

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

30 سبتمبر 2023

# مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

---

الصفحة

المحتويات

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة:

1

بيان المركز المالي المختصر الموحد

2

بيان الربح أو الخسارة المختصر الموحد

3

بيان الدخل الشامل المختصر الموحد

5 - 4

بيان التغيرات في حقوق الملكية المختصر الموحد

7 - 6

بيان التدفقات النقدية المختصر الموحد

36 - 8

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان المركز المالي المختصر الموحد

كما في 30 سبتمبر 2023

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

إيضاح	30 سبتمبر 2023 (غير مراجعة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)
<b>الموجودات</b>		
5	447,687	463,098
6	111,985	138,853
	14,289	15,599
9	45,792,069	45,702,277
10	675,487	687,920
	<b>47,041,517</b>	<b>47,007,747</b>
<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>		
<b>المطلوبات</b>		
11	2,530,812	2,597,090
13	11,057,677	11,176,547
	<b>13,588,489</b>	<b>13,773,637</b>
<b>حقوق الملكية</b>		
14	26,524,967	26,524,967
	1,696,560	1,696,560
	3,505	4,256
	5,403,371	5,183,699
	33,628,403	33,409,482
	(175,375)	(175,372)
	33,453,028	33,234,110
	<b>47,041,517</b>	<b>47,007,747</b>

تم اعتماد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة بتاريخ 26 أكتوبر 2023.



السيد/ تامر فؤاد محمود  
رئيس الشؤون المالية للمجموعة



الشيخ/ ثاني بن عبد الله آل ثاني  
رئيس مجلس إدارة

تشكل الإيضاحات من 1 إلى 23 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

## مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان الربح أو الخسارة المختصر الموحد

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

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

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30		إيضاح	
سبتمبر	2023		2022
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		(غير مراجعة)
1,176,333	1,352,220	15	1,176,333
76,832	68,365	15	76,832
(254,191)	(277,996)	16	(254,191)
998,974	1,142,589		998,974
86,830	-	7	86,830
576,479	-		576,479
(18,411)	-	8	(18,411)
1,643,872	1,142,589		1,643,872
(640,809)	-		(640,809)
6,341	21,526	15	6,341
(562,013)	(845,368)	18	(562,013)
(65,182)	(80,434)	16	(65,182)
(18,262)	(15,842)		(18,262)
(3,802)	(4,388)	6	(3,802)
(40,495)	1,586		(40,495)
319,650	219,669		319,650
321,024	219,672		321,024
(1,374)	(3)		(1,374)
319,650	219,669		319,650
0.012	0.008	17	0.012

ربح موزع على:

مالكي الشركة

مساهمات غير مسيطرة

العائد الأساسي والمخفف للسهم

تشكل الإيضاحات من 1 إلى 23 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.



## مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المختصر الموحد

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

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

### عائدة إلى مالكي الشركة

إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية	احتياطي قانوني (1)	رأس المال	
33,234,110	(175,372)	33,409,482	5,183,699	4,256	1,696,560	26,524,967	الرصيد في 31 ديسمبر 2022 (مدققة)
							إجمالي الدخل الشامل للفترة
219,669	(3)	219,672	219,672	-	-	-	ربح الفترة
(751)	-	(751)	-	(751)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
218,918	(3)	218,921	219,672	(751)	-	-	
33,453,028	(175,375)	33,628,403	5,403,371	3,505	1,696,560	26,524,967	الرصيد في 30 سبتمبر 2023 (غير مراجعة)

(1) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية القطري رقم 11 لسنة 2015 والنظام الأساسي للمجموعة، يجب تحويل نسبة 10% كحد أدنى من الربح السنوي إلى الاحتياطي القانوني حتى يعادل رصيد الاحتياطي القانوني 50% من رأس المال. إن الاحتياطي غير قابل للتوزيع باستثناء الحالات المبينة في القانون المذكور أعلاه وللنظام الأساسي للشركة. لم يتم إجراء التحويل خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 حيث ستقوم المجموعة بتحويل إجمالي المبلغ المطلوب بحلول 31 ديسمبر 2023.

تشكل الإيضاحات من 1 إلى 23 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

## مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المختصر الموحد

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

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

منسوبة إلى مالكي الشركة								
إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي	أرباح مدورة	احتياطي إعادة تقييم العملات الأجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي قانوني (1)	رأس المال	
32,213,978	(279,034)	32,493,012	3,279,146	(1,546)	1,002,558	1,687,887	26,524,967	الرصيد في 31 ديسمبر 2021 (مدققة)
				-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للفترة
319,650	(1,374)	321,024	321,024	-	-	-	-	ربح الفترة
841,591	-	841,591	-	11,216	830,375	-	-	الدخل الشامل الآخر للفترة
1,161,241	(1,374)	1,162,615	321,024	11,216	830,375	-	-	
-	-	-	1,828,662	-	(1,828,662)	-	-	تحقق احتياطي القيمة العادلة عند استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 16)
(5,215)	-	(5,215)	-	(944)	(4,271)	-	-	الربح من بيع لشركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
105,040	105,040	-	-	-	-	-	-	التغير في حقوق غير مسيطرة
33,475,044	(175,368)	33,650,412	5,428,832	8,726	-	1,687,887	26,524,967	الرصيد في 30 سبتمبر 2022 (غير مراجعة)

تشكل الإيضاحات من 1 إلى 23 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

## مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان التدفقات النقدية المختصرة الموحدة

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

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

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30		ايضاح
سبتمبر		
2022	2023	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
		ربح الفترة
		تعديلات لـ:
319,650	<b>219,669</b>	مخصص خسائر انخفاض في قيمة الدينون التجاريون والذمم المدينة الأخرى -
3,802	<b>4,388</b>	6 صافي
(86,830)	-	7 توزيعات الأرباح من الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
18,411	-	8 الحصة من نتائج استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية وفي مشروع مشترك
18,262	<b>15,842</b>	10 إهلاك الممتلكات والمعدات
(576,479)	-	الربح الناتج من بيع شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية والمشروع المشترك
4,591	<b>3,673</b>	16 مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
562,013	<b>845,368</b>	18 تكاليف التمويل
640,809	-	خسارة من التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(4,745)	<b>(11,818)</b>	إيرادات التمويل
899,484	<b>1,077,122</b>	<b>أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل:</b>
		التغييرات في رأس المال العامل:
(58,840)	<b>22,485</b>	المدينون التجاريون والذمم المدينة الأخرى
(1,468)	<b>1,310</b>	المخزون
40,940	<b>(23,769)</b>	الدائنون التجاريون والذمم الدائنة الأخرى
880,116	<b>1,077,148</b>	النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
(1,295)	<b>(730)</b>	11 مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
878,821	<b>1,076,418</b>	صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(94,324)	<b>(86,166)</b>	9 مدفوعات لتطوير الاستثمارات العقارية
45,000	-	متحصلات من بيع استثمار في شركة المشروع
(5,088)	<b>(3,411)</b>	10 شراء الممتلكات والمعدات
2,056	<b>(182)</b>	صافي الحركة في الحسابات البنكية المقيدة
125,451	-	توزيعات الأرباح المستلمة
4,745	<b>11,818</b>	أرباح حسابات البنوك الإسلامية المستلمة
77,840	<b>(77,941)</b>	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج عن الأنشطة الإستثمارية

تشكل الإيضاحات من 1 إلى 23 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.



## مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

بيان التدفقات النقدية المختصرة الموحدة

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		ايضاح	
2022	2023		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
824,239	-	12	المتحصلات من تمويلات خلال طرف آخر ذات علاقة
(76,662)	(153,280)	12	سداد تمويل خلال طرف آخر ذات علاقة
(2,448,720)	(813,079)	13	مدفوعات لسداد صكوك التمويلات الإسلامية
2,299	(1,666)		الحركة على تكلفة المعاملات
(44,100)	(44,100)		توزيعات الأرباح المدفوعة المتعلقة بتوزيعات الأرباح المستحقة
(1,742,944)	(1,012,125)		<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية</b>
(786,283)	(13,648)		صافي النقص في النقد وما في حكم النقد
32,152	(1,945)		صافي التغير في العملات الأجنبية
1,083,573	460,111	5	النقد وما في حكم النقد في 1 يناير
329,442	444,518	5	النقد وما في حكم النقد في 30 سبتمبر
			<b>المعاملات غير النقدية</b>
1,781,723	-		<b>تكلفة تطوير الاستثمارات العقارية (إيضاح 11)</b>

تكاليف التمويل المرسلة لعقار استثماري قيد التطوير (إيضاح 18).

معاملات طرف ذو علاقة تتعلق بالإستحواذ على عقار إستثماري، مقاصة المطلوبات، وما إلى ذلك. (إيضاح 12.أ).

## مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

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

### 1. معلومات الشركة والأنشطة الرئيسية

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

تتكون هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة الشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة").

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في إدارة وإيجار العقارات. وتتمثل أنشطة المجموعة أيضاً في السيطرة و/أو السيطرة المشتركة على الشركات الأخرى. وأيضاً في السيطرة على الشركات التابعة بواسطة عرض الشركات أو الإستحواذ عليها للحصول على عوائد متغيرة من خلال مشاركة تلك الشركات وقدرة التأثير على العائدات عن طريق السيطرة على الشركة أو أكثر وذلك من خلال امتلاك ما لا يقل عن 51% من أسهما واستثماراتها في الأسهم والصكوك والأوراق المالية والاستثمارات الأخرى داخل وخارج دولة قطر.

الشركات التابعة للمجموعة الرئيسية هي كما يلي:

نسبة الملكية الفعلية		النشاط الرئيسي		اسم الشركة التابعة
30 سبتمبر 2022	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
100%	100%	100%	100%	1 شركة إزدان للفنادق ذ.م.م.
100%	100%	100%	100%	2 شركة إزدان مول ذ.م.م.
100%	100%	100%	100%	3 شركة إزدان العقارية ذ.م.م.
100%	100%	100%	100%	4 شركة فندق إزدان بالاس ذ.م.م.
100%	100%	100%	100%	5 شركة حالول إزدان للتجارة والمقاولات ذ.م.م.
100%	100%	100%	100%	6 شركة إزدان الدولية المحدودة
70%	70%	70%	70%	7 شركة إزدان وورلد ذ.م.م.
67.5%	67.5%	67.5%	67.5%	8 شركة إمتداد للمشاريع العقارية ذ.م.م.

خلال عام 2022، قررت إدارة المجموعة استبعاد شركات تابعة لها كمقابل عيني مقابل الحصول على حصة مجموعة صك القابضة ذ.م.م، وهي كيان خاضع للسيطرة المشتركة، في العقار الاستثماري المكتمل. (إيضاح 9 و22).

الشركة الأم للمجموعة هي مجموعة التداول للتجارة ش.م.ع.ق. ("التداول") والتي تمتلك بطريقة مباشرة ما يمثل 54% (تقريباً) من رأس مال المجموعة كما في 30 سبتمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 54%).

تم تأسيس جميع الشركات التابعة المذكورة أعلاه في دولة قطر باستثناء شركة إزدان الدولية المحدودة التي تأسست في المملكة المتحدة.

## 2. أساس المحاسبة

تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 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 2022 ("آخر بيانات مالية موحدة سنوية"). لا تشمل جميع المعلومات المطلوبة لمجموعة كاملة من البيانات المالية طبقاً للمعايير الدولية لإعداد 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 26 أكتوبر 2023.

## 3. استخدام الأحكام والتقديرات

قامت الإدارة عند إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة باستخدام أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية وبالتالي قيم الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات الصادر عنها التقرير. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. كانت الأحكام الهامة التي وضعتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والصادر 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 الايضاح رقم 21.

### مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالألف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

### 3. استخدام التقديرات والأحكام (تابع) قياس القيم العادلة (تابع)

قامت المجموعة بتعيين مقيمين خارجيين مستقلين لتحديد القيمة العادلة لاستثماراتها العقارية. تعتقد إدارة المجموعة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 30 سبتمبر 2023 و31 ديسمبر 2022 هي نفسها تقريباً بعد النظر في تأثير الإضافات وتعديلات صرف العملات الأجنبية التي بإجمالي 89,792 ريال قطري خلال الفترة. قيمت الإدارة استثماراتها المالية بالقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، تعتقد أن قيمها العادلة تقارب قيمتها الدفترية في تاريخ التقرير.

### 4. السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة متوافقة مع تلك السياسات المتبعة في إعداد أخر بيانات مالية موحدة السنوية للمجموعة كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

#### المعايير والتعديلات الفعالة حديثاً والتحسينات والتفسيرات للمعايير

خلال السنة الحالية أصبحت معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة أدناه ("المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية") هي تفسير لمعيار ساري المفعول لأول مرة للسنوات المالية التي تبدأ في 1 يناير 2023.

اعتباراً من السنة التي تبدأ في 1 يناير 2023	<ul style="list-style-type: none"><li>المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 - عقود التأمين</li><li>الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي I وبيان الممارسة 2 للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)</li><li>تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8)</li><li>الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12)</li></ul>
---	---

لم يكن لتطبيق المعايير المعدلة أعلاه أي تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة.

#### المعايير الجديدة والمعدلة ليست فعالة بعد، ولكنها متاحة لاعتمادها مبكراً

معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة أدناه ("المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية" أو "المعايير") المتاحة للتطبيق المبكر للسنوات المالية التي تبدأ بعد 1 يناير 2023 ليست سارية حتى فترة لاحقة، ولم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

اعتباراً من السنة التي تبدأ في 1 يناير 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>تصنيف المطلوبات على انها متداولة او غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1)</li><li>مطلوبات الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16)</li></ul>
التاريخ الفعلي المؤجل إلى أجل غير مسمى/ متاح للتطبيق الاختياري	<ul style="list-style-type: none"><li>بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 "البيانات المالية" ومعيار المحاسبة الدولي 28)</li></ul>

لا تتوقع الإدارة أن يكون لاعتماد المعايير الجديدة والمعدلة أعلاه تأثير كبير على البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للمجموعة في السنوات المقبلة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

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

5. النقد بالصندوق ولدى البنوك

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

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(مدققة)	(غير مراجعة)	
316	1,554	نقد بالصندوق
		نقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى
113,703	65,200	حسابات جارية
346,092	377,764	حسابات توفير، ودائع قصيرة الأجل وتحت الطلب (1)
2,987	3,169	حسابات الهامش
462,782	446,133	إجمالي النقدية لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى
463,098	447,687	النقدية بالصندوق ولدى البنوك في بيان المركز المالي الموحد المختصر
(2,987)	(3,169)	يخصم: الحسابات البنكية المقيدة (2)
460,111	444,518	النقد بالصندوق ولدى البنوك في بيان التدفقات النقدية الموحد المختصر

(1) تمثل ودائع قصيرة الأجل بقيمة 321,151 ريال قطري كما في 30 سبتمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 242,887 ريال قطري).

(2) تمثل الحسابات البنكية المقيدة هامش نقدي (خطاب ضمان) وغير متاحة للاستخدام من قبل المجموعة (إيضاح 19).

6. المدينون التجاريون والذمم المدينة الأخرى

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(مدققة)	(غير مراجعة)	
81,101	58,087	ذمم مستأجرين - بالصافي (1)
25,000	25,076	أوراق القبض (إيضاح 4.8)
15,737	4,754	الدفوعات المقدمة للموردين والمقاولين
626	480	المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة (إيضاح 12 - (ب.1))
9,219	9,936	الودائع المستردة
5,266	10,214	المصروفات المدفوعة مقدماً
1,904	3,438	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى - بالصافي (1)
138,853	111,985	

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

30 سبتمبر 2023 (غير مراجعة)		
الإجمالي	الجزء المتداول	الجزء غير المتداول
58,087	-	58,087
25,076	-	25,076
4,754	-	4,754
480	-	480
9,936	9,936	-
10,214	-	10,214
3,438	-	3,438
111,985	9,936	102,049

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

6. المدينون التجاريون والذمم المدينة الأخرى (تابع)

الإجمالي	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	31 ديسمبر 2022 (مدققة)
81,101	-	81,101	ذمم مستأجرين - بالصافي
25,000	-	25,000	أوراق القبض
15,737	-	15,737	الدفعات المقدمة للموردين والمقاولين
626	-	626	المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة - بالصافي
9,219	9,219	-	الودائع المستردة
5,266	-	5,266	المصروفات المدفوعة مقدماً
1,904	-	1,904	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى - بالصافي
138,853	9,219	129,634	

(1) يتكون مخصص انخفاض قيمة المدينون التجاريون والذمم المدينة الأخرى مما يلي:

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(مدققة)	(غير مراجعة)	
90,095	83,482	ذمم المستأجرين
12,814	12,814	الذمم المدينة الأخرى
102,909	96,296	

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

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(مدققة)	(غير مراجعة)	
100,129	102,909	كما في بداية الفترة / السنة
17,409	4,388	مخصصات
(13,377)	(11,001)	شطب المخصص
(1,252)	-	الحركات الأخرى (إيضاح 22)
102,909	96,296	في نهاية الفترة / السنة

## مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

### 7. الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

الأسهم المدرجة: تركز المحفظة الاستثمارية.

ينشأ تركز محفظة الاستثمارات عندما يكون عدد من الاستثمارات في شركات ذات أنشطة تجارية مماثلة أو أنشطة في نفس القطاع الجغرافي أو إذا كانت الأنشطة ذات خصائص اقتصادية متشابهة تتأثر بالتغيرات الاقتصادية والسياسية أو أية ظروف أخرى. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنوع استثماراتها من حيث التركيز القطاعي.

30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2022	
(غير مراجعة)	(مدققة)	
-	2,671,864	كما في بداية الفترة / السنة
-	(3,501,953)	استبعاد الشركات التابعة (1) (إيضاح 22)
-	830,089	صافي التغير في القيمة العادلة
-	-	كما في بداية الفترة / السنة

(1) في 14 أغسطس 2022، تم إلغاء الاعتراف باستثمارات المجموعة في الأسهم المدرجة بمبلغ 3,501,953 ريال قطري لأن الشركات التابعة التي تمتلك الأسهم قد تم استبعادهم من قبل المجموعة (إيضاح 22). وكان تأثير هذا الإستبعاد كما يلي:

31 ديسمبر 2022	
(مدققة)	
1,673,291	القيمة الدفترية
1,828,662	ربح بيع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (1)
3,501,953	المبالغ المستحقة من طرف ذو علاقة من استبعادات الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح 22)

(1) قامت المجموعة بتحويل المبالغ من "إحتياطي القيمة العادلة" إلى "الأرباح المدورة" كما هو موضح في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد المختصر (إيضاح 22).

قبل استبعاد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر خلال سنة 2022 (إيضاح 22)، حققت المجموعة إيرادات توزيعات أرباح من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بمبلغ لا شيء ريال قطري (30 سبتمبر 2022: 86,830 ريال قطري) خلال الفترة.

### 8. شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية والمشروع المشترك

المجموعة لديها الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية والمشروع المشترك التالية خلال سنة 2022:

#### أ. الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

تم إلغاء الاعتراف باستثمارات المجموعة في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية بالكامل نتيجة إستبعاد الشركات التابعة التي كانت تملك هذه الاستثمارات خلال عام 2022 (إيضاح 22).

(1) بنك قطر الدولي الإسلامي ش.م.ع.ق.

تم تأسيس بنك قطر الدولي الإسلامي (ش.م.ع.ق. "البنك") في دولة قطر بموجب المرسوم الأميري رقم 52 لسنة 1990. يعمل البنك من خلال مكتبه الرئيسي في شارع حمد الكبير ولديه 19 فرع في الدولة. إن البنك مدرج في بورصة قطر ويتم تداول أسهمه. يعمل البنك في التمويل البنكي والأنشطة الاستثمارية وفقاً لنظامه الأساسي لمبادئ الشريعة الإسلامية وتعليمات مصرف قطر المركزي.

## مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالألف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

### 8. شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية والمشروع المشترك (تابع)

#### أ. الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تابع)

(2) المجموعة للرعاية الطبية ش.م.ع.ق.

المجموعة للرعاية الطبية ش.م.ع.ق.، المعروفة سابقاً بشركة المستشفى الأهلي التخصصي ش.م.ع.ق.، هي شركة مساهمة عامة قطرية تأسست بتاريخ 30 ديسمبر 1996 بموجب السجل التجاري رقم 18895. يقع المكتب المسجل للشركة في ص. ب 6401، الدوحة، دولة قطر. ويتمثل النشاط الرئيسي للشركة في إدارة مستشفى تخصصي وتعزيز الخدمات الطبية في دولة قطر.

(3) المجموعة الإسلامية القطرية للتأمين ش.م.ع.ق.

تأسست الشركة الإسلامية القطرية للتأمين ش.م.ع.ق. في دولة قطر كشركة مساهمة مغلقة بتاريخ 30 أكتوبر 1993. وفي 12 ديسمبر 1999، قامت الشركة بتغيير وضعها القانوني إلى شركة مساهمة عامة. يتمثل نشاط الشركة في أعمال التأمين العام، والتأمين التكافلي (التأمين على الحياة) والتأمين الصحي الذي لا يحمل فوائد وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية.

قبل إستبعاد إستثمارات الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية لدى الشركات الزميلة وعلى الرغم من أن المجموعة كانت تمتلك أقل من 20% من حقوق الملكية والتصويت في بنك قطر الدولي الإسلامي، المجموعة للرعاية الطبية والشركة الإسلامية القطرية للتأمين، إلا أن المجموعة كانت لديها القدرة على ممارسة تأثير هام من خلال أعضائها المعينين في مجلس إدارة الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية المذكورة، ولذلك يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية.

#### ب. مشروع مشترك

(1) شركة وايت سكوير العقارية ذ.م.م.

شركة وايت سكوير العقارية ذ.م.م. ("الشركة") هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست ومسجلة في دولة قطر تحت السجل التجاري رقم 51302. تأسست الشركة كمشروع مشترك بين مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق. والسيد/ إبراهيم راشد المهدي بغرض إنشاء وإدارة الاستثمار العقاري. الأنشطة الرئيسية للشركة هي بيع وشراء العقارات والتطوير العقاري وتحصيل الإيجارات.

في 12 سبتمبر 2022، إعتد مجلس الإدارة بالإجماع على بيع حصة المجموعة في استثمارها في وايت سكوير وفي 3 يوليو 2022، تم تنفيذ عقد الاتفاق وتمت قامت المجموعة ببيع استثماراتها إلي السيد / إبراهيم راشد المهدي شريك في شركة المشروع بقيمة 45,000 ريال قطري والتي تم تحصيلها على دفعات أقساط وحصلت المجموعة على شيكات مؤجلة الدفع. تم تحصيل ما قيمته 20,000 ريال قطري خلال عام 2022 تم الاعتراف بالرصيد المتبقي بقيمة 25,000 ريال قطري مستحقة خلال عام 2023 كجزء من حساب "نعم مدينة ونعم مدينة أخرى - نعم مدينة" (إيضاح 6).

ملخص عملية الاستبعاد المذكورة أعلاه كما يلي:

30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2022
(غير مراجعة)	(المدققة)
-	43,835
-	1,165
25,000	25,000
-	20,000

القيمة الدفترية كما في 30 يونيو 2022 (تاريخ الاستبعاد الفعلي)

ربح من بيع حقوق ملكية في مشروع مشترك

أوراق قبض

متحصلات من بيع حقوق ملكية في مشروع مشترك



## مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالألف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

### 8. شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية والمشروع المشترك (تابع)

#### ب. مشروع مشترك (تتمة)

(1) يتمثل هذا بشكل أساسي بالاستثمارات العقارية لشركة المشروع التي تقاس بالقيمة العادلة القيمة العادلة والتي تمثل 96% من إجمالي أصوله. وقد عين شركة المشروع خبيراً مستقلاً في التقييم لتحديد قيمته العادلة كما في تاريخ الاستبعاد في 30 سبتمبر 2022. بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية 560,000 ريال قطري كما في 30 سبتمبر 2022 مما أدى إلى خسارة إجمالية للتغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بقيمة 166,259 ريال قطري. بلغت حصة المجموعة من خسارة التقييم 54,034 ريال قطري (32.5% مساهمة) والتي تمثل تمثل 98% من إجمالي حصتها من إجمالي الخسارة الشاملة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022 بقيمة 55,275 ريال قطري.

اعترفت المجموعة بحصتها في النتائج التشغيلية لشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية / شركة المشروع والتي بلغت لا شيء ريال قطري (30 سبتمبر 2022: خسارة بقيمة 18,411 ريال قطري) خلال الفترة.

لا يوجد خسارة انخفاض في قيمة شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية ليتم الاعتراف بها خلال الفترة/ السنة .

يتم حساب جميع الشركات المستثمر فيها وشركة المشروع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

### 9. الاستثمارات العقارية

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

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(مدققة)	(غير مراجعة)	
44,827,392	45,702,277	كما في بداية الفترة / السنة
1,471,337	-	إضافات بالإستثمارات العقارية (إيضاح 22)
448,987	88,598	تكاليف تطوير
(1,059,247)	-	صافي خسارة التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
25,381	-	تكلفة التمويل المرسلة على العقارات قيد التطوير (1)
(11,573)	1,194	تسويات صرف العملات الأجنبية
45,702,277	45,792,069	كما في نهاية الفترة / السنة

(1) يتم احتساب تكلفة التمويل المرسلة على أساس متوسط النفقات المؤهلة المتعلقة بالمشاريع قيد التطوير. تتم رسملة تكلفة التمويل باستخدام المتوسط المرجح لمعدل الرسملة للمجموعة البالغ 4.68% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023، لا توجد تكاليف تمويل مرسلة حيث أن المجموعة قد أكملت عقاراتها قيد التطوير خلال سنة 2022.

تتكون الاستثمارات العقارية من:

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(مدققة)	(غير مراجعة)	
44,679,237	44,769,029	عقارات مكتملة
1,023,040	1,023,040	أراضي فضاء
45,702,277	45,792,069	

## 9. الاستثمارات العقارية

عن الرهون على العقارات الاستثمارية في إيضاح 13.

تقع العقارات الإستثمارية في دولة قطر والمملكة المتحدة.

تم الإفصاح تم تسجيل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تم تحديدها بناءً على التقييم الذي قام به مقيمين معتمدين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2022. خلال سنة 2022، عينت المجموعة ثلاثة خبراء تقييم مستقلين لتقييم القيمة السوقية للإستثمارات العقارية للمجموعة هؤلاء المقيمين هم خبراء معتمدين مستقلين ذو خبرة ومؤهلات معينة. وكذلك لديهم خبرة حديثة حول تقييم هذه الفئة من الإستثمارات العقارية للوصول إلى القيم السوقية التقديرية، استخدم المقيمون خبرتهم بالسوق وأحكامهم المهنية ولم يعتمدوا فقط على المعاملات التاريخية المماثلة. تم إعداد التقييم وفقاً للبنود الملائمة من "بيانات الممارسة" الواردة في معايير تقييم - المعايير المهنية لعام 2022 ("الكتاب الأحمر").

لم تقم المجموعة بإجراء تقييم للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية في 30 سبتمبر 2023. حيث تعتقد إدارة المجموعة أن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في 30 سبتمبر 2023 مماثلة للقيمة المذكورة في 31 ديسمبر 2022 بعد الأخذ في الإعتبار في تأثير الإضافات وتساويات صرف العملات الأجنبية بإجمالي مبلغ 89,792 ريال قطري خلال الفترة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023

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

10. الممتلكات والمعدات

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية	سيارات	مباني	أراضي	
						التكلفة
900,426	502	120,492	8,700	363,072	407,660	في 1 يناير 2022
6,481	23	5,547	911	-	-	إضافات
(2)	-	(2)	-	-	-	إستبعادات
-	(525)	525	-	-	-	إعادة التصنيف
<b>906,905</b>	-	<b>126,562</b>	<b>9,611</b>	<b>363,072</b>	<b>407,660</b>	في 31 ديسمبر 2022
<b>3,410</b>	<b>618</b>	<b>2,792</b>	-	-	-	إضافات
(1)	-	(1)	-	-	-	إستبعادات
<b>910,314</b>	<b>618</b>	<b>129,353</b>	<b>9,611</b>	<b>363,072</b>	<b>407,660</b>	في 30 سبتمبر 2023
						الإهلاك المتراكم
195,535	-	115,674	8,429	71,432	-	في 1 يناير 2022
23,452	-	4,903	395	18,154	-	إهلاك السنة
(2)	-	(2)	-	-	-	إستبعادات
<b>218,985</b>	-	<b>120,575</b>	<b>8,824</b>	<b>89,586</b>	-	في 31 ديسمبر 2022
<b>15,842</b>	-	<b>2,101</b>	<b>163</b>	<b>13,578</b>	-	إهلاك السنة
<b>234,827</b>	-	<b>122,676</b>	<b>8,987</b>	<b>103,164</b>	-	في 30 سبتمبر 2023
						القيمة الدفترية
<b>675,487</b>	<b>618</b>	<b>6,677</b>	<b>624</b>	<b>259,908</b>	<b>407,660</b>	في 30 سبتمبر 2023 (غير مراجعة)
687,920	-	5,987	787	273,486	407,660	في 31 ديسمبر 2022 (مدققة)

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

11. الدائنون التجاريون والذمم الدائنة الأخرى

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(مدققة)	(غير مراجعة)	
1,638,199	1,636,678	المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة (إيضاح 12 (ب.2))
536,156	492,056	توزيعات الأرباح المستحقة (1)
181,277	171,238	تأمينات المستأجرين
67,138	66,148	المبالغ المستحقة إلى مقاولين وموردين
71,965	74,636	إيرادات إيجارات مؤجلة
34,534	17,157	المصروفات المستحقة
2,168	-	مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
15,604	18,547	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (2)
50,049	54,352	الذمم الدائنة الأخرى
2,597,090	2,530,812	

(1) هذا البند يتعلق بتوزيعات الأرباح المعلنة في السنوات السابقة والتي لا تزال قائمة حتى تاريخ التقرير. هذا الالتزام واجب السداد عند الطلب.

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

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(مدققة)	(غير مراجعة)	
11,396	15,604	في بداية الفترة / السنة
5,656	3,673	مخصص مكون خلال السنة (إيضاح 16 (1))
(1,448)	(730)	مخصص مدفوع خلال السنة
15,604	18,547	في نهاية الفترة / السنة

وكان استحقاق الدائنون التجاريون والذمم الدائنة الأخرى كما يلي:

الإجمالي	غير متداول	متداول	30 سبتمبر 2023 (غير مراجعة)
1,636,678	1,610,045	26,633	المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة
492,056	-	492,056	توزيعات أرباح مستحقة
171,238	20,353	150,885	تأمينات المستأجرين
66,148	-	66,148	المبالغ المستحقة إلى مقاولين وموردين
74,636	-	74,636	إيرادات إيجارات مؤجلة
17,157	-	17,157	المصروفات المستحقة
18,547	18,547	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
54,352	-	54,352	الذمم الدائنة الأخرى
2,530,812	1,648,945	881,867	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق  
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

#### 11. الدائنون التجاريون والذمم الدائنة الأخرى (تابع)

متداول	غير متداول	الإجمالي	31 ديسمبر 2022 (مدققة)
20,795	1,617,404	1,638,199	المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة
536,156	-	536,156	توزيعات أرباح مستحقة
156,441	24,836	181,277	تأمينات المستأجرين
67,138	-	67,138	المبالغ المستحقة إلى مقاولين وموردين
71,965	-	71,965	إيرادات إيجارات مؤجلة
34,534	-	34,534	المصرفوات المستحقة
2,168	-	2,168	مخصص المساهمة في صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية
-	15,604	15,604	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
49,161	888	50,049	الذمم الدائنة الأخرى
938,358	1,658,732	2,597,090	

#### 12. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

كانت المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

##### (أ) معاملات الأطراف ذات العلاقة

30 سبتمبر 2023 (غير مراجعة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	
2,433	369,490	المعاملات مع الشركات تحت السيطرة المشتركة:
-	23,825	تكلفة تطوير الاستثمارات العقارية (1)
-	1,471,337	تكلفة التمويل المرسمة
-	2,275,045	استحواذ غير نقدي على العقارات الإستثمارية (إيضاح 9 و 22)
-	105,040	تسوية غير نقدية لصافي المطلوبات لشركة صك القابضة (إيضاح 22)
-	68,226	حصة مساهمات غير مسيطرة غير النقدية في التنازل عن الديون
-		المعاملات مع شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية:
-		مصروفات تكلفة التمويل (2)
911	1,214	المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:
		إيرادات الإيجارات
4,406	5,835	المعاملات مع كبار موظفي الإدارة:
		بدلات كبار موظفي الإدارة العليا (إيضاح 12.ج)
(3,786)	(1,506,187)	المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة أخرى:
		التمويلات - بالصافي (3)

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

12. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(أ) معاملات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(1) خلال 2022، قامت المجموعة بإبرام عقد مقاولات مع شركة صك للتجارة والمقاولات ذ.م.م وهي شركة تحت سيطرة مشتركة، وذلك لإنشاء بعض الاستثمارات العقارية المحددة (إيضاح 9).

(2) لدى المجموعة تسهيلات تمويل إسلامي من الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية.

(3) يشمل ذلك القروض المستلمة أو المقدمة بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال طرف آخر ذو علاقة.

(ب-1) المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة

30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2022
(غير مراجعة)	(مدققة)
480	626

الشركة الأم:  
مجموعة التداول للتجارة ش.م.ع.ق.

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

(ب-2) المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة

30 سبتمبر 2023	31 ديسمبر 2022
(غير مراجعة)	(مدققة)
8,833	6,567
1,627,845	1,631,632
1,636,678	1,638,199

الكيان الخاضع لسيطرة مشتركة  
مجموعة صك القابضة ذ.م.م (1) (إيضاح 22)  
الأطراف ذات العلاقة الأخرى  
تمويل مباشر أو غير مباشر من طرف ذو علاقة آخر (2)  
الإجمالي (إيضاح 11)

(1) يمثل هذا المبلغ الأرصدة الأخرى المتبقية المستحق إلى مجموعة صك القابضة ذ.م.م والشركات التابعة لها فيما يتعلق باتفاقية التسوية مع المجموعة والشركات التابعة لها. لا يتعلق الرصيد أعلاه بعملية البيع كما هو مبين في إيضاح 22.

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

(2) خلال عام 2022 حصلت المجموعة على قروض غير مضمونة، والذين كانوا مستلمين بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال طرف آخر ذو علاقة. تحمل القروض غير المضمونة أرباحاً بالمعدلات التجارية. استحقاق القروض غير المضمونة هو 10 سنوات. وتشمل الرصيد غير المتداول البالغ 1,610,045 ريال قطري (31 ديسمبر 2022: 1,617,404 ريال قطري) (إيضاح 22) كما في تاريخ التقرير. بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بقروض إضافية بمبلغ لا شيء ريال قطري (31 ديسمبر 2022: 831 مليون ريال قطري) وإجمالي ألساط سداد القروض متضمنة مقاصة الالتزام مقابل ذم مدينة مشتركة لطرف ذو علاقة بمبلغ 1,136 مليون ريال قطري (31 ديسمبر 2022: 122 مليون) خلال الفترة. تعترف المجموعة بتكاليف تمويل بمبلغ 149,494 ريال قطري (30 سبتمبر 2022: 83,816 ريال قطري) خلال الفترة (إيضاح 18).

لقد تم الحصول على القروض غير المضمونة لغرض التسوية لقروض صكوك الشركة المدرجة في البورصة الأيرلندية. في أبريل 2022، قامت المجموعة بتسوية قروض الصكوك بالكامل.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

12. المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ج) بدلات كبار موظفي الإدارة

فيما يلي بدلات كبار موظفي الإدارة خلال الفترة:

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2022	2023
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
4,190	4,406

بدلات كبار موظفي الإدارة (إيضاح 16 (2))

13. التمويلات الإسلامية

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

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(مدققة)	(غير مراجعة)	كما في بداية الفترة / السنة
13,231,170	11,211,343	تكلفة التمويل (إيضاح 18)
669,575	695,874	سداد الأقساط
(2,689,402)	(813,078)	الإجمالي
11,211,343	11,094,139	يخصم: تكلفة المعاملات
(34,796)	(36,462)	كما في نهاية الفترة / السنة
11,176,547	11,057,677	وكان استحقاق هذه القروض كما يلي:
706,711	379,090	الجزء المتداول
10,469,836	10,678,587	الجزء غير المتداول
11,176,547	11,057,677	

كانت شروط وأحكام تسهيلات التمويلات القائمة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	معدلات الربح / الشروط	الحالة	العملة	نوع التسهيل
(مدققة)	(غير مراجعة)				
4,252,987	4,252,110	سعر الاقراض	مضمونة	ريال قطري	إجارة
6,777,789	6,722,777	سعر الاقراض	مضمونة	ريال قطري	مرابحة
180,567	119,252	سعر ليبور سنة -3 أشهر	مضمونة	دولار أمريكي	مرابحة
11,211,343	11,094,139				

## مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالألف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

### 13. التمويلات الإسلامية (تابع)

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

كما في 30 سبتمبر 2023، لدى المجموعة قروض مضمونة مقابل رهون عقارية على أنواع مختلفة من العقارات الاستثمارية (إيضاح 9) المملوكة للمجموعة بقيمة سوقية عادلة تبلغ 17,972,000 ريال قطري (31 ديسمبر 2022: 17,972,000).

تم الإفصاح عن القيم العادلة لهذه القروض في إيضاح 21.

مواعيد استحقاق التسهيلات مبين كما يلي:

30 سبتمبر 2023 (غير مراجعة)				نوع التسهيلات
سنة واحدة	2-5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي	
144,935	483,449	3,623,726	4,252,110	إجارة (ريال قطري)
115,132	3,311,271	3,296,374	6,722,777	مرابحة (ريال قطري)
119,023	229	119,252	119,252	مرابحة (دولار أمريكي)
379,090	3,794,949	6,920,100	11,094,139	
31 ديسمبر 2022 (مدققة)				نوع التسهيلات
سنة واحدة	2-5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي	
469,244	378,816	3,404,927	4,252,987	إجارة (ريال قطري)
189,216	1,094,511	5,494,062	6,777,789	مرابحة (ريال قطري)
83,047	97,520	-	180,567	مرابحة (دولار أمريكي)
741,507	1,570,847	8,898,989	11,211,343	

اعترفت المجموعة بتكاليف التمويل بمبلغ 695,874 ريال قطري (30 سبتمبر 2022: 478,197 ريال قطري) خلال الفترة.

### 14. رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل:	
31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023
(مدققة)	(غير مراجعة)
26,524,967	26,524,967
26,524,967	26,524,967

يتم تصنيف جميع الأسهم العادية بالتساوي فيما يتعلق بالموجودات المتبقية للشركة (إيضاح 17).

### 15. 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.



مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

15. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى (تابع)

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 تفصح عنها المجموعة (إيضاح 20).

أ. تصنيف الإيرادات بناءً على مصادر الإيرادات الرئيسية:

مصادر الإيرادات					
العقارات السكنية والتجارية	الاستثمارات	الفنادق والأجنحة الفندقية	المجمعات التجارية	الإجمالي	لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 (غير مراجعة)
					إيرادات الإيجارات (المعيار الدولي للتقارير المالية (16)
					الإيرادات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15) الخدمات الرئيسية
					الأغذية والمشروبات
					نادي صحي
					خدمات الإنترنت
					المغسلة
					وسائل الترفيهية
					مخصص خدمات المرافق
					الخدمات المشتركة
					خدمات التسويق
					خدمات إدارة الممتلكات
					خدمات أخرى
					الإيرادات تحت المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 (إيضاح 15 ب)
					الإيرادات الأخرى
					الإيرادات الخارجية كما في (إيضاح 20)
1,352,220	50,328	117,442	-	1,184,450	
14,933	-	14,933	-	-	
2,380	-	2,380	-	-	
3,087	-	3,087	-	-	
633	-	633	-	-	
654	654	-	-	-	
10,211	-	-	-	10,211	
13,740	13,740	-	-	-	
3,021	3,021	-	-	-	
7,973	-	-	-	7,973	
11,733	2,118	872	-	8,743	
68,365	19,533	21,905	-	26,927	
21,526	8	3,695	-	17,823	
1,442,111	69,869	143,042	-	1,229,200	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

15. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى (تابع)

أ- تصنيف الإيرادات بناءً على مصادر الإيرادات الرئيسية: (تابع)

مصادر الإيرادات

العقارات السكنية والتجارية	الاستثمارات	الفنادق والأجنحة الفندقية	المجمعات التجارية	الإجمالي	لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022 (غير مراجعة)
1,042,605	-	86,906	46,822	1,176,333	إيرادات الإيجارات (معياري المحاسبة الدولي إيضاح 16)
-	-	-	-	-	الإيرادات (معياري الدولي التقارير المالية رقم 15) الخدمات الرئيسية
-	-	14,606	-	14,606	الأغذية والمشروبات
-	-	1,757	-	1,757	نادي صحي
-	-	1,149	-	1,149	خدمات الإنترنت
-	-	625	-	625	المغسلة
-	-	-	21	21	وسائل الترفيه
18,695	-	-	-	18,695	خدمات المرافق
-	-	-	13,860	13,860	الخدمات المشتركة
-	-	-	3,469	3,469	خدمات التسويق
6,887	-	-	-	6,887	خدمات إدارة الممتلكات
13,416	-	121	2,226	15,763	خدمات أخرى
38,998	-	18,258	19,576	76,832	الإيرادات تحت المعيار الدولي رقم 15 (إيضاح 13 ب)
-	86,830	-	-	86,830	توزيعات الأرباح من الاستثمارات في الأسهم (إيضاح 7)
-	576,479	-	-	576,479	الربح الناتج من بيع شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية والمشروع المشترك
-	(18,411)	-	-	(18,411)	الحصة من نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية والمشروع المشترك (إيضاح 8)
6,257	55	22	7	6,341	إيرادات أخرى
6,257	644,953	22	7	651,239	
1,087,860	644,953	105,186	66,405	1,904,404	الإيرادات الخارجية كما في (إيضاح 18)

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

15. إيرادات إيجارات وإيرادات تشغيلية أخرى (تابع)

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

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		توقيت الاعتراف بالإيرادات	
2022	2023		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
14,606	14,933	في وقت محدد	الأغذية والمشروبات
13,860	13,740	مع مرور الوقت	الخدمات المشتركة
18,695	10,211	مع مرور الوقت	خدمات المرافق
6,887	7,973	مع مرور الوقت	خدمات إدارة الممتلكات
3,469	3,021	في وقت محدد	خدمات التسويق
1,149	3,087	مع مرور الوقت	خدمات الانترنت
1,757	2,380	مع مرور الوقت	نادي صحي
21	654	مع مرور الوقت	وسائل الترفيه
625	633	في وقت محدد	المغسلة
15,763	11,733	مع مرور الوقت	الخدمات الأخرى
76,832	68,365		الإيراد تحت المعيار الدولي للتقارير المالية (رقم 15) (إيضاح 15 أ)

16. المصروفات

المصروفات التشغيلية:

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2022	2023	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
62,289	67,392	تكلفة الموظفين (1)
77,607	62,927	الخدمات
28,458	51,433	مصروفات الصرف الصحي
28,675	34,804	الإصلاحات والصيانة
13,433	16,637	المكيفات
9,559	10,423	مصروفات النظافة
10,273	10,753	المصروفات الأمنية
5,717	5,952	رسوم التسجيل
3,909	4,013	الأغذية والمشروبات
2,813	4,251	المغسلة والتنظيف الجاف
3,494	2,748	مصروفات الإعلانات
1,579	1,327	العمولات
413	258	الوقود
-	152	مصاريف تأجير
5,972	4,926	المصروفات التشغيلية الأخرى
254,191	277,996	

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق  
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

## 16. المصروفات

المصروفات العمومية والإدارية:

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2022	2023	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
13,878	29,251	الأتعاب المهنية
26,450	28,242	تكلفة الموظفين (1)
6,301	6,307	رسوم التسجيل
5,122	4,737	الرسوم البنكية
2,691	2,963	التأمين
1,519	3,424	مصروفات نظم المعلومات
1,495	1,422	الاتصالات
475	580	طباعة وقرطاسية
748	391	تكلفة الإعلانات
6,503	3,117	المصروفات العمومية والإدارية الأخرى (2)
65,182	80,434	

(1) تشمل تكلفة الموظفين مخصص مكافأة نهاية الخدمة بقيمة 3,673 ريال قطري (30 سبتمبر 2022: 4,591 ريال قطري) خلال الفترة (إيضاح 11).

(2) يشمل ذلك أيضًا مخصصات موظفي الإدارة الرئيسيين البالغة 4,406 ريال قطري (30 سبتمبر 2022: 4,190 ريال قطري) (إيضاح 12 (أ و ج)).

## 17. العائد للسهم

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

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30

سبتمبر		
2022	2023	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
321,024	219,672	ربح الفترة المنسوب لمالكي الشركة
26,524,967	26,524,967	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة (بألف سهم) (إيضاح 14)
0.012	0.008	العائد الأساسي والمخفف للسهم الواحد

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق  
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالألف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

#### 18. تكاليف التمويل

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2022	2023	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
562,013	845,368	الأرباح المحملة على التمويلات الإسلامية
562,013	845,368	تكلفة التمويل - التأثير في الربح والخسارة (إيضاح 12 و 13)
25,381	-	تكلفة التمويل المرسلة على عقارات استثمارية قيد التطوير
587,394	845,368	

#### 19. الالتزامات والمطلوبات المحتملة

##### المطلوبات المحتملة

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

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(مدققة)	(غير مراجعة)	
2,987	3,169	الضمانات بنكية

تتوقع المجموعة عدم نشوء التزام جوهرية عن الضمانات البنكية المذكورة أعلاه والتي تم إصدارها في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال (إيضاح 5).

##### الالتزامات

##### (أ) الالتزامات الرأسمالية:

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

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(مدققة)	(غير مراجعة)	
296,372	227,645	الالتزامات التعاقدية للمقاولين والموردين لتطوير مروعات الإستثمارات العقارية

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق  
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالألف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

## 19. الالتزامات والمطلوبات المحتملة (تابع)

### (ب) التزامات الإيجارات التشغيلية:

المجموعة كمؤجر:

تقوم المجموعة بتأجير العقارات السكنية والتجارية بموجب عقود إيجارية تشغيلية غير قابلة للإلغاء.  
تم الإفصاح عن إيرادات الإيجارات في بيان الربح أو الخسارة خلال الفترة في إيضاح 15 "إيرادات الإيجارات".  
فيما يلي الحد الأدنى للإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء كما يلي:

31 ديسمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
(مدققة)	(غير مراجعة)	
1,052,408	901,749	لا يتجاوز سنة واحدة
290,953	263,604	بعد سنة ولكن لا تزيد عن خمس سنوات
172,015	154,721	أكثر من خمس سنوات
1,515,376	1,320,074	

## 20. القطاعات التشغيلية

لدى المجموعة ثلاثة أقسام إستراتيجية (31 ديسمبر 2022: أربعة أقسام إستراتيجية بما في الاستثمارات)، وهي قطاعات يتم إعداد التقارير عنها. تقدم هذه الأقسام خدمات مختلفة وتتم إدارتها من قبل المجموعة بشكل منفصل لغرض اتخاذ قرارات حول 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 يبين المعلومات المتعلقة بإيرادات ومصروفات قطاعات التشغيل بالمجموعة لفترة التسعة أشهر:

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 (غير مراجعة)					
الإجمالي	التعديلات والتصفيات	مجمعات تجارية	الفنادق والأجنحة الفندقية	العقارات السكنية والتجارية	الاستثمارات
1,442,111	(7,444)	69,869	146,786	-	1,232,900
(1,222,442)	9,307	(20,375)	(64,125)	-	(1,147,249)
219,669	1,863	49,494	82,661	-	85,651

إيرادات القطاع (إيضاح  
15)

مصروفات القطاع  
ربح القطاع

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق

الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالألف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

20. القطاعات التشغيلية (تابع)

عن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022 (غير مراجعة)	العقارات السكنية والتجارية	الاستثمارات	الفنادق والأجنحة الفندقية	مجمعات تجارية	التعديلات والتصفيات	الإجمالي
إيرادات القطاع (إيضاح 13)	1,091,148	645,603	108,881	66,405	(6,983)	1,905,054
مصروفات القطاع	(1,472,990)	(14)	(61,325)	(26,504)	(24,571)	(1,585,404)
ربح القطاع	(381,842)	645,589	47,556	39,901	(31,554)	319,650
موجودات القطاع						
كما في 30 سبتمبر 2023 (غير مراجعة)	43,704,505	-	3,371,671	1,753,479	(1,788,138)	47,041,517
كما في 31 ديسمبر 2022 (مدققة)	42,651,448	-	3,304,675	1,712,828	(661,204)	47,007,747
مطلوبات القطاع						
كما في 30 سبتمبر 2023 (غير مراجعة)	15,196,350	-	156,546	24,402	(1,788,809)	13,588,489
كما في 31 ديسمبر 2022 (مدققة)	14,871,128	-	158,481	36,494	(1,292,466)	13,773,637

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق  
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالألف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

## 2.1. القيمة العادلة وإدارة المخاطر

### الأدوات المالية

### التصنيف المحاسبي والقيم العادلة

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

القيمة العادلة				القيمة الدفترية	
الاجمالي	المستوي الثالث	المستوي الثاني	المستوي الأول	استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	
				التكلفة المطفأة	الآخر
-	-	-	-	193,591	-
-	-	-	-	447,687	-
-	-	-	-	11,057,677	-
-	-	-	-	1,928,415	-

كما في 30 سبتمبر 2023 (غير مراجعة)  
الموجودات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة  
المدينون التجاريون والذمم المدينة الأخرى  
النقد بالصندوق ولدى البنوك  
المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة  
تمويلات إسلامية - أخرى  
الدائنون التجاريون والذمم الدائنة الأخرى



مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق  
 الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
 كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
 (جميع المبالغ بالألف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

21. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

التصنيف المحاسبي والقيم العادلة (تابع)

القيمة العادلة				القيمة الدفترية	
الاجمالي	المستوي الثالث	المستوي الثاني	المستوي الأول	التكلفة المطفأة	الدخل الشامل الاخر
-	-	-	-	220,759	-
-	-	-	-	463,098	-
-	-	-	-	11,176,547	-
-	-	-	-	1,936,663	-

كما في 31 ديسمبر 2022 (مدققة)  
 الموجودات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة  
 المدينون التجاريون والذمم المدينة الأخرى  
 النقد بالصندوق ولدى البنوك  
 المطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة  
 التمويلات الإسلامية - الأخرى  
 الدائنون التجاريون والذمم الدائنة الأخرى

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق  
 الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
 كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
 (جميع المبالغ بالألف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

## 21. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

### الاستثمارات العقارية

#### القيم العادلة\*

القيمة الدفترية	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الاجمالي	
					كما في 30 سبتمبر 2023 (غير مراجعة)
44,769,029	-	-	44,769,029	44,769,029	عقارات مكتملة
1,023,040	-	1,023,040	-	1,023,040	أراضي فضاء
45,792,069	-	1,023,040	44,769,029	45,792,069	الإجمالي (إيضاح 9)

#### القيم العادلة\*

القيمة الدفترية	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الاجمالي	
					كما في 31 ديسمبر 2022 (مدققة)
44,679,237	-	-	44,679,237	44,679,237	عقارات مكتملة
1,023,040	-	1,023,040	-	1,023,040	أراضي فضاء
45,702,277	-	1,023,040	44,679,237	45,702,277	الإجمالي (إيضاح 9)

\* لم يتم إجراء تقييم العقارات الاستثمارية كما في 30 سبتمبر 2023 ؛ يعتمد التصنيف إلى مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على الأساليب المستخدمة أثناء التقييم في 31 ديسمبر 2022. ولا توجد تحويلات بين المستوى 2 والمستوى 3 خلال الفترة / السنة.

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق  
 الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
 كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
 (جميع المبالغ بالألف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

## 21. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

### طرق التقييم والمدخلات الهامة غير القابلة للرصد

يوضح الجدول التالي تقنيات التقييم المستخدمة في قياس القيمة العادلة للمستوى 2 والمستوى 3 في 30 سبتمبر 2023 و31 ديسمبر 2022 للموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي الموحد المختصر، بالإضافة إلى المدخلات الهامة غير القابلة للرصد المستخدمة. تم وصف لمليات التقييم ذات الصلة في إيضاح 3.

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

مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق  
الإيضاحات المتممة للبيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري، ما لم ينص على خلاف ذلك)

## 21. القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

### طرق التقييم والمدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة (تابع)

النوع	طريقة التقييم	مداخلات مهمة غير قابلة للرصد	العلاقة بين المدخلات الهامة غير القابلة للرصد وقياس القيمة العادلة
الاستثمار العقاري - العقارات المكتملة والمشروعات قيد التطوير - دولة قطر والمملكة المتحدة	نهج الدخل: التدفقات النقدية المخصومة: يراعي نموذج التقييم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة الناجمة عن العقارات الاستثمارية المخصومة باستخدام متوسط التكلفة المرجح لرأس مال المجموعة. نهج رسملة الدخل: نوع من طريقة تقييم العقارات التي تستخدم لتقدير قيمة الممتلكات على أساس الدخل الذي ينتجه العقار.	<u>التدفقات النقدية المتوقعة:</u> 30 سبتمبر 2023: لا ينطبق، (31 ديسمبر 2022: من صافي التدفقات النقدية الموجبة بمبلغ 1,675,940 ريال قطري إلى صافي التدفقات النقدية الموجبة بمبلغ 2,250,058 ريال قطري من عام 2023 إلى 2027 وقيمة نهائية قدرها 50,056,001 ريال قطري). <u>المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال:</u> 30 سبتمبر 2023: لا ينطبق، (31 ديسمبر 2022: 6,5% إلى 7,5%) <u>معدل النمو النهائي:</u> 30 سبتمبر 2023: لا ينطبق، (31 ديسمبر 2022: 2%) <u>معدل العائد النهائي:</u> 30 سبتمبر 2023: لا ينطبق، (31 ديسمبر 2022: 4,5% إلى 5,5%).	تزيد (تنقص) القيمة العادلة المقدرة إذا: - كانت التدفقات النقدية المتوقعة أعلى (أقل)، - كان المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال أقل (أعلى)؛ أو - كان معدل النمو النهائي أعلى (أقل) أو - كان معدل العائد النهائي أقل (أعلى).

## مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالآلاف ريال قطري ما لم ينص على خلاف ذلك)

### 22. استبعاد الشركات التابعة والتسوية مع مجموعة صك القابضة ذ.م.م:

وفقاً لاجتماع الجمعية العامة العادية المنعقد في 28 أبريل 2022 ، وافق مساهمو المجموعة على تسوية حصة تناسبية من شركة صك القابضة في تطوير مشترك للعقارات الإستثمارية بناءً على قرار الجمعية العمومية الغير عادية المنعقد في 20 نوفمبر 2013 بقيمة 1,471,337 ريال قطري ، كما تم تحديدها بواسطة الخبير المقيم المستقل (إيضاح 9 ، 12)، بالإضافة إلى ذلك، أتفقت المجموعة على تسوية المبلغ المستحق إلى صك القابضة بقيمة 2,275,045 ريال قطري والذي سوف يتم سداه نقداً أو مقايضة.

في 5 سبتمبر 2022 ، أبرمت المجموعة اتفاقية تسوية مع صك القابضة وتقرر استبعاد الشركات التابعة للمجموعة كمقابل عيني لتسوية حصة صك القابضة من بعض الإستثمارات العقارية. بلغت القيمة السوقية العادلة للشركات التابعة المستبعدة 4,759,742 ريال قطري كما تم تقييمها من قبل خبراء التقييم المستقلين المعيّنين من قبل إدارة المجموعة.  
صافى الأصول، القيمة العادلة السوقية وريح من استبعاد الشركات التابعة كما يلي (إيضاح 7 و 8):

الربح	صافى الاصول	القيم العادلة السوقية	
124,504	1,153,335	1,277,839	شركة الطيبين للتجارة ذ.م.م.
123,881	458,353	582,234	شركة النماء لأعمال الصيانة ذ.م.م.
70,681	412,116	482,797	شركة عين جالوت للتجارة ذ.م.م.
66,225	650,880	717,105	شركة أركان للاستيراد والتصدير ذ.م.م.
64,403	454,390	518,793	شركة شاطيء النيل ذ.م.م.
63,487	501,499	564,986	شركة الاقليم العقارية والوساطة العقارية ذ.م.م.
62,133	553,855	615,988	شركة طريق الحق للتجارة ذ.م.م.
<b>575,314</b>	<b>4,184,428</b>	<b>4,759,742</b>	

وننتج هن هذا الاستبعاد المذكور أعلاه، إنخفاض في صافى الأصول التالية:

31 ديسمبر 2022	
(مدققة)	
3,501,953	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح 7)
682,475	إستثمارات بطريقة حقوق الملكية - شركات زميلة (إيضاح 8)
1,252	الذمم المدينة الأخرى (إيضاح 6)
(1,252)	مخصص مقابل الذمم المدينة الأخرى (إيضاح 6)
<b>4,184,428</b>	

عند استبعاد الشركات التابعة ، حولت المجموعة إحتياطي القيمة العادلة المتعلقة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بقيمة 1,828,662 ريال قطري إلى الأرباح المدورة (إيضاح 7) .

لم يتم التعامل مع عملية الاستبعاد كعمليات غير مستمرة لأنها لا تمثل خط أعمال منفصل أو منطقة جغرافية للعمليات. لا تشكل الشركات التابعة المذكورة أعلاه نشاطاً تجارياً ، لأنها كانت لغرض أنشطة الإستثمار فقط.

## مجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق.

إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة  
كما في وعن فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023  
(جميع المبالغ بالألف ريال قطري ما لم ينص على خلاف ذلك)

---

### 23. الافتراضات والأحكام الرئيسية المستخدمة

يتطلب إعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة من الإدارة النظر في الأحكام والتقدير والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية، والتي يتضمن جزء منها افتراضات تتعلق بالإيرادات المستقبلية كجزء من توقعات التدفقات النقدية للسنوات من سنة 2023 حتى سنة 2027 (إيضاح 21).