

## دعوة

### السادة المساهمين لحضور اجتماعي الجمعية العامة العادية وغير العادية

يتشرف مجلس إدارة مجموعة إزدان القابضة بدعوة السادة المساهمين الكرام لحضور اجتماعي الجمعية العامة العادية وغير العادية، المقرر انعقادها يوم الاحد الموافق 20/4/2025 في تمام الساعة الرابعة مساءً، وذلك في فندق إزدان - الخليج الغربي، مع إتاحة إمكانية الحضور إلكترونياً. وأنه في حال عدم اكتمال النصاب القانوني، سيتم عقد الاجتماع الثاني يوم الاحد الموافق 27/4/2025 في تمام الساعة الرابعة مساءً، في ذات المكان، مع إتاحة الحضور إلكترونياً عبر تطبيق ZOOM (زووم)، وفيما يلي جدولي اعمال الجمعيتين:

#### أولاً: جدول أعمال اجتماع الجمعية العامة العادية عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2024

1. سماع كلمة سعادة رئيس مجلس الإدارة ومناقشة تقرير مجلس الإدارة عن نشاط المجموعة ومركزها المالي للسنة المالية المنتهية في 31/12/2024 وعرض الخطة المستقبلية للمجموعة لعام 2025.
2. مناقشة تقرير مراقبي الحسابات عن ميزانية الشركة ومركزها المالي للسنة المنتهية في 31/12/2024م.
3. مناقشة الميزانية العامة السنوية للمجموعة وحساب الارباح والخسائر للسنة المالية المنتهية في 31/12/2024 والمصادقة عليها.
4. مناقشة توصية مجلس الإدارة بشأن عدم توزيع أرباح نقدية على السادة المساهمين.
5. مناقشة تقرير الحوكمة الخاص بالمجموعة لعام 2024 واعتماده.
6. مناقشة تقرير مراجع الحسابات حول متطلبات المادة (24) من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر بموجب قرار هيئة قطر للأسواق المالية رقم (5) لسنة 2016م.
7. النظر في إبراء ذمة السادة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2024م.
8. اعتماد سياسة المكافآت وذلك وفقاً للمادة 8 من نظام حوكمة الشركات المدرجة.
9. مناقشة عروض الشراء التي تم تلقيها لمجمع إزدان 40 الذي تم عرضه للبيع وفق تقييم مقيمين معتمدين، وذلك تنفيذاً لقرار الجمعية العامة العادية للمجموعة، بتاريخ 15/7/2024م ببيع بعض العقارات الاستثمارية.
10. انتخاب عدد (7) أعضاء لمجلس الإدارة لمدة (3) سنوات قادمة (2025-2027).
11. عرض المناقشة بشأن تعيين مراقب حسابات للمجموعة للسنة المالية 2025 وتحديد أتعابه.

#### ثانياً: جدول أعمال الجمعية العامة غير العادية

1. النظر في توصية مجلس الإدارة لتعديل النظام الأساسي بإضافة بند يسمح لمجلس الإدارة بإجراء توزيع أرباح مرحلية خلال العام، وذلك بما يتناسب مع قرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم 3 لعام 2023 الخاص بضوابط توزيع الأرباح بالشركات المساهمة المدرجة وبناء على النتائج المالية المحققة خلال هذه الفترات.
2. النظر في توصية مجلس الإدارة لتعديل النظام الأساسي بإضافة نشاط بيع وشراء العقارات.
3. تفويض رئيس مجلس الإدارة أو نائبه بالتوقيع على النظام الأساسي المعدل أمام الجهات الرسمية، بما يتوافق مع قرار الجمعية العامة غير العادية.

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

## الإخوة المساهمون الكرام

### السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم لكم التقرير السنوي لمجموعة إزدان القابضة لعام 2024، والذي يعكس التقدم الملحوظ الذي أحرزته المجموعة ضمن استراتيجية مدروسة تهدف إلى تعزيز مكانتها التنافسية، وتحقيق قيمة مستدامة لمساهميها، وتعزيز تدفق السيولة.

لقد واصلت المجموعة أداءها القوي، مرتكزة على رؤية واضحة واستراتيجية متكاملة تركز على تعزيز مصادر الدخل، وتقليص النفقات التشغيلية، وتحقيق أعلى كفاءة في استغلال الموارد، بما يعزز استدامة النمو المالي والتشغيلي. وقد أثمر هذا النهج عن تحقيق نتائج إيجابية، حيث سجلت المجموعة أرباحاً صافية بلغت 104.99 مليون ريال قطري مقارنة بـ 99.66 مليون ريال قطري في العام الماضي، فيما بلغ العائد على السهم 0.004 ريال قطري، وهو ما يعكس متانة الأداء المالي وقدرة المجموعة على التكيف مع المتغيرات الاقتصادية.

إن الإنجازات التي تحققت خلال العام جاءت نتيجة التزام المجموعة بتطوير موجوداتها وفق رؤية استراتيجية تركز على الابتكار وتعزيز تجربة العملاء، والاستفادة المثلى من الفرص الاستثمارية المتاحة، بما يتماشى مع

رؤية قطر الوطنية 2030 التي أرسى دعائمها حضرة صاحب السمو الشيخ تميم بن حمد آل ثاني، أمير البلاد المفدى - حفظه الله ورحاه.

ومع تطلعننا إلى المستقبل، سنواصل العمل على تعزيز الكفاءة التشغيلية، وتحقيق مزيد من النمو المستدام، مما يسهم في تعزيز القيمة لمساهميننا، وترسيخ موقع المجموعة كمحرك رئيسي في السوق العقارية.

وفي الختام، أتوجه بخالص الشكر والتقدير لمساهميننا الكرام على ثقتهم المستمرة، ولعملائنا على دعمهم الدائم، كما أشكر جميع موظفي المجموعة على تفانيهم وجهودهم التي كانت ركيزة أساسية في تحقيق هذه النجاحات.

والله ولي التوفيق،

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

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لمجموعة إزدان القابضة ش.م.ع.ق («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليهم معا بـ «المجموعة») والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2024 وبيانات الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الآخر الموحد والتغيرات في حقوق الملكية الموحد والتدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات، التي تشمل على السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات التفسيرية الأخرى على النحو المبين في الصفحات من 12 إلى 66.

في رأينا، فإن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

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

#### أمور التدقيق الأساسية

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

#### تقييم العقارات الإستثمارية

بالإشارة إلى إيضاح 3 (و)، 7، 25 و 28 حول البيانات المالية الموحدة

أمر التدقيق الأساسي	كيفية إعتبار هذا الأمر في أعمال التدقيق
اعترفت المجموعة باستثمارات عقارية بقيمة 45,488,397 ألف ريال قطري (2023 : 45,643,861 ألف ريال قطري) وهي تمثل 98% (2023 : 98%) من إجمالي موجودات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة.	شملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها في هذا الجانب، ما يلي:
يعتبر تقدير القيمة العادلة عملية معقدة تتضمن عدداً من الأحكام والتقديرية بما في ذلك الافتراضات الرئيسية، وبالتالي، فإن تقييم العقارات الإستثمارية يعتبر من أمور التدقيق الأساسية.	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقييم مدى حيادية وقدرات خبراء التقييم الخارجي الأثنين المعينين بواسطة المجموعة.</li> <li>مطابقة معلومات العقارات الواردة في تقرير التقييم بأخذ عينة من المدخلات على سجلات العقارات ذات الصلة التي تحتفظ بها المجموعة.</li> <li>إشراك مقيمين المتخصصين للمساعدة في النقاط التالية:</li> <li>- تقييم مدى توافق أساس التقييم ومدى ملائمة المنهج المستخدم بالإعتماد على مبادئ التقييم المقبولة بشكل عام و</li> <li>- تقييم مدى ملائمة الافتراضات المطبقة على المدخلات الرئيسية مثل التدفقات النقدية السنوية، وأسعار السوق، والتكاليف التشغيلية، ومعدلات نمو القيمة النهائية، العائد النهائي، ومتوسط التكلفة المرجح لرأس المال (معدل الخصم)، والتي تشمل مقارنة هذه المدخلات بالبيانات التي تم الحصول عليها من الخارج وأيضاً تقييماتنا الخاصة بناءً على معرفتنا بالمجموعة ونفس السوق.</li> <li>- تقييم مدى كفاية الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة بما في ذلك إفصاحات الافتراضات الأساسية والأحكام.</li> </ul>

#### معلومات تفسيرية أخرى

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

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

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

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

#### مسؤوليات مجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

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

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

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

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتكوين أساس لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن غش هو أعلى من تلك الناتجة عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تليس وتزوير، أو حذف متعمد أو محاولات تشويه، أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لفرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات الصلة التي اتخذها مجلس الإدارة.
- إصدار نتيجة حول مدى ملاءمة استخدام مجلس الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها، ما إذا كانت هناك شكوكا جوهرية ذات صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكا كبيرة حول مقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك شكوكا جوهرية، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافي، بتعديل رأينا. إن النتائج التي توصلنا إليها تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تسبب في أن تقوم المجموعة بالتوقف عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام للبيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بالطريقة التي تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من الكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإجراء أعمال التدقيق للمجموعة. وسنظل نحن المسؤولون الوحيدون عن رأينا حول التدقيق.

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

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

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

#### تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

- تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة، وتتوافق مع البيانات المالية الموحدة.
- تم إجراء جرد للمخزون وفقاً للمبادئ المعمول بها.
- لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي طلبناها لغرض تدقيقنا.
- لسنا على علم بأي انتهاكات لقانون الشركات التجارية القطري المعدل أو النظام الأساسي قد حدثت خلال السنة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على المركز المالي الموحد للمجموعة أو على أدائها المالي كما في وعن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024؛ و
- لقد أطلعنا على تقرير مجلس الإدارة لكي يتم تضمينه في التقرير السنوي، والمعلومات المالية الواردة فيه تتماشى مع دفاتر وسجلات المجموعة.

الدوحة،

دولة قطر

في 12 مارس 2025

طارق محمد سليمان

سجل مراقبي الحسابات رقم (355)

سجل هيئة قطر للأسواق المالية 1201911

