112,881)	5,375	-	(14,212)	(104,044)	مصاريف عمومية وإدارية	
16,681	-	-	-	16,681	ربح من تحويل عملات الأجنبية	
(23,584)	-	(11)	(1,620)	(21,953)	إهلاك الممتلكات والمعدات	
(659,287)	-	24,590	6,620	(690,497)	(خسارة) / ربح غير محققة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية	
921,194	-	99,846	137,992	683,356	ربح القطاع	
(29,906)	-	(6,117)	(199)	(23,590)	خسارة انخفاض قيمة المدينون والذمم المدينة الأخرى - الصافي	
(777,631)	-	-	-	(777,631)	تكاليف التمويل	
113,657	-	93,729	137,793	(117,865)	صافي (الخسارة) / الربح	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

26. القطاعات التشغيلية (تمة)

الإجمالي	التعديلات والتصفيات	مجمعات تجارية	مجمعات الفندقية	الفنادق والأجنحة الفندقية	المقارن السكنية والتجارية	2024
1,746,627	(9,809)	73,939	187,055	1,495,442	إيرادات إيجارات (إيضاح 16)	
85,899	-	21,579	30,048	34,272	إيرادات تشغيلية أخرى (إيضاح 16)	
24,433	-	185	328	23,920	إيرادات أخرى (إيضاح 16)	
(353,071)	4,651	(31,403)	(77,817)	(248,502)	مصاريف تشغيلية	
(107,376)	5,159	-	(14,116)	(98,419)	مصاريف عمومية وإدارية	
(7,387)	5	-	-	(7,392)	خسارة من تحويل عملات الأجنبية	
(22,199)	-	(13)	(1,651)	(20,535)	إهلاك الممتلكات والمعدات	
(9,507)	-	(769)	(152)	(8,586)	مخصص خسارة إنخفاض قيمة الدينون والذمم المدينة الأخرى - الصافي	
(197,957)	-	(13,086)	(53,962)	(130,909)	خسارة غير محققة من التغير في القيمة المعاملة للاستثمارات المقارن	
1,159,462	6	50,432	69,733	1,039,291	ربح القطاع	
(1,054,489)	-	-	-	(1,054,489)	تكاليف التمويل	
104,973	6	50,432	69,733	(15,198)	صافي (الخسارة) / الربح	

مجموعة أزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

26. القطاعات التشغيلية (تتمة)

يعرض الجدول التالي الموجودات والمطلوبات لقطاعات تشغيل المجموعة كما في تواريخ التقارير.

الإجمالي	التعديلات والتصفيات	مجمعات تجارية	المقارنات السكنية والتجارية		31 ديسمبر 2025
			الفنادق والأجنحة الفندقية	العقارات السكنية والتجارية	
510,936	-	916	3,459	506,561	موجودات القطاع
67,787	(853,046)	50,795	54,542	815,496	نقد وأرصدة لدى البنوك
13,281	-	89	4,262	8,930	نعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
44,146,663	-	1,857,000	3,325,000	38,964,663	المخزون
233,000	-	-	-	233,000	استثمارات عقارية
656,687	-	3	626,902	29,782	موجودات محتفظ بها للبيع
45,628,354	(853,046)	1,908,803	4,014,165	40,558,432	ممتلكات ومعدات
					إجمالي الموجودات

359,602	(976,019)	33,078	172,621	1,129,922	مطلوبات القطاع
11,731,649	-	-	-	11,731,649	نعم دائنة ومطلوبات أخرى
12,091,251	(976,019)	33,078	172,621	12,861,571	تمويلات إسلامية
					إجمالي المطلوبات
					جغرافياً ، تعمل المجموعة في دولة قطر والمملكة المتحدة. ويمثل حجم الأعمال في دولة قطر ما يقارب 100٪ من أرباح المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 (31 ديسمبر 2024: 100٪) وما يقارب 99.79٪ (31 ديسمبر 2024: 99.80٪) من موجوداتها.

عميل رئيسي
تمثل الإيرادات من عميل واحد في قطاع المقارنات السكنية والتجارية للمجموعة حوالي 1.29% (2024: 1.5%) من إجمالي إيرادات الإيجارات للمجموعة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

27. مساهمات غير مسيطرة

يتم توفير المعلومات المالية للشركات التابعة للمجموعة أدناه. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ قبل عمليات الحذف داخل المجموعة.

		31 ديسمبر 2025		
إجمالي	إستبعادات بين الشركات	إزدان وورلد ذ.م.م.	إمتداد للمشاريع العقارية ذ.م.م.	
		30.00%	32.50%	نسبة الحصص غير المسيطرة
		144	240	الموجودات المتداولة
		(67,038)	(237)	المطلوبات المتداولة
		(66,894)	3	صافي الموجودات / (المطلوبات)
(20,067)	-	(20,068)	1	صافي الموجودات / (المطلوبات) التابعة للحصص غير المسيطرة
		-	-	الإيرادات
		138	(27)	(خسارة) / ربح
		-	-	الدخل الشامل الآخر
		138	(27)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل
33	-	42	(9)	(خسارة) / ربح الموزعة على الحصص غير المسيطرة
		-	-	الدخل الشامل الآخر الموزعة على الحصص غير المسيطرة
		-	-	التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة التشغيلية
		5	(136)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكم النقد
		5	(136)	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

27. مساهمات غير مسيطرة (تتمة)			
31 ديسمبر 2024			
إمتداد للمشاريع العقارية ذ.م.م.	إزدان وورلد ذ.م.م.	إستيعادات بين الشركات	الإجمالي
32.50%	30.00%		
105	138		
(75)	(67,171)		
30	(67,033)		
10	20,110	(195,521)	(175,401)
-	-		
(40)	(16)		
-	-		
(40)	(16)		
(13)	(5)	-	(18)
-	-		
(260)	4		
(260)	4		

إن الحصص الغير مسيطرة للمجموعة بالسالب نظرا لحصتها في الخسائر المتراكمة للشركات التابعة للمجموعة.

28. الأحكام والتقدير المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة ، أصدرت الإدارة أحكامًا وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعن عنها في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بمراجعات التقديرات بأثر مستقبلي. المعلومات المتعلقة بالمناطق المهمة التي تتطوي على درجة عالية من الحكم أو التعقيد، أو المجالات التي تتطوي فيها الافتراضات أو التقديرات على خطر كبير من حدوث تعديل جوهري للمبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة هي كما يلي:

أ) الأحكام

معلومات حول الأحكام التي تم إجراؤها عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها أهم التأثيرات على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة:

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار على أساس شهري بناءً على فترة العقد والمساحة المستغلة.

يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات الإضافية المقدمة لثاغلي العقار في نفس الوقت عندما يتم تسليم الخدمة إلى العميل.

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع عندما يتم تحويل السيطرة على البضائع (المواد الغذائية والمشروبات) إلى المشتري. يتحكم العملاء في العناصر في وقت تسليم البضائع. يتم إنشاء الفواتير ويتم الاعتراف بالإيرادات في ذلك الوقت. عادة ما تكون أرصدة العملاء قابلة للتحويل في تاريخ المعاملة.

تتخذ المجموعة أحكامًا لتحديد التزامات الأداء الموجودة في العقد مع العملاء. يتم تطبيق الأحكام أيضًا في تحديد توقيت نقل السيطرة في وقت معين أو مرور الوقت. عندما يكون سعر البيع المستقل قابلاً للتطبيق ، تستخدم الإدارة تقديرات لتحديد استنادًا إلى التكلفة بالإضافة إلى هامش الربح اعتمادًا على طبيعة السلع والخدمات التي سيتم تقديمها لعملاء مختلفين.

مبدأ الاستمرارية

قامت الإدارة بإجراء تقييم لقدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد لمواصلة أعمالها في المستقبل المنظور. حققت المجموعة أرباحًا ، وكان لديها صافي أصول موجب (حقوق ملكية) ، ومواقف تدفقات نقدية كما في نهاية العام.

في الوقت الحالي ، يُظهر التقييم أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في الوجود التشغيلي وأن موقفها المستمر لا يزال غير متأثر إلى حد كبير. لذلك ، تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية ولا تتضمن أي تعديلات على القيم الدفترية وتصنيف الموجودات والمطلوبات والمصروفات المعلنة التي قد تكون مطلوبة إذا لم يكن أساس الاستمرارية مناسبًا. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي شكوك جوهريّة قد تثير شكوكًا جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. لذلك ، يستمر إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقييم نموذج الأعمال التجارية

يعتمد تصنيف وقياس الأصول المالية على نتائج "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" واختبار نموذج الأعمال (راجع السياسة المحاسبية "الأدوات المالية" في الإيضاح 3).

28. الأحكام والتقدير المحاسبية الهامة (تتمة)

(أ) الأحكام (تتمة)

تقييم نموذج الأعمال التجارية (تتمة)

تحدد المجموعة نموذج الأعمال على المستوى الذي يعكس كيفية إدارة مجموعات الأصول المالية معاً لتحقيق هدف عمل معين. يتضمن هذا التقييم حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أداؤها ، والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول وكيفية إدارتها وكيفية تعويض مديري الأصول. تراقب المجموعة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الذي تم استبعاده قبل استحقاقها لفهم سبب استبعادها وما إذا كانت الأسباب متوافقة مع هدف الأعمال التي تم الاحتفاظ بالأصل من أجلها. تعد المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للمجموعة لمعرفة ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يحتفظ به الأصول المالية المتبقية مناسباً وإذا لم يكن مناسباً ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي تغيير محتمل في تصنيف تلك الأصول. لم تكن هناك حاجة لمثل هذه التغييرات خلال السنة.

الإنخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة (الممتلكات والمعدات و غير المتداولة المحتفظ بها للبيع، ولكن ليس المخزون والاستثمارات العقارية والموجودات) في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. قد تتضمن هذه المؤشرات انخفاضاً في قيمة الأصل بشكل كبير ، أو حدوث تغييرات جوهرية ذات تأثير سلبي على المجموعة ، أو تقادم أو تلف مادي للأصل ، وتدهور في الأداء الاقتصادي للأصل وما إلى ذلك. يقدر المبلغ القابل للاسترداد.

التمييز بين الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري. عند اتخاذ حكمها، تأخذ المجموعة في الاعتبار ما إذا كان العقار يولد تدفقات نقدية بشكل مستقل إلى حد كبير عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها الشركة. تولد الممتلكات والمعدات أو العقارات التي يشغلها المالك تدفقات نقدية لا تنسب فقط إلى الممتلكات ولكن أيضاً إلى الموجودات الأخرى المستخدمة في عملية الإنتاج أو التوريد.

تحتفظ المجموعة ببعض العقارات التي تتكون من جزء محتفظ به لكسب الإيجارات أو لزيادة رأس المال وجزء آخر محتفظ به للاستخدام لأغراض إدارية. لا يمكن بيع هذه الأجزاء بشكل منفصل (أو تأجيرها بشكل منفصل بموجب عقد إيجار تمويلي) ، لذلك قامت المجموعة بتصنيف العقار بالكامل كعقار استثماري لأنه يتم الاحتفاظ بجزء ضئيل فقط للاستخدام لأغراض إدارية. تقدم المجموعة خدمات إضافية لشاغلي العقارات التي تحتفظ بها وتعامل هذه العقارات على أنها عقارات استثمارية حيث أن الخدمات غير مهمة بالنسبة للترتيب ككل.

كما تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان العقار يُصنّف كموجودات محتفظ بها للبيع. وعند ممارسة حكمها المهني، تنظر المجموعة فيما إذا كان الأصل متاحاً للبيع الفوري بحالته الراهنة، وخاضعاً فقط لشروط اعتيادية ومعتادة لمثل هذه المبيعات، وأن يكون البيع مرجحاً بدرجة عالية، بما في ذلك وجود أدلة على التزام الإدارة بخطة للبيع، والتسويق الفعال للأصل بسعر معقول مقارنة بقيمته العادلة، وتوقع إتمام عملية البيع خلال اثني عشر شهراً. وعند استيفاء هذه المعايير، يُعاد تصنيف العقار من عقار استثماري إلى موجودات محتفظ بها للبيع.

المخصصات والمطلوبات أخرى

يتم الاعتراف بالمخصصات والمطلوبات الأخرى في الفترة فقط إلى الحد الذي ترى فيه الإدارة أنه من المحتمل أن يكون هناك تدفق مستقبلي للأموال ناتج عن عمليات أو أحداث سابقة ويمكن تقدير مبلغ التدفقات النقدية الخارجة بشكل موثوق. يتطلب توقيت الاعتراف وتقدير الالتزام تطبيق الحكم على الحقائق والظروف الحالية ، والتي يمكن أن تكون عرضة للتغيير.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

2.8. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

(أ) الأحكام (تتمة)

المخصصات والمطلوبات أخرى (تتمة)

بما أن التدفقات النقدية الخارجة الفعلية يمكن أن تحدث في سنوات لاحقة ، تتم مراجعة المبالغ الدفترية للمخصصات والمطلوبات بانتظام وتعديلها لمراعاة الحقائق والظروف المتغيرة. قد يؤدي التغيير في تقدير المخصص أو الالتزام المعترف به إلى تحميل أو إضافة رصيد إلى الربح أو الخسارة في الفترة التي حدث فيها التغيير .

(ب) عدم اليقين في الافتراضات والتقديرات

انخفاض قيمة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتطلب نموذج انخفاض قيمة "الخسائر الائتمانية المتوقعة" معلومات استشرافية ، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية للدوافع الاقتصادية المختلفة وكيف ستؤثر هذه المحركات على بعضها البعض. كما يتطلب من الإدارة تخصيص احتمالية وحجم التخلف عن السداد لفئات مختلفة من الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة (النقد لدى البنوك والذمم المدينة والذمم المدينة الأخرى). يشكل احتمال التخلف عن السداد مدخلاً رئيسياً في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وينطوي على حكم كبير ؛ هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد خلال فترة زمنية معينة ، ويتضمن حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات الخاصة بالظروف المستقبلية. حجم الخسارة في حالة التشر هو أيضاً تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد ؛ وهي تستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي تتوقع المجموعة الحصول عليها.

مخصص مخزون بطيء الحركة ومتقادم

يتم الاحتفاظ بالمخزون بسعر التكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها. عندما يصبح المخزون قديماً أو متقادمًا ، يتم عمل تقدير لصافي القيمة الممكن تحقيقها. بالنسبة للمبالغ الفردية الهامة ، يتم إجراء هذا التقدير على أساس فردي. المبالغ غير الهامة بشكل فردي ، ولكنها قديمة أو متقادمة ، يتم تقييمها بشكل جماعي ويتم تطبيق مخصص وفقاً لنوع المخزون ودرجة التقادم أو التقادم ، بناءً على القيمة التاريخية الممكن تحقيقها.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تحمل المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. تستعين المجموعة بمقيمين خارجيين مستقلين لتحديد القيمة العادلة. استخدم المقيمون أساليب تقييم معترف بها مثل طريقة الدخل (التدفقات النقدية المخصومة ورسمة الدخل) وطرق السوق استخدمت تقنيات التقييم هذه مدخلات هامة غير قابلة للرصد مثل متوسط التكلفة المرجح لرأس المال ، والعائد النهائي ، ومعدل النمو النهائي ، وما إلى ذلك لقياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3.

إهلاك الممتلكات والمعدات

يتم استهلاك بنود الممتلكات والمعدات على مدى الأعمار الإنتاجية الفردية المقدر لها. يعتمد تحديد الأعمار الإنتاجية على الاستخدام المتوقع للأصل ، والتلف المادي ، والتقادم التكنولوجي أو التجاري ، ويؤثر على تكلفة الاستهلاك السنوية المعترف بها في الربح أو الخسارة. تراجع الإدارة سنوياً العمر الإنتاجي لهذه الأصول. يمكن تعديل الاستهلاك المستقبلي بشكل جوهري عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية الموحدة
كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلافه)

28. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ب) عدم اليقين في الافتراضات والتقديرات (تتمة)

الإجراءات القانونية

من وقت لآخر، تخضع المجموعة لإجراءات قانونية حيث تخضع دائماً النتيجة النهائية لكل شخص للعديد من أوجه الشك المتأصلة في التقاضي. تطبق الإدارة افتراضات مهمة في قياس مخاطر التعرض للمطلوبات الطارئة والمخصصات المتعلقة بالإجراءات القانونية القائمة والمطالبات الأخرى التي لم يتم تسويتها. إن حكم الإدارة مطلوب في تقدير احتمالية نجاح المطالبة ضد الشركة أو بلورة التزام جوهري، وفي تحديد المبلغ المحتمل للتسوية النهائية أو الالتزام. تضع المجموعة أحكاماً ضد القضايا القانونية لجميع الالتزامات الحالية بناءً على خبرتها السابقة في قضايا مماثلة والمشورة المطلوبة من المستشارين القانونيين.

29. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف أرقام المقارنة للسنة السابقة ، عند الضرورة ، لتتوافق مع عرض السنة الحالية. إعادة التصنيف لم تؤثر على الربح أو إجمالي الموجودات أو حقوق الملكية التي تم بيانها مسبقاً.

30. الأحداث اللاحقة

لم تكن هناك أحداث لاحقة جوهرية لها تأثير على فهم البيانات المالية الموحدة.
تقرير مدقق الحسابات المستقل من الصفحة رقم I إلى الصفحة رقم 4.