

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

30 يونيو 2026

المحتويات	الصفحة
تقرير مراجع الحسابات المستقل حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة	1
البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة:	
بيان المركز المالي المختصر الموحد	2
بيان الربح أو الخسارة المختصر الموحد	3
بيان الدخل الشامل المختصر الموحد	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المختصر الموحد	5 - 6
بيان التدفقات النقدية المختصر الموحد	7 - 8
الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة	9 - 34

فورفz مزارز اس إيه ليميتد (فرع قطر)
الطابق 27، برج النخيل ب
شارع مجلس التعاون، الخليج الغربي
ص.ب 5583 الدوحة، قطر
هاتف: +974 4444 1132
فاكس: +974 4444 7364
contact.qa@forvismazars.com
www.forvismazars.com/qa

تقرير مراجع الحسابات المستقل حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

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

المقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المختصر الموحد المرفق لمجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشمل إليهم معاً بـ "المجموعة") كما في 30 يونيو 2026، والبيانات المختصرة الموحدة لكل من الربح أو الخسارة والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن فترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الجوهرية والإيضاحات التفسيرية الأخرى ("البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة"). إن مجلس إدارة المجموعة مسؤول عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إصدار نتيجة مراجعة حول هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة

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

الإستنتاج

وفقاً لأعمال المراجعة التي قمنا بها، لم يتبادر إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة كما في وعن الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 لم يتم اعدادها من كافة الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية".



مهابة سامي مسلم

سجل مراقبي الحسابات رقم (349)

ترخيص مهابة قطر للأسواق المالية، رخصة رقم 1201911



مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

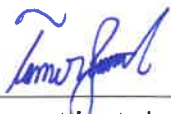
بيان المركز المالي المختصر الموحد

كما في 30 يونيو 2026

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

إيضاح	30 يونيو 2026 (مراجعة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)
الموجودات		
5	877,591	510,936
تقد بالصندوق ولدى البنوك		
6	80,872	67,787
مدينون تجاريون وذمم مدينة أخرى		
7	15,024	13,281
مخزون		
(1) 8	44,143,925	44,146,663
استثمارات عقارية		
(2) 8	101,860	233,000
موجودات محتفظ بها للبيع		
9	647,213	656,687
ممتلكات ومعدات		
	45,866,485	45,628,354
إجمالي الموجودات		
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات		
10	345,701	359,602
دائنون تجاريون وذمم دائنة أخرى		
12	11,539,986	11,731,649
تمويلات إسلامية		
	11,885,687	12,091,251
إجمالي المطلوبات		
حقوق الملكية		
13	26,524,967	26,524,967
رأس المال		
	1,728,388	1,728,388
إحتياطي قانوني		
	(1,341)	(3,071)
إحتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية		
	5,748,849	5,306,886
أرباح مدورة		
	34,000,863	33,557,170
حقوق الملكية المنسوبة لمالكي الشركة		
	(20,065)	(20,067)
مساهمات غير مسيطرة		
	33,980,798	33,537,103
إجمالي حقوق الملكية		
	45,866,485	45,628,354
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية		

تم إعتداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة بتاريخ 22 يوليو 2026.



السيد/ تامر فؤاد محمود
رئيس الشؤون المالية للمجموعة



الشيخ/ ثاني بن عبد الله آل ثاني
رئيس مجلس إدارة

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



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

عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو	إيضاح	
2025	2026	
(مراجعة)	(مراجعة)	
887,474	904,243	14 إيرادات الإيجارات
40,169	38,713	14 إيرادات تشغيلية أخرى
(162,228)	(161,131)	(أ) 15 مصروفات تشغيلية
765,415	781,825	صافي الربح التشغيلي
115,552	-	(1) 8 ربح بيع استثمارات عقارية
-	4,610	(2) 8 ربح بيع موجودات محتفظ بها للبيع
3,649	20,717	14 إيرادات أخرى
(421,964)	(302,506)	17 تكلفة التمويل
(42,788)	(46,976)	(ب) 15 مصروفات عمومية وإدارية
(12,063)	(11,301)	9 إهلاك الممتلكات والمعدات
(5,913)	(289)	6 مخصص خسارة الانخفاض في قيمة المدينون التجاريون والذمم المدينة الأخرى - بالصافي
21,105	(4,115)	(خسارة) / ربح من صرف العملات الأجنبية - بالصافي
422,993	441,965	19 الربح خلال الفترة
422,947	441,963	الربح العائد إلى:
46	2	مالكي الشركة
422,993	441,965	مساهمات غير مسيطرة
0.016	0.017	16 العائد الأساسي والمخفف للسهم

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



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

عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	
(مراجعة)	(مراجعة)	
422,993	441,965	ربح الفترة
		الدخل الشامل الآخر
		بند قد يعاد تصنيفه لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(8,612)	1,730	العمليات الأجنبية - فروق تحويل العملات الأجنبية
(8,612)	1,730	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للفترة
414,381	443,695	إجمالي الدخل الشامل للفترة
		عائد إلى:
414,335	443,693	مالكي الشركة
46	2	حصص غير مسيطرة
414,381	443,695	

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



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

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	عائدة إلى مالكي الشركة			رأس المال
			احتياطي إعادة تقييم	احتياطي قانوني (1)	أرباح مدوّرة	
33,537,103	(20,067)	33,557,170		(3,071)	5,306,886	26,524,967
441,965	2	441,963		-	441,963	-
1,730	-	1,730		1,730	-	-
443,695	2	443,693		1,730	441,963	-
33,980,798	(20,065)	34,000,863		(1,341)	5,748,849	26,524,967
الرصيد في 30 يونيو 2026 (مراجعة)						

إجمالي الدخل الشامل للفترة
ربح الفترة
الدخل الشامل الآخر للفترة

(1) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015 والنظام الأساسي للمجموعة، يجب تحويل نسبة 10% كحد أدنى من الربح السنوي إلى الاحتياطي القانوني حتى يعادل رصيد الاحتياطي القانوني 50% من رأس المال. إن الاحتياطي غير قابل للتوزيع باستثناء الحالات المبينة في القانون المذكور أعلاه وللنظام الأساسي للمجموعة. لم يتم إجراء التحويل خلال فترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 حيث ستقوم المجموعة بتحويل إجمالي المبلغ المطلوب بحلول 31 ديسمبر 2026.



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

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

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	عائدة إلى ملاكي الشركة			احتياطي قانوني	رأس المال
			أرباح مدوّرة	احتياطي إعادة تقييم	العملات الأجنبية		
33,433,315	(175,401)	33,608,716	5,362,767	3,957	1,717,025	26,524,967	
الرصيد في 1 يناير 2025 (مدققة)							
إجمالي الدخل الشامل للفترة							
422,993	46	422,947	422,947	-	-	-	
(8,612)	-	(8,612)	-	(8,612)	-	-	
414,381	46	414,335	422,947	(8,612)	-	-	
الخسارة الشاملة الأخرى للفترة							
33,847,696	(175,355)	34,023,051	5,785,714	(4,655)	1,717,025	26,524,967	
الرصيد في 30 يونيو 2025 (مراجعة)							

إجمالي الدخل الشامل للفترة

ربح الفترة

الخسارة الشاملة الأخرى للفترة

الرصيد في 30 يونيو 2025 (مراجعة)

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل إدارة المجموعة ومختومة من قبل مدقق الحسابات لأغراض التوثيق فقط.
P.O. BOX: 5593, DOHA - QATAR
forvis mazars SA Limited
Stamped for identification
Purposes Only

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان التدفقات النقدية المختصر الموحد

عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح	
2025	2026		
(مراجعة)	(مراجعة)		
الأنشطة التشغيلية			
422,993	441,965		ربح الفترة
تعديلات :-			
مخصص خسائر الانخفاض في قيمة المدينون التجاريون والذمم			
5,913	289	6	المدينة الأخرى - صافي
(115,552)	-	(1) 8	ربح بيع استثمارات عقارية
-	(4,610)	(2) 8	ربح من بيع موجودات محتفظ بها للبيع
12,063	11,301	9	إهلاك الممتلكات والمعدات
3,664	4,071	15	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
356	365	15	مصروفات التشغيل المعترف بها من استهلاك معدات التشغيل الصغيرة
(2,421)	(11,389)		ربح على حسابات البنوك الإسلامية
421,964	302,506	17	تكلفة التمويل
748,980	744,498		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
التغيرات في رأس المال العامل:			
(20,613)	(13,374)		مدينون تجاريون وذمم مدينة أخرى
186	(2,108)		مخزون
(27,685)	(17,571)		دائنون تجاريون وذمم دائنة أخرى
700,868	711,445		النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
(457)	(400)	10	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
700,411	711,045		صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية			
(10,271)	(18,429)	(1) 8	مدفوعات لتطوير الاستثمارات العقارية
414,540	19,015	(1) 8	متحصلات من بيع استثمارات عقارية
(2,550)	(1,828)	9	شراء الممتلكات والمعدات
-	135,750	(2) 8	متحصلات من بيع موجودات محتفظ بها للبيع
(466)	903		صافي الحركة على الحسابات البنكية المقيمة
2,421	11,389		أرباح حسابات البنوك الإسلامية المستلمة
403,674	146,800		صافي النقد الناتج عن الأنشطة الاستثمارية

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

لأغراض التعريف فقط.

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



مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.
بيان التدفقات النقدية المختصرة الموحدة (تتمة)
عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

إيضاح	عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025	2026	
	(مراجعة)	(مراجعة)	
			الأنشطة التمويلية
11	(844,433)	-	سداد تمويل من طرف آخر ذو علاقة
12	1,977,500	-	متحصلات من التمويلات الإسلامية
12	(1,489,562)	(496,173)	مدفوعات لسداد التمويلات الإسلامية
12	(2,827)	2,004	حركة على تكلفة المعاملات
	(359,322)	(494,169)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
	744,763	363,676	صافي الزيادة في النقد وما في حكم النقد
	(20,586)	3,882	صافي التغير في العملات الأجنبية
5	111,857	509,217	النقد وما في حكم النقد في 1 يناير
5	836,034	876,775	النقد وما في حكم النقد في 30 يونيو

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

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



مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

1. معلومات الشركة والأنشطة الرئيسية

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

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

في سنة 2025، قامت المجموعة بتوسيع أنشطتها لتشمل شراء وبيع وتقسيم الأراضي والعقارات، بالإضافة إلى أنشطة البيع على الخريطة وفقاً لتعديلات سجلها التجاري ونظامها الأساسي (إيضاح 8 (2)). الشركات التابعة للمجموعة الرئيسية هي كما يلي:

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

الشركة المالكة للمجموعة هي مجموعة التداول للتجارة ذ.م.م. ("التداول") والتي تمتلك بطريقة مباشرة ما يمثل 54% (تقريباً) من رأس مال المجموعة كما في 30 يونيو 2026 (31 ديسمبر 2025: 54%).

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

2. أساس المحاسبة

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية" ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع أحدث بيانات مالية سنوية موحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ("آخر بيانات مالية موحدة سنوية"). لا تشمل جميع المعلومات المطلوبة لمجموعة كاملة من البيانات المالية طبقاً للمعايير الدولية للإعداد التقارير المالية. ومع ذلك، تشمل الإيضاحات التفسيرات اللازمة لتوضيح الأحداث والمعاملات التي تعتبر جوهرية لفهم التغيرات في المركز المالي والأداء المالي للمجموعة منذ آخر بيانات مالية سنوية موحدة. تم اعتماد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة في 22 يوليو 2026.

3. استخدام الأحكام والتقديرات

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

قياس القيم العادلة

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

يقوم المدير المالي للمجموعة ولجنة التدقيق للمجموعة مع فريق التقييم بمراجعة تعديلات التقييم بانتظام. إذا تم استخدام معلومات من طرف ثالث لقياس القيم العادلة، يقوم فريق التقييم بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من تلك الأطراف لدعم استنتاج أن هذه التقييمات تلي متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يجب أن يتم فيه تصنيف التقييم. عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة بيانات يمكن ملاحظتها في السوق إلى أقصى حد ممكن. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل هرمي للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

المستوى 1: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

المستوى 2: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، إما مباشرة (على سبيل المثال كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (على سبيل المثال المشتقة من الأسعار).

المستوى 3: مدخلات للأصل أو الالتزام لا يمكن ملاحظتها في بيانات السوق (مدخلات لا يمكن ملاحظتها).

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

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

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

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

قامت المجموعة بتعيين مقيمين خارجيين مستقلين لتحديد القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية. تعتقد إدارة المجموعة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 30 يونيو 2026 و 31 ديسمبر 2025 هي نفسها تقريباً بعد النظر في تأثير تكاليف التطوير، الإستبعادات، وتعديلات صرف العملات الأجنبية التي بإجمالي 2,738 ريال قطري خلال الفترة (إيضاح 8.1).

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

مجموعة إزدان النقابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

4. السياسات المحاسبية الجوهرية

السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة متوافقة مع تلك السياسات المتبعة في إعداد آخر بيانات مالية موحدة سنوية للمجموعة كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

(أ) التحسينات والتعديلات الجديدة والفعالة على المعايير

خلال الفترة الحالية، دخلت لمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعدلة أدناه ("المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية" أو "المعايير") حيز التنفيذ لأول مرة للسنوات المالية التي تبدأ في 1 يناير 2026:

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

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

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

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

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

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

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

(ب) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد ولكنها متاحة للاعتماد المبكر

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة أدناه ("المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية" أو "المعايير") المتاحة للاعتماد المبكر للسنوات المالية التي تبدأ بعد 1 يناير 2027 لن تكون سارية المفعول حتى فترة سابقة، ولم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

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

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

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

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

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 21 - الترجمة إلى عملة عرض في اقتصاد يعاني من فرط التضخم (سارية المفعول اعتباراً من 1 يناير 2027):

يهدف هذا التعديل إلى إزالة أوجه عدم الاتساق في الممارسات العملية من خلال توفير نهج محاسبي موحد لترجمة البيانات المالية إلى عملة عرض في اقتصاد يعاني من فرط التضخم.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم الأثر المحتمل لهذه المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير على بياناتها المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

(ج) التعديلات على المعايير ليست فعالة بعد

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

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

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

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

5. نقد بالصندوق ولدى البنوك

لغرض بيان التدفقات النقدية المختصر الموحد يتكون النقد بالصندوق ولدى البنوك مما يلي:

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
1,017	251	نقد بالصندوق
		النقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى
35,690	75,089	حسابات جارية
840,068	433,877	حسابات توفير - ودائع قصيرة الأجل وتحت الطلب (1)
816	1,719	حسابات الهامش
876,574	510,685	إجمالي النقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى
877,591	510,936	النقد بالصندوق ولدى البنوك في بيان المركز المالي الموحد المختصر
(816)	(1,719)	يخصم: الحسابات البنكية المقيدة (2)
876,775	509,217	النقد بالصندوق ولدى البنوك في بيان التدفقات النقدية الموحد المختصر

(1) تمثل ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك بمبلغ 806,250 ريال قطري كما في 30 يونيو 2026 (31 ديسمبر 2025: 399,500 ريال قطري).

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

6. مدينون تجاريون ونعم مدينة أخرى

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
45,572	44,792	ذمم مستأجرين - صافي (1)
14,720	5,129	مصرفات مدفوعة مقدما
13,067	12,687	ودائع مستردة
4,275	1,588	إيرادات مستحقة
1,025	992	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 11 (ب))
725	426	دفعات مقدمة للموردين والمقاولين
4	88	أوراق قبض، بالصافي (1) (2)
1,484	2,085	ذمم وأرصدة مدينة أخرى، بالصافي (1)
80,872	67,787	

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

6. مدينون تجاريون وضم مدينة أخرى (تتمة)

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

30 يونيو 2026 (مراجعة)		
الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	الإجمالي
45,572	-	45,572
14,720	-	14,720
-	13,067	13,067
4,275	-	4,275
1,025	-	1,025
725	-	725
4	-	4
1,484	-	1,484
67,805	13,067	80,872

31 ديسمبر 2025 (مدققة)		
الجزء المتداول	الجزء غير المتداول	الإجمالي
44,792	-	44,792
-	12,687	12,687
5,129	-	5,129
1,588	-	1,588
992	-	992
426	-	426
88	-	88
2,085	-	2,085
55,100	12,687	67,787

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

30 يونيو 2026 (مراجعة)	31 ديسمبر 2025 (مدققة)
92,334	95,454
17,000	17,000
10,859	10,868
120,193	123,322

ضم المستأجرين

أوراق قبض (2)

ضم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

6. مدينون تجاريون و ذمم مدينة أخرى (تتمة)

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

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
123,322	102,667	كما في بداية الفترة / السنة
289	29,906	مخصص خسارة إنخفاض في قيمة المدينون التجاريون و ذمم مدينة أخرى - صافي
(3,418)	(9,251)	شطب المخصص
120,193	123,322	في نهاية الفترة / السنة

(2) في 12 يونيو 2022، وافق مجلس الإدارة بالإجماع على بيع حصة المجموعة التناسبية في استثمارها في وايت سكوير. في 3 يوليو 2022، تم إبرام اتفاقية وباعت المجموعة للسيد إبراهيم راشد المهندي، الشريك في المشروع المشترك، حصتها الاستثمارية البالغة 45,000 ريال قطري والتي يمكن تحصيلها على أقساط. استلمت المجموعة شيكات مؤجلة وتم تسجيل الرصيد المتبقي البالغ 17,000 ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 17,000 ريال قطري) كجزء من حساب "المدينون التجاريون والذمم المدينة الأخرى - أوراق القبض" حيث تم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة المقابل.

7. مخزون

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
10,467	9,019	مخزون بالتكلفة
4,557	4,262	مواد بناء وصيانة
15,024	13,281	مواد استهلاكية (1)

(1) يشمل ذلك معدات التشغيل الصغيرة مثل المفروشات وأدوات المائدة والمواد الاستهلاكية الأخرى الخاصة بالفندق. خلال الفترة، تم الاعتراف بمعدات التشغيل الصغيرة بمبلغ 365 ريال قطري (30 يونيو 2025: 356 ريال قطري) كمصروف خلال الفترة وتم إدراجها في حساب "مصروفات التشغيل" (إيضاح 1.15).

8. استثمارات عقارية وموجودات محتفظ بها للبيع

8.1 استثمارات عقارية

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

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
44,146,663	45,488,397	كما في بداية الفترة / السنة
18,429	26,544	تكاليف تطوير خلال الفترة / السنة
(19,015)	(298,988)	إستيعادات (1)
-	(659,287)	صافي الخسارة غير المحققة من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
-	(419,220)	تحويل إلى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح 8 (2))
(2,152)	9,217	تعديل صرف عملات أجنبية، بالصافي
44,143,925	44,146,663	في نهاية الفترة / السنة

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

8. استثمارات عقارية وموجودات محتفظ بها للبيع (تتمة)

8.1 استثمارات عقارية (تتمة)

تتكون الاستثمارات العقارية من:

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
42,832,925	42,835,663	العقارات المكتملة
1,311,000	1,311,000	أراضي شاغرة
44,143,925	44,146,663	الإجمالي (إيضاح 20)
(1) تتمثل متحصلات من بيع استثمارات عقارية في بيان التدفقات النقدية المرحلي المختصر كما يلي:		
30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
19,015	298,988	القيمة الدفترية / القيمة العادلة في تاريخ الاستبعاد
-	115,552	ربح بيع استثمارات عقارية
19,015	414,540	متحصلات من بيع استثمارات عقارية

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026، قامت المجموعة باستبعاد عقار استثماري يقع في 70 شارع بارك، لندن، المملكة المتحدة. كانت القيمة الدفترية للعقار بمبلغ 19,015 ريال قطري، وتم استبعاده مقابل عائد بمبلغ 19,015 ريال قطري. وبناءً على ذلك، لم يتم تسجيل أي ربح أو خسارة من عملية الاستبعاد.

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

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

في 20 أبريل 2025، عقدت المجموعة اجتماع 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.

كانت القيمة الدفترية للعقار الاستثماري الذي تم استبعاده في تاريخ الاستبعاد بمبلغ 298,988 ريال قطري، مما أدى إلى ربح من الاستبعاد بمبلغ 115,552 ريال قطري، والذي تم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة المختصر الموحد تحت بند "الربح من بيع العقارات الاستثمارية".

بعد ذلك، عقدت المجموعة اجتماعاً آخر لمجلس الإدارة، وافق فيه الأعضاء على بيع مجمعات إضافية. تم قياس هذه العقارات بالقيمة العادلة مباشرة قبل إعادة تصنيفها، وبلغت قيمتها 419,220 ريال قطري، وتم تصنيفها كموجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح 8 (2))، حيث تلتزم الإدارة بخطة بيع هذه الموجودات وتتوقع إتمام عملية البيع خلال الاثني عشر شهراً القادمة. وحتى 30 يونيو 2026، لا تزال الإدارة ملتزمة بخطة البيع وتواصل تسويق العقارات بنشاط. ولا تزال العقارات متاحة للبيع الفوري بحالتها الراهنة، وتعتبر الإدارة أن البيع مرجح للغاية. وبناءً على ذلك، لا تزال العقارات تستوفي معايير تصنيف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 5، وبالتالي تعرض كموجودات محتفظ بها للبيع.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

8. استثمارات عقارية وموجودات محتفظ بها للبيع (تتمة)

1.8 استثمارات عقارية (تتمة)

لا تمثل المعاملات المذكورة أعلاه تغييراً في نموذج أعمال المجموعة ولا تشير إلى تحول نحو التداول في العقارات الاستثمارية. تقع العقارات الاستثمارية في دولة قطر والمملكة المتحدة.

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

يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي حُددت بناءً على تقييم أجراه مُقيّمون مستقلون مُعتمدون كما في تاريخ التقرير. خلال سنة 2025، استعانت المجموعة بخبري تقييم مستقلين لتقييم القيم السوقية العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة. هذان المُقيمان هما مُقيمان مستقلان مُعتمدان يتمتعان بمؤهلات مهنية مُعترف بها وذات صلة، ولديهما خبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها. وللوصول إلى القيم السوقية المُقدّرة، استخدم المُقيمان معرفتهما بالسوق وحكمهما المهني، ولم يعتمدا فقط على المعاملات التاريخية المُقارنة. وقد تم إعداد التقييم وفقاً للأقسام المناسبة من بيانات الممارسة، الواردة في معايير التقييم المهنية لعام 2022 الصادرة عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين ("الكتاب الأحمر").

تعتقد إدارة المجموعة أن الافتراضات المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية التي أجراها مقيمون مستقلون معتمدون كانت ضمن النطاق المقبول في سوق العقارات بدولة قطر. ويمثل تقييم الاستثمارات العقارية الذي تم إجراؤه من قبل المقيمين المستقلين المعتمدين، كما هو مذكور سابقاً وكما هو مذكور في المركز المالي للمجموعة، قيمة عادلة ويعكس وضع سوق العقارات في دولة قطر. لم تقم المجموعة بإجراء تقييمًا عادلاً للاستثمارات العقارية في 30 يونيو 2026. وتعتقد إدارة المجموعة أن القيم العادلة للاستثمارات العقارية كما في 30 يونيو 2026 و31 ديسمبر 2025 متقاربة بعد الأخذ في الاعتبار تأثير تكاليف التطوير والاستبعادات وتسويات صرف العملات الأجنبية، والتي بلغت قيمتها الإجمالية 2,738 ريال قطري خلال الفترة.

2.8 موجودات محتفظ بها للبيع

30 يونيو	31 ديسمبر
2026	2025
(مراجعة)	(مدققة)
233,000	-
-	419,220
(131,140)	(186,220)
101,860	233,000

كما في بداية الفترة / السنة

محول من الاستثمارات العقارية (إيضاح 8 (أ))

إستبعادات (1)

في سنة 2025، تم إعادة تصنيف العقارات الاستثمارية بقيمة عادلة بمبلغ 419,220 ريال قطري، وذلك بعد التزام الإدارة بخطة استبعاد هذه العقارات وموافقة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 1). وقبل تصنيفها مباشرة كموجودات محتفظ بها للبيع، تم قياس هذه العقارات وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40 باستخدام نموذج القيمة العادلة (نهج السوق).

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

8. استثمارات عقارية وموجودات محتفظ بها للبيع (تتمة)

2.8 موجودات محتفظ بها للبيع (تتمة)

خلال الفترة، تم بيع جزء من الموجودات المحتفظ بها للبيع، والتي كانت قيمتها الدفترية بمبلغ 131,140 ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 186,220 ريال قطري)، مقابل عائدات نقدية بمبلغ 135,750 ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 191,974 ريال قطري)، مما أسفر عن ربح من الاستبعاد قدره 4,610 ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 5,754 ريال قطري)، والذي تم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة الموحد المختصر تحت بند "الربح من بيع الموجودات المحتفظ بها للبيع". أما الرصيد المتبقي بمبلغ 101,860 ريال قطري، فيظل مدرجاً كموجودات محتفظ بها للبيع كما في 30 يونيو 2026 (31 ديسمبر 2025: 233,000 ريال قطري). تشمل هذه الموجودات عقارات تقع في دولة قطر.

(1) في بيان التدفقات النقدية المختصر الموحد، تتضمن عائدات بيع الموجودات المحتفظ بها للبيع ما يلي:

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
131,140	186,220	القيمة العادلة في تاريخ الاستبعاد
4,610	5,754	ربح بيع موجودات محتفظ بها للبيع
135,750	191,974	متحصلات من بيع موجودات محتفظ بها للبيع

مجموعة إزيان القابضة ش.م.ع.ق
الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة
كما في وعن فترة السمة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)
9. **ممتلكات ومعدات**

الإجمالي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية	سيارات	مباني	أراضي	التكلفة
938,613	350	132,136	9,694	388,773	407,660	في 1 يناير 2025
3,447	644	2,663	1	139	-	إضافات
(1,595)	-	(1,284)	(311)	-	-	إستبعادات (1)
-	(817)	732	-	85	-	إعادة التصنيف
940,465	177	134,247	9,384	388,997	407,660	في 31 ديسمبر 2025
1,828	1,357	239	92	140	-	إضافات
(249)	-	(249)	-	-	-	إستبعادات (1)
942,044	1,534	134,237	9,476	389,137	407,660	في 30 يونيو 2026
261,788	-	126,502	9,127	126,159	-	الإهلاك المتراكم
23,584	-	3,980	166	19,438	-	في 1 يناير 2025
(1,594)	-	(1,283)	(311)	-	-	إهلاك السنة
283,778	-	129,199	8,982	145,597	-	إستبعادات (1)
11,301	-	1,459	115	9,727	-	في 31 ديسمبر 2025
(248)	-	(248)	-	-	-	إهلاك للفترة
294,831	-	130,410	9,097	155,324	-	إستبعادات (1)
647,213	1,534	3,827	379	233,813	407,660	في 30 يونيو 2026 (مراجعة)
656,687	177	5,048	402	243,400	407,660	في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)

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

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

10. دائنون تجاريون وذمم دائنة أخرى

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
158,137	161,728	ودائع المستأجرين
67,872	71,495	إيرادات إيجارات مؤجلة
57,927	43,437	مستحقات إلى المقاولين والموردين
34,995	31,324	مخصص مكافأة نهاية الخدمة لل موظفين (1)
15,713	38,641	مصروفات مستحقة
3,127	3,261	دائنو المبالغ المحتجزة
1,689	2,275	مبالغ مقبوضة مقدماً من العملاء
-	2,841	مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية (2)
6,241	4,600	ذمم دائنة أخرى
345,701	359,602	

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

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
31,324	26,085	في بداية الفترة / السنة
4,071	6,330	مخصص مكون (إيضاح 15)
-	190	محول من طرف ذو علاقة (إيضاح 11 (أ))
(400)	(1,281)	مخصص مدفوع
34,995	31,324	في نهاية الفترة / السنة

(2) وفقاً لمتطلبات القانون القطري رقم 8 لسنة 2011 (تعديل للقانون رقم 13 لسنة 2008) والنظام الأساسي للمجموعة، قامت المجموعة بتخصيص ما يعادل 2.5% من صافي الربح الموحد للسنة لدعم الرياضة، الأنشطة الثقافية والاجتماعية والخيرية. لم يتم تخصيص أي مخصص لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 حيث ستقوم المجموعة بتحويل إجمالي المبلغ المطلوب بحلول 31 ديسمبر 2026.

وكان استحقاق الدائنون التجاريون والذمم الدائنة الأخرى كما يلي:

30 يونيو 2026 (مراجعة)	متداول	غير متداول	الإجمالي
ودائع المستأجرين	148,454	9,683	158,137
إيرادات إيجارات مؤجلة	67,872	-	67,872
مبالغ مستحقة إلى مقاولين وموردين	57,927	-	57,927
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	34,995	34,995
مصروفات مستحقة	15,713	-	15,713
دائنو المبالغ المحتجزة	3,127	-	3,127
مبالغ مقبوضة مقدماً من العملاء	1,689	-	1,689
ذمم دائنة أخرى	6,241	-	6,241
301,023	44,678	345,701	

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

10. الدائنون التجاريون والذمم الدائنة الأخرى (تتمة)

متداول	غير متداول	الإجمالي
31 ديسمبر 2025	(مدققة)	
151,769	9,959	161,728
71,495	-	71,495
43,437	-	43,437
38,641	-	38,641
-	31,324	31,324
3,261	-	3,261
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		
دائنو المبالغ المحتجزة		
مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية		
2,841	-	2,841
2,275	-	2,275
4,600	-	4,600
نم دائنة أخرى		
318,319	41,283	359,602

11. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
(أ) معاملات الأطراف ذات العلاقة

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2025
(مراجعة)	(مدققة)	(مراجعة)
179	615	307
إيرادات الإيجارات		
المعاملات مع موظفي الإدارة الرئيسيين:		
6,203	18,303	5,061
بدلات موظفي الإدارة الرئيسيين (إيضاح 11.د)		
المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة أخرى:		
-	(1,369,872)	(767,026)
التمويلات - بالصافي (1)		
-	-	414,540
بيع الإستثمار العقاري (إيضاح 8 (1))		
-	190	190
تحويلات مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين (إيضاح 10)		
(1) يشمل ذلك القروض بصورة مباشرة أو غير مباشرة مستلمة أو مقدمة من خلال طرف آخر ذو علاقة (إيضاح 11.ج).		

(ب) المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025
(مراجعة)	(مدققة)
453	453
الشركة المالكة:	
مجموعة التداول للتجارة ذ.م.م.	
539	539
كليات تحت السيطرة المشتركة:	
33	-
مجموعة سراج الدوحة للتجارة ذ.م.م.	
مجموعة صك القابضة ذ.م.م.	
1,025	992
الإجمالي (إيضاح 6)	

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

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

11. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(ج) المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025
(مراجعة)	(مدققة)
أطراف ذات علاقة أخرى	
-	-
قروض مباشرة أو غير مباشرة من طرف آخر ذو علاقة (1) (إيضاح 11.أ)	
-	-

(2) حصلت المجموعة على قروض غير مضمونة تحمل أرباحاً والتي تم استلامها بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال طرف آخر ذو علاقة لسداد قروضها. تحمل القروض غير المضمونة أرباحاً بأسعار تجارية. مدة استحقاق القروض غير المضمونة هي 10 سنوات. قامت المجموعة بالاعتراف بتكلفة التمويل بمبلغ لا شيء (30 يونيو 2025: 77,407 ريال قطري) خلال الفترة (إيضاح 17). إن الحركات على الاقتراض بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال أطراف ذات علاقة أخرى خلال الفترة / السنة كانت كما يلي:

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025
(مراجعة)	(مدققة)
-	1,369,872
-	104,215
-	(1,474,087)
-	-
في بداية الفترة/السنة	
تكلفة التمويل (إيضاح 17)	
مدفوعات	
في نهاية الفترة/ السنة	

(د) مكافآت المديرين وغيرهم من موظفي الإدارة الرئيسيين

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

عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2026	2025
(مراجعة)	(مراجعة)
6,203	5,061
بدلات موظفي الإدارة الرئيسيين (إيضاح 11.أ)	

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

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

12. تمويلات إسلامية

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

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
11,774,336	11,216,606	كما في بداية الفترة / السنة
-	4,532,500	إضافات
302,506	673,416	تكاليف التمويل (إيضاح 17)
(496,173)	(4,648,186)	مدفوعات
11,580,669	11,774,336	الإجمالي
(40,683)	(42,687)	يخصم: تكاليف المعاملة (1)
11,539,986	11,731,649	كما في نهاية الفترة / السنة

(1) إن حركة تكاليف المعاملة هي كما يلي:

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
42,687	31,066	في 1 يناير
(2,004)	11,621	صافي الحركة متضمنه الاطفاء
40,683	42,687	في 31 ديسمبر

وكان استحقاق هذه القروض كما يلي:

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025	
(مراجعة)	(مدققة)	
547,519	481,920	الجزء المتداول
10,992,467	11,249,729	الجزء غير المتداول
11,539,986	11,731,649	

كانت شروط وأحكام تسهيلات القروض القائمة على النحو التالي:

نوع التسهيل	العملة	الحالة	معدلات الربح / الشروط	30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025
				(مراجعة)	(مدققة)
إجارة	ريال قطري	مضمونة	سعر الاقراض النقدي القطري	4,614,465	4,693,709
مراجعة	ريال قطري	مضمونة	سعر الاقراض النقدي القطري	3,162,707	3,221,927
مراجعة (1)	دولار أمريكي	مضمونة	سعر ليبور سنة -3 أشهر	2,706,671	2,750,402
إجارة (2)	دولار أمريكي	مضمونة	سعر ليبور سنة -3 أشهر	1,096,826	1,108,298
				11,580,669	11,774,336

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

12. تمويلات اسلامية (تتمة)

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

(1) خلال الفترة، حصلت المجموعة على تسهيلات المراجعة بقيمة صفر (31 ديسمبر 2025: 2,737,500 ريال قطري) والتي تحقق ربحاً بسعر تجاري.

(2) حصلت المجموعة على تسهيلات إجارة بقيمة صفر (31 ديسمبر 2025: 1,795,000 ريال قطري) والتي تحقق ربحاً بالسعر التجاري. كما في 30 يونيو 2026، قامت المجموعة بضمان قروض مقابل رهون عقارية على أنواع مختلفة من العقارات الاستثمارية (إيضاح 8 (1)) المملوكة للمجموعة بقيمة سوقية عادلة بمبلغ 17,552,578 ريال قطري (31 ديسمبر 2025: 17,044,000 ريال قطري).

تم الإفصاح عن القيم العادلة لهذه القروض في إيضاح 20.

فيما يلي بيان استحقاق هذه التسهيلات:

30 يونيو 2026 (مراجعة)	سنة واحدة	2-5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
نوع التسهيلات				
إجارة (ريال قطري)	169,027	158,787	4,286,651	4,614,465
مراجعة (ريال قطري)	150,790	164,088	2,847,829	3,162,707
مراجعة (دولار أمريكي)	193,819	203,282	2,309,570	2,706,671
إجارة (دولار أمريكي)	33,883	33,066	1,029,877	1,096,826
	547,519	559,223	10,473,927	11,580,669
31 ديسمبر 2025 (مدققة)	سنة واحدة	2-5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
نوع التسهيلات				
مراجعة (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
مراجعة (دولار أمريكي)	144,606	817,540	1,788,256	2,750,402
	481,920	2,590,835	8,701,581	11,774,336

13. رأس المال

31 ديسمبر 2025	30 يونيو 2026
(مدققة)	(مراجعة)

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل:

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

26,524,967 ألف بقيمة 1 ريال قطري للسهم

26,524,967

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

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

14. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى

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

تصنيف الإيرادات من العقود مع العملاء

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

أ. تصنيف الإيرادات بناءً على مصادر الإيرادات الرئيسية:

تدفق الإيرادات				الفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (مراجعة)
العقارات	الفنادق والأجنحة الفندقية	المجمعات التجارية	الإجمالي	
773,657	88,895	41,691	904,243	إيرادات الإيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية 16)
الإيرادات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15)				
-	-	9,207	9,207	الخدمات الرئيسية
-	9,143	-	9,143	الخدمات المشتركة
6,308	-	-	6,308	الأغذية والمشروبات
5,104	-	-	5,104	مخصص خدمات المرافق
-	-	1,222	1,222	خدمات إدارة الممتلكات
-	971	-	971	خدمات التسويق
-	773	-	773	النادي الصحي
-	362	-	362	خدمات الانترنت
4,220	501	902	5,623	المغسلة
15,632	11,750	11,331	38,713	خدمات أخرى (1)
الإيرادات بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 (إيضاح 14 ب)				
4,610	-	-	4,610	ربح من بيع موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح 8 (2))
20,714	3	-	20,717	الإيرادات الأخرى
25,324	3	-	25,327	
814,613	100,648	53,022	968,283	الإيرادات الخارجية كما في إيضاح 19

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

14. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى (تتمة)

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

تدفق الإيرادات				
المجمعات التجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	المجمعات التجارية	الإجمالي	لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (مراجعة)
العقارات السكنية والتجارية	العقارات السكنية والتجارية	العقارات السكنية والتجارية	العقارات السكنية والتجارية	العقارات السكنية والتجارية
887,474	36,050	92,330	759,094	إيرادات الإيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية 16)
				الإيرادات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15)
				الخدمات الرئيسية
9,299	-	9,299	-	الأغذية والمشروبات
7,968	7,968	-	-	الخدمات المشتركة
7,578	-	-	7,578	مخصص خدمات المرافق
4,924	-	-	4,924	خدمات إدارة الممتلكات
1,888	1,888	-	-	خدمات التسويق
1,060	-	1,060	-	النادي الصحي
796	-	796	-	خدمات الانترنت
405	-	405	-	المغسلة
6,251	543	538	5,170	خدمات أخرى (1)
40,169	10,399	12,098	17,672	الإيراد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15
115,552	-	-	115,552	(إيضاح 14 ب)
3,649	426	130	3,093	ربح من بيع استثمارات عقارية (إيضاح 8 (1))
119,201	426	130	118,645	الإيرادات الأخرى
1,046,844	46,875	104,558	895,411	الإيرادات الخارجية كما في إيضاح 19

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

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

توقيت الاعتراف بالإيرادات	عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2026	2025	
(مراجعة)	(مراجعة)	
9,207	7,968	الخدمات المشتركة
9,143	9,299	الأغذية والمشروبات
6,308	7,578	مخصص خدمات المرافق
5,104	4,924	خدمات إدارة الممتلكات
1,222	1,888	خدمات التسويق
971	1,060	نادي صحي
773	796	خدمات الانترنت
362	405	المغسلة
5,623	6,251	الخدمات الأخرى
38,713	40,169	الإيراد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 (إيضاح 14 أ)

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

15. المصروفات

أ. المصروفات التشغيلية:

عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	
(مراجعة)	(مراجعة)	
46,849	46,700	تكلفة الموظفين (1)
33,954	26,784	الخدمات
23,506	26,723	الإصلاحات والصيانة
17,751	21,341	مصروفات الصرف الصحي
10,352	11,390	المكيفات
7,158	7,233	المصروفات الأمنية
6,536	6,494	مصروفات النظافة
4,451	4,195	رسوم التسجيل
2,779	2,591	المغسلة والتنظيف الجاف
2,552	2,473	الأغذية والمشروبات
2,195	1,421	مصروفات الإعلانات
1,071	621	العمولات
230	231	الوقود
2,844	2,934	المصروفات التشغيلية الأخرى (2)
162,228	161,131	

ب. المصروفات العمومية والإدارية:

عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو		
2025	2026	
(مراجعة)	(مراجعة)	
22,505	25,480	تكلفة الموظفين (1)(3)
5,607	5,370	أتعاب مهنية
4,208	4,202	رسوم التسجيل
2,583	2,772	مصروفات نظم المعلومات
-	2,075	عمولات
3,096	1,491	رسوم بنكية
1,538	1,485	تكلفة التأمين
1,220	1,372	الاتصالات
222	764	تكلفة الإعلانات
293	316	طباعة وقرطاسية
1,516	1,649	المصروفات العمومية والإدارية الأخرى
42,788	46,976	

(1) تشمل تكلفة الموظفين مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 4,071 ريال قطري (30 يونيو 2025: 3,664 ريال قطري) خلال الفترة (إيضاح 10).

(2) يتضمن هذا الحساب مصروفات التشغيل المعترف بها من استهلاك معدات التشغيل الصغيرة بمبلغ 365 ريال قطري (30 يونيو 2025: 356 ريال قطري) بناءً على إصدارها للتشغيل خلال الفترة (إيضاح 7).

(3) يشمل ذلك أيضاً بدلات موظفي الإدارة الرئيسيين بمبلغ 6,203 ريال قطري (30 يونيو 2025: 5,061 ريال قطري) (إيضاح 11).

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

16. العائد للسهم

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

عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2025	2026
(مراجعة)	(مراجعة)
422,947	441,963
26,524,967	26,524,967
0.016	0.017

ربح الفترة المنسوب لمالكي الشركة

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

العائد الأساسي والمخفف للسهم الواحد

17. تكلفة التمويل

عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو	
2025	2026
(مراجعة)	(مراجعة)
344,557	302,506
77,407	-
421,964	302,506

التمويلات الإسلامية (إيضاح 12)

قروض بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال طرف آخر ذو علاقة (إيضاح 11 ج)

18. الالتزامات والمطلوبات المحتملة

المطلوبات المحتملة

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

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025
(مراجعة)	(مدققة)
816	1,719

الضمانات البنكية (إيضاح 5)

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

الالتزامات

(أ) الالتزامات الرأسمالية:

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

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025
(مراجعة)	(مدققة)
5,911	9,230

الالتزامات التعاقدية تجاه المقاولين والموردين لتطوير المشاريع العقارية الاستثمارية

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

18. الالتزامات والمطلوبات المحتملة (تتمة)

(ب) الالتزامات الإيجارية التشغيلية - المجموعة كمؤجر:

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

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

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

30 يونيو 2026	31 ديسمبر 2025
(مراجعة)	(مدققة)
955,217	1,006,259
237,299	240,040
114,376	135,848
1,306,892	1,382,147

خلال سنة واحدة

بعد سنة ولكن لا تزيد عن خمس سنوات

أكثر من خمس سنوات

19. القطاعات التشغيلية

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

يصف الملخص التالي عمليات كل قطاع من قطاعات التقرير:

العمليات					تقرير القطاع
التطوير والتجارة وتأجير العقارات.					العقارات السكنية والتجارية
إدارة الفنادق والأجنحة الفندقية والمطاعم.					الفنادق والأجنحة الفندقية
إدارة المجمعات التجارية					المجمعات التجارية
يقوم المدير التنفيذي للمجموعة بمراجعة تقارير الإدارة الداخلية لكل قطاع بشكل ربع سنوي على الأقل.					
يوضح الجدول التالي القطاعات الناتجة بشأن القطاعات التشغيلية للمجموعة لفترة الستة أشهر:					
عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026 (مراجعة)					
الإجمالي	التعديلات والتصفيات	مجمعات تجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	العقارات السكنية والتجارية	
968,283	(4,994)	53,022	103,476	816,779	إيرادات القطاع (إيضاح 14.أ)
(526,318)	407	(14,385)	(41,747)	(470,593)	مصروفات القطاع
441,965	(4,587)	38,637	61,729	346,186	ربح القطاع

عن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 (مراجعة)

إيرادات القطاع (إيضاح 14.أ)	897,680	107,181	46,875	(4,892)	1,046,844
مصروفات القطاع	(587,555)	(42,062)	(20,234)	26,000	(623,851)
ربح القطاع	310,125	65,119	26,641	21,108	422,993

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

19. القطاعات التشغيلية (تتمة)

موجودات القطاع	العقارات السكنية والتجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	مجمعات تجارية	التعديلات والتصفيات	الإجمالي
كما في 30 يونيو 2026 (مراجعة)	40,115,713	4,617,237	1,876,176	(742,641)	45,866,485
كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)	40,558,432	4,014,165	1,908,803	(853,046)	45,628,354
مطلوبات القطاع					
كما في 30 يونيو 2026 (مراجعة)	12,680,365	38,834	25,405	(858,917)	11,885,687
كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)	12,861,571	172,621	33,078	(976,019)	12,091,251

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

20. القيمة العادلة وإدارة المخاطر

الأدوات المالية

التصنيف المحاسبي والقيم العادلة

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

	القيمة العادلة			القيمة الدفترية	
	الاجمالي	المستوي الثالث	المستوي الثاني	المستوي الأول	التكلفة المطفأة
كما في 30 يونيو 2026 (مراجعة)					
الموجودات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة					
نقد بالصندوق ولدى البنوك	-	-	-	-	877,591
مدينون تجاريون وضم مدينة أخرى	-	-	-	-	185,620
المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة					
دائنون تجاريون وضم دائنة أخرى	-	-	-	-	227,121
تمويلات إسلامية	-	-	-	-	11,539,986

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

20. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

التصنيف المحاسبي والقيم العادلة (تتمة)

القيمة التقديرية	القيمة العادلة		
	الاجمالي	المستوي الثالث	المستوي الثاني
التكلفة المطفأة	المستوي الأول		
الموجودات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة			
نقد بالصندوق ولدى البنوك	510,936	-	-
مدينون تجاريون وضمم مدينة أخرى	185,554	-	-
المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة			
دائنون تجاريون وضمم دائنة أخرى	215,301	-	-
تمويلات إسلامية	11,731,649	-	-

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

20. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)
الاستثمارات العقارية والموجودات المحتفظ بها للبيع

القيم العادلة*

الاجمالي	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	القيمة الدفترية
42,832,925	42,832,925	-	-	42,832,925
1,311,000	-	1,311,000	-	1,311,000
44,143,925	42,832,925	1,311,000	-	44,143,925
101,860	101,860	-	-	101,860

كما في 30 يونيو 2026 (مراجعة)

استثمارات عقارية:

عقارات مكتملة

الأراضي الشاغرة

الإجمالي (إيضاح 8 ((1)

موجودات محتفظ بها للبيع

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

20. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة)

الاستثمارات العقارية (تتمة)

القيم العادلة*			
الاجمالي	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول
القيمة الدفترية			
كما في 31 ديسمبر 2025 (مدققة)			
استثمارات عقارية:			
عقارات مكتملة	42,835,663	-	-
الأراضي الشاغرة	-	1,311,000	-
الإجمالي (إيضاح 8 (1))	42,835,663	1,311,000	-
موجودات محفظة بها للبيع	233,000	-	-
	233,000	-	-

* لم يتم تقييم العقارات الاستثمارية حتى 30 يونيو 2026؛ يعتمد التصنيف إلى مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على الطرق المستخدمة أثناء التقييم كما في 31 ديسمبر 2025. لا توجد تحويلات بين المستوى 2 والمستوى 3 خلال الفترة / السنة.

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

20. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة) الاستثمارات العقارية (تتمة)

يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في قياس المستوى 2 والمستوى 3 للقيم العادلة كما في 30 يونيو 2026 و31 ديسمبر 2025 للموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المختصر الموجد، بالإضافة إلى المدخلات الهامة غير الملحوظة مستخدم. تم توضيح عمليات التقييم ذات العلاقة في إيضاح 3. أكن من البيانات المالية السنوية الموحدة الأخيرة.

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

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

20. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تتمة) الاستثمارات العقارية (تتمة)

طرق التقييم والمدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة (تتمة)

النوع	طريقة التقييم	مداخلات مهمة غير قابلة للرصد	العلاقة بين المدخلات الهامة غير القابلة للرصد وقياس القيمة العادلة
الاستثمار العقاري	نهج الدخل:	التدفقات النقدية المتوقعة:	تزايد (تتقص) القيمة العادلة المقدرة إذا:
والموجودات المحفوظ بها	التدفقات النقدية المخصصة: براعي نموذج التقييم القيمة	30 يونيو 2026: لا ينطبق (31 ديسمبر 2025: من صافي	- كانت التدفقات النقدية المتوقعة أعلى (أقل)،
للبيع - العقارات المكتمة	الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن العقارات	التدفقات النقدية الموجبة بمبلغ 1,817,020 ريال قطري إلى صافي	- كان المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال أقل (أعلى)؛
- دولة قطر والمملكة المتحدة	الاستثمارية المخصصة باستخدام متوسط التكلفة المرجح لرأس مال المجموعة.	التدفقات النقدية الموجبة بمبلغ 2,359,037 ريال قطري من سنة 2026 إلى 2030 بقيمة نهائية بمبلغ 48,534,670 ريال قطري).	- كان معدل النمو النهائي أعلى (أقل) أو
	نهج رسالة الدخل: نوع من طريقة تقييم العقارات التي تستخدم لتقدير قيمة الممتلكات على أساس الدخل الذي ينتجه العقار.	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال: 30 يونيو 2026: لا ينطبق، (31 ديسمبر 2025: 7.07٪ إلى 8٪)	- كان معدل العائد النهائي أقل (أعلى).
		معدل النمو النهائي: 30 يونيو 2026: لا ينطبق (31 ديسمبر 2025: 2.19٪)	
		معدل العائد النهائي: 30 يونيو 2026: لا ينطبق (31 ديسمبر 2025: 4.89٪ إلى 5.82٪).	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2026

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

21. الافتراضات والأحكام الرئيسية المستخدمة

يتطلب إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من الإدارة النظر في الأحكام والتقديرات والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية، والتي يتضمن جزء منها افتراضات تتعلق بالإيرادات المستقبلية كجزء من توقعات التدفقات النقدية للسنوات من سنة 2026 حتى سنة 2030 (إيضاح 20).

22. الأحداث اللاحقة

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