الثقة

القوة

النمو

# روّاد في التغيير

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرة صاحب السمو الشيخ
حمد بن خليفة آل ثاني
أمير دولة قطر

سمو الشيخ
تميم بن حمد آل ثاني
ولي العهد الأمين

# المحتويات


| | |
|---|---|
| كلمة السيد رئيس مجلس الإدارة | 09 |
| كلمة السيد الرئيس التنفيذي | 11 |
| المقدمة | 12 |
| الرؤية والرسالة والأهداف والقيم والإستراتيجيات | 14 |
| نبذة عن مزايا قطر للتطوير العقاري | 19 |
| أعضاء مجلس الإدارة | 21 |
| هيئة الفتوى والرقابة الشرعية | 22 |
| تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية | 23 |
| الإدارة التنفيذية | 25 |
| تقرير مجلس الإدارة | 27 |
| المشاريع | 28 |
| الفعاليات والمشاركات والجوائز | 30 |
| التقرير المالي | 32 |

راشد فهد النعيمي
رئيس مجلس إدارة شركة مزايا قطر للتطوير العقاري

" أشيد بنواح عدة وقفت وراء الحصاد المثمر لمزايا قطر للتطوير العقاري في العام الماضي "

# الرسالة

**بسم الله الرحمن الرحيم**

انطلقت مسيرة البناء الحضاري في دولة قطر لتأخذ مكانتها المرموقة في عالم اليوم، ذلك العالم الذي لم يعد فيه مكان للمتأخرين، ولا مجال فيه للأحلام المجردة، أو الأمنيات الباردة التي تذهب أدراج الرياح من دون قادة يخططون لها، أو سواعد تحولها إلى حقيقة، أو إمكانات تعتلي بها فترسم طريقاً ممتداً لإبداع أبنائها، تتحدى غمار الحاضر، وتختصر الأزمنة، وتفتح آفاق المستقبل، وتبصم التاريخ ببصمتها الممتدة إبداعاً وتألقاً وريادة.

لقد وضع هذا الطموح أُسساً ثابتة لمناخ استثماري واعد، فظهرت من أجله كل الأفكار الكفيلة بخلق عوامل الجذب، وتزاحم المشرعون لرفده بتشريعات رصينة تحمي أركان العملية الاستثمارية، فامتلأت الدولة بالمستثمرين من كل حدب وصوب، وبدأت ملامح البناء تتضح يوماً بعد يوم، وتردد اسم قطر في المحافل الدولية، وحازت بجهودها الإعجاب، والإشادة، وقصب السبق الذي تصدَّرَ مقدمة قطار النمو على الصعيدين الخليجي والإقليمي فضلاً عن الدولي.

وفي خضم مسيرة النمو الكبير للدولة، ظهر – وبكل فخر– اسم شركة مزايا قطر للتطوير العقاري كأحد أعمدة النهضة البارزة في البلاد، واستطاعت خلال فترة قصيرة من تاريخ تأسيسها أن تأخذ مكانتها المستحقة بين أسماء لامعة في عالم التطوير العقاري، وازدحم سجلها المهني المدعوم بالخبرات المرموقة بالعديد من التجارب الناجحة التي شهدت مرحلتين مهمتين من تاريخ الحركة العمرانية في البلاد والمنطقة، تمثل بما يمكن تسميته مرحلة ما قبل – وبعد – أزمة الائتمان المالية العالمية المعروفة.

وخلال العام الماضي «2010» استطاعت شركة مزايا قطر للتطوير العقاري أن تقتطف حصاد موسم ناجح، وأسهمت مع نظيراتها في المنطقة بتغيير الصورة المعتمة التي التصقت بواقع القطاع منذ منتصف العام 2008، وبرهنت أن أداء الشركات العقارية المرموقة يعكس انفراجاً لافتاً، ويدفع باتجاه تشكيل صورة جديدة للقطاع في مرحلة ما بعد الأزمة على المستويات الاقتصادية كافة وعلى رأسها العقار.

لقد انطلقت مسيرة مزايا قطر للتطوير العقاري خلال العام 2010 ضمن خطة مدروسة وجريئة، ودارت محاورها في ستة اتجاهات متميزة، تلخصت بين إبرام 3 اتفاقيات كبيرة، والقيام بعملية الاكتتاب العام والنجاح الكبير في إدراجها ببورصة قطر، والإعلان عن توفير فرص عمل للشباب القطري، واستقبال طلبات لتأهيل مجموعة من شركات المقاولات للانطلاق بها نحو جملة من المشاريع التي تطورها، ثم اقتطفت مزايا قطر للتطوير العقاري ابرز ثمار نجاحها بالفوز بجائزة أفضل رؤية للقطاع العقاري للعام 2010 من قبل مجلة آريبيان بزنس المعروفة.

ويطيب لي في هذا المجال، أن أشيد بنواح عدة وقفت وراء الحصاد المثمر لمزايا قطر للتطوير العقاري في العام الماضي، وعلى رأسها بالطبع جهود دولة قطر البارزة في دعم المستثمرين والعملية الاستثمارية بالنظر إلى جميع التسهيلات والسبل المفتوحة لاحتضان رجال المال والأعمال، والدعم المستمر للقطاع العقاري، والمطورين العقاريين، وكل المجالات المؤثرة في عمل القطاع، مؤكدين أن ذلك سينعكس إيجاباً في المزيد من ريادة قطر، ويعزز مكانتها البارزة كواحة غناء آمنة ومستقرة وواعدة في المنطقة.

وأثمن أيضاً حجم الثقة العميقة التي أولاها السادة المؤسسون والمساهمون في الشركة لمجلس إدارتها، مؤكدين أنها كانت وراء خطواتها الناجحة في السوق، وداعماً كبيراً لما حازته من انجازات، وما وصلت إليه من نجاحات لافتة، وهي تحث فينا المزيد من روح التحدي لاقتناص المزيد من النجاحات، والتوجه بخطى واثقة نحو آفاق مستقبلية أكثر إشراقاً وتميزاً إن شاء الله تعالى.

ولا أنسى في هذه المقام أن احيي الجهود المرموقة التي تبذلها الإدارة التنفيذية للشركة، وكلنا ثقة أنها ستواصل مشوارها الناجح لإيمانها أن المحافظة على النجاحات تعني مسؤولية مضاعفة، وتتطلب بذل المزيد للمحافظة على التميز، ونؤكد ثقتنا بفريق العمل الكفء الذي لم يدخر وسعا في تقديم نجاحات جديدة مضاعفة، ونشد على أيديهم للارتقاء بأسلوب العمل، وتقديم أقصى الطاقات اللائقة بسمعة شركتنا، بذات الهمة المعروفة عنهم، وسنحصد ثمار النجاحات المستمرة مستقبليا، والله ولي التوفيق.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

**راشد فهد النعيمي**

سراج صالح البكر
الرئيس التنفيذي لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري

" تجربة مزايا قطر للتطوير العقاري أسهمت بترسيخ مكانتها بين شركات العقار"

# الرسالة

**بسم الله الرحمن الرحيم**

انطلقت شركة مزايا قطر للتطوير العقاري في دولة قطر لتكون إحدى العلامات البارزة الموثرة في رسم ملامح المشهد العقاري في البلاد والمنطقة، ورافق هذه التطلعات المهمة استراتيجيات واثقة بتحويل الفرص المتاحة لعمليات التطوير إلى علامات حيَّة تجاوزت فيها تحديات مرسومة على ارض الواقع، واختزلت المزيد من الأزمنة لتضيف إلى خبراتها تجارب حقيقية تحكي نجاحات تستحق الثناء والإعجاب، وترتقي إلى مستويات ريادية متقدمة في عالم صناعة العقار.

لقد حفلت جعبة شركة مزايا قطر للتطوير العقاري بالعديد من المشاريع النموذجية المهمة، وتنوعت في مضامينها لتغطي مساحات واسعة من فنون العمارة، وهندسة البناء الاحترافي المرموق بحرفية عالية، وقد رافق هذه المهمات حرص ينطلق من الإحساس بالمسؤولية لتنفيذ خططها بشكل سديد، حيث أخذت الشركة على عاتقها الانطلاق بواقع تطوير العقار من فلسفة التطوير المجرد، وانطلقت به ليكون عملاً نوعياً يستهدف تعزيز مكانة الشركة على الصعيد الخليجي والإقليمي بتبنيها مشاريع صديقة للبيئة، ومشاريع أخرى تتبع أعلى معايير مبادئ التنمية المستدامة في ضوء التوجه الدولي المتبع حديثاً، والمنسجم مع المكانة التي تسعى دولة قطر لبلوغها.

لقد أسدل القطاع العقاري الستار على فعالياته مع انتهاء العام الماضي 2010 بتأكيد ريادة شركتنا في سوق العقار، بدأ بخطوات واثقة من خلال طرح 50 مليون سهم من أسهمها في أول خطوة من هذا القبيل على صعيد الأسواق القطرية، وتمت تغطية الاكتتاب بنسبة 100 في المائة بنجاح حاز على الإعجاب، واستمرت تمضي قدما في تطوير مشاريع محدودة المخاطر، وتوجهت بقوة للتفاوض حول فرص جديدة مثمرة تنسجم وتوجهات المستثمرين، فأبرمت 3 اتفاقات تفاهم مع مؤسسة قطر للتربية والعلوم وتنمية المجتمع، وتبنت في خطوة لافتة مد جسور التعاون مع مختلف شركاء الوسط العقاري عبر استقبال طلبات تأهيل شركات المقاولات الراغبة بالعمل معها، وسعيها المستمر لتأمين فرص العمل للراغبين من الشباب القطري، بالإضافة إلى تكليل تلك الخطوات بحيازتها على إشادات واسعة لدورها الفعال في امتلاك تصور واضح لرسم المشهد العقاري على مستوى المنطقة.

ولا نغالي اليوم، إذا قلنا أن تجربة مزايا قطر للتطوير العقاري أسهمت بترسيخ مكانتها بين شركات العقار، وأفردت لها مساحات واسعة من التقدم على صعيد تعزيز التجارب، والارتقاء بها نحو مديات مرموقة، وهو ما يدفعها لتعزيز هذا الحضور المهم في رسم رؤيا عقارية ناضجة نتوقع لها نجاحاً اكبر – ونحن في مستهل العام 2011 – في ضوء اكتمال جميع مقومات نجاح الشركة، وقوة مركزها المالي، وتفردها في توقيع عدد من المشاريع الحيوية ذات المستويات بعيدة الأجل والإيراد المضمون، وقدرتها في دعم مؤشرات نمو القطاع نحو خطوات كبيرة أخرى تسعى به حثيثاً لتجاوز مرحلة الارتداد السابقة نحو مديات أكثر تفاؤلاً وثباتاً.

وفي هذا المجال لابد أن نشيد بحجم الدعم اللامحدود الذي تقدمه دولة قطر للعملية الاستثمارية بشكل عام، ولقطاع العقار بشكل خاص، وأهميته في إبداع الشركات، وقابليتها على التفوق والنجاح وهي تؤدي دورها الحيوي في ظل أجواء الاستقرار، ومتانة المناخ الجاذب، ومرونة النظام الاستثماري المبني على أصول حديثة مرموقة تتوجه به نحو المزيد من التفوق والنمو.

كما يطيب لي أن أشيد بحسن الرعاية والدعم المقدم من قبل مجلس إدارة الشركة الموقر، والذي يعد حافزاً مهماً لتقديم وبذل المزيد من الجهود المستقبلية التي تكفل رفعة سمعة الشركة، وتحافظ على الأداء في مستويات التفوق والنجاح، وترتقي لخدمة تطلعات مساهمي الشركة بما يكفل ريادتها إن شاء الله تعالى.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

**سراج صالح البكر**

# المقدمة

في ضوء التطورات المتلاحقة لمسيرة القطاع العقاري في المنطقة، والحراك المستمر لحلحلة آثار التلكؤ الذي أسهم في إيقاف معدلات نموه المرجوة، ابتدأت مسيرة شركة مزايا قطر للتطوير العقاري لتكون إحدى الركائز الأساسية في إطلاق القطاع من جديد نحو المديات التي يصبو إليها، ويكمل مشواره بذات التفاعل المنسجم مع حجم الدعم العام للقطاع، وقيادة توجهات المستثمرين عبر عملية استثمارية دقيقة تأخذ على عاتقها لعب دور مهم في عملية البناء الشامل بمقتضى الطموح المنشود لبوادر النهضة الواعدة المرتقبة في دولة قطر.

وبناء على جملة محاور تم التوصل إليها من خلال نتائج دراسات مرموقة وعميقة بمقتضيات الاستثمار وحاجات السوق، توجهت شركة مزايا قطر للتطوير العقاري نحو أسلوبها الخاص في إدارة عملية الاستثمار عبر بوابة التطوير العقاري، فخرجت بجملة نشاطات مهمة خلال العالم الماضي 2010 شهدت بمجملها على ريادتها، وقابليتها على تعزيز خلق سوق عقارية ناضجة ومتينة، حيث تمثلت تلك النشاطات الرائدة بإبرام 3 اتفاقات كبيرة، والقيام بعملية طرح أسهمها للاكتتاب العام، والنجاح الكبير في إدراجها في بورصة قطر، وإعلانها المستمر عن توفير فرص عمل للشباب القطري، واستعدادها لاستقبال طلبات تأهيل مجموعة من شركات المقاولات للانطلاق بها نحو جملة من المشاريع التي تطورها، ثم توجت تلك النجاحات بالفوز بجائزة أفضل رؤية للقطاع العقاري للعام 2010 من قبل مجلة آريبيان بزنس.

ومن المهم بيان أن الحديث عن النجاحات في عمل المطور العقاري تسبقه إشارات تدفع باتجاه تثبيت مسيرة النمو، وتعزز أسس نجاحه، وهي عوامل تقود الشركة وأقرانها في السوق لصياغة توجهات تسهم في عملية النمو بخطوات واثقة، حيث تحرص دولة قطر على بذل مختلف التسهيلات أمام المستثمرين، وهي في ضوء ذلك تقوم بمراجعة شاملة للقوانين الاستثمارية، وتأسيس الهيئات والمؤسسات ذات الصلة بالنشاط الاستثماري لرصد حركته داخل البلاد، ودراسة المعوقات التي تعترض سبيله، ومن ثم تقوم بتطبيق نتائج الدراسات والأفكار والمقترحات المقدمة للارتقاء بالقطاع على أرض الواقع فوراً.

وتشير الدراسات المستفيضة التي يجريها القسم المختص بتطوير المشاريع في مزايا قطر للتطوير العقاري أن دولة قطر تتحرك لتشجيع الاستثمار في ضوء عوامل عدة تؤهل البلاد لتصدر الميدان الاستثماري بمنافسة قوية في المنطقة الخليجية والإقليمية ضمن أربعة عوامل رئيسة تتمثل بما يأتي:

أولاً: تفعيل وتعزيز بناء المناخ الجاذب للعملية الاستثمارية من خلال صياغة استراتيجيات حالية ومتوسطة وبعيدة المدى للواقع الاستثماري في ضوء البحث المستمر عن مستجداته وآثاره، ومدى قربه من الاهتمامات الإقليمية والعالمية، وبناء تصورات مستقبلية عن آفاق تطوراته، والخروج الناجح بمعطيات مستجدة متكررة ذات قيمة مرموقة قادرة على المنافسة في ضوء حركة الاستثمار، ومتابعتها المستمرة لتنفيذ الخطط التطويرية التي تنسجم مع المعايير العالمية للاستثمار.

كما يتضمن تعزيز المناخ الجاذب للاستثمار آليات مناسبة للترويج الاستثماري تنطلق داخل وخارج قطر نفسها، ويشمل تقديم فرص استثمارية جديدة تنطلق في تقويم الفرص المتاحة بأساليب أكثر احترافية ومراعاة لظروف الاستثمار في ضوء المتغيرات الدولية.

ثانياً: التشريعات الحامية للعملية الاستثمارية، وهي التشريعات التي تحمي أركان العملية الاستثمارية على وفق الضوابط والشروط التي تكفل استثماراً آمناً ومربحاً، وتتيح التداول الحر للأموال، والتحرر الضريبي على الوجه الذي يكفل الإيمان بقدرة الحكومة على التعامل مع التحديات الاقتصادية المختلفة ويضمن بناء جسور من الثقة مع جميع المستثمرين بلا تمييز، ويحثهم على أبواب أخرى تكفل المصالح المشتركة، وتديم دوران عجلة النمو الاقتصادي.

ولا يخفى على المتابع لحركة الاستثمار ما يجده من حرص الدوائر والمؤسسات المنظمة للأنشطة الاستثمارية في البلاد في أن تجري نشاطات القطاعات بشكل دقيق وآمن، حيث تتحرك لتحث العاملين فيها على التعامل الحرفي لتطبيق جميع اللوائح والأنظمة المعمول بها لخلق حراك استثماري مستمر، كما أنها تتسابق فيما بينها من اجل تطبيق معايير الشفافية التي تقود إلى أداء مرموق لجميع العاملين في عملية البناء الاقتصادي لدولة قطر.

ثالثاً: وجود البنية التحتية القوية والمتينة لعمل القطاع الاستثماري من اجل أن تصبح قطر قبلة لكل المستثمرين، فقد تشكلت استراتيجيات البلاد لترسم وتنفذ الأسس العصرية المهمة للنهوض الحضاري انطلاقاً من مقوماتها الضخمة، وشهدت خلال فترة وجيزة تطورات لافتة في قطاعات مختلفة، استطاعت أن تؤسس من خلالها ركائز بنية تحتية متينة تناولت قطاعات الاتصالات والمواصلات وشبكات الكهرباء والماء، والقطاع الصحي، والتعليمي، والسياحي، والتجاري، ومختلف مجالات النشاط الاقتصادي، كما تحفل استراتيجياتها المستقبلية بالمزيد من المشاريع حفاظاً على تميزها، ورغبة منها في الحفاظ على مكانتها المعروفة، وعلى رأسها نجاحها اللافت في استضافة نهائيات كأس العالم لكرة القدم 2022.

رابعاً: وجود البنية التحتية القوية والمتينة للمؤسسات العاملة في المجال الاستثماري، وهي مقومات مهمة تقف وراء نجاح أي عملية استثمارية، وتحرص الحكومة بشكل متواصل على أن تدعم الدوائر والهيئات ذات الصلة بالنشاط الاستثماري في برامج تطوير خبرات موظفيها بالمستجدات الجديدة التي تكفل تطوير الأداء، وتنص تعليمات الحكومة أيضاً أن يتم التركيز على أهمية تنويع الخدمات المقدمة من مؤسساتها وهيئاتها وجهاتها المختلفة، وأن تتضمن تسهيل إجراءات المعاملات المختلفة للمستثمرين، وتعزيز أسلوب تقديم الخدمات، ودعمها بآليات عدة تقوم على أسس تبسيط الإجراءات المتبعة وهو ما ينعكس إيجاباً على الحركة العامة للاستثمار في البلاد.

وفي الختام، ونحن نقدم تقريرنا الذي يرصد مراحل سير الشركة خلال العام الماضي 2010 لا يسعنا إلا أن نتقدم لقادة النهضة في البلاد وصناع القرار الاقتصادي فيها بأسمى آيات الشكر والعرفان على الجهود الجبارة المبذولة لدعم تميز القطاع العقاري، والأخذ المستمر بيده ليعود إلى سابق عهده المرموق في ضوء أصول ناضجة جديدة تدعم تفوقه، وتأخذ بيده ليتبوأ مكانته المستحقة التي تشيد بعمق السياسة والتدبير، وصواب النظرة البعيدة نحو المستقبل.

# الرؤية والرسالة والأهداف والقيم والإستراتيجيات

# الرؤية

تحقيق تنمية ذات منافع مشتركة شاملة تنطلق من هوية الشركة المتميزة التي تعكس فيها أسلوب ريادة ملموسة ومنسجمة مع متطلبات النهضة الشاملة للبلاد، وتعمل على تبني سياسة دقيقة محكمة لتشجيع الاستثمار بإتباع أفضل المعايير الجاذبة للمستثمرين، وتقديم ما يمكن من التسهيلات والحوافز، وتذليل مختلف المعوقات، والمضي قدماً في تطوير مشاريع محدودة المخاطر بإيرادات ذات جدوى كبيرة، والتوجه بقوة نحو تطوير مشاريع نوعية مرموقة مثمرة تنسجم وتوجهات المستثمرين من جهة، وتضيف ركيزة أخرى من ركائز النمو الاقتصادي الشامل في البلاد من جهة أخرى.

# الرسالة

تتوجه شركة مزايا قطر للتطوير العقاري نحو خلق منهجية جديدة لمسيرة القطاع العقاري ليأخذ دوره المؤثر في تحقيق أهداف البلاد الرامية إلى تعزيز مكانتها الاستثمارية باعتبارها إحدى أفضل واحات الجذب في المنطقة، وإضافة المزيد من البريق إلى مناخها الجاذب عبر ضخ الفرص التي تستقطب المستثمرين إليها من كل حدب وصوب.

# الأهداف

- خلق قطاع عقاري ناضج ومتين يعتمد مبادئ الاستثمار الحقيقي المبني على أصول وضوابط راسخة.
- اعتماد مفهوم الاستثمار الخالي من المخاطرة في اختيار المشاريع المدرة للدخل على المديات الطويلة.
- إقامة مركز معلومات شامل يسلط الضوء على الفرص المتاحة للاستثمار، ويتيح للمستثمرين تنويع خياراتهم الاستثمارية بناء على مشورة الشركة.
- إبرام اتفاقات شراكة مع هيئات أو مؤسسات ذات اهتمام مشترك لتحقيق تطلعات الشركة ومستثمريها.
- البحث المستمر عن فرص الاستثمار المتاحة، وتجهيز الدراسات المتعلقة بها لضمان اختيار المناسب وذات الجدوى.
- رفد الطاقات الشبابية الوطنية بمختلف أنواع الدعم لتأخذ دورها في عملية البناء والتنمية وعلى رأسها توفير المزيد من فرص العمل.
- تأهيل وتدريب الشركات العقارية وشركات الدعم اللوجستي لتقديم منتج عقاري مرموق يعزز سمعة الشركة ويرسخ مكانتها في عالم العقار.
- الارتقاء بمفهوم الاستثمار المبني على ضوابط الشريعة الإسلامية بإيجاد منتجات قادرة على تلبية طموحات المستثمرين، ولها المرونة في الثبات والتنافس والتفوق على المنتجات المطروحة الأخرى.

# الاستراتيجيات

- التركيز في عمليات التطوير العقاري على مبادئ التنمية المستدامة، والصداقة البيئية في ضوء المعايير العالمية المتقدمة.
- تعزيز التكامل المهني مع المؤسسات الحكومية والخاصة لضمان تحقيق الأهداف القريبة والمتوسطة والبعيدة المدى.
- تعزيز تطبيق مبادئ الحوكمة، والسماح بالتداول الحر للمعلومات والبيانات بين الجهات ذات العلاقة بنشاط الشركة.
- تحقيق الارتقاء بعملية التطوير العقاري بتعزيز تطبيق مبادئ الشفافية، وتبادل المعلومات، وتدعيم الخبرات.
- إبرام مختلف الاتفاقات والمذكرات التي تدفع بمعدلات النشاط الاستثماري والاقتصادي إلى مديات رفيعة.
- انتهاج سياسة إعلامية مدروسة تسلط الضوء على استقطاب وجذب المستثمرين.
- التوسع المدروس نحو أسواق جديدة تتوجه أولاً نحو دول مجلس التعاون الخليجي كخطوة أولى نحو التوسع العالمي.

MAZAYA
QATAR

# نبذة عن مزايا قطر للتطوير العقاري

شركة مزايا قطر للتطوير العقاري هي "شركة مساهمة عامة قطرية" باستثمارات قطرية وخليجية، تأسست بتاريخ 10 يناير 2008 برأسمال قدره مليار ريال قطري، مدفوع منه 500 مليون ريال مقسمة على 50 مليون سهم، وتم تأسيسها بموجب المادة رقم "68" من القانون رقم "5" لسنة 2002 المتعلق بإصدار الشركات التجارية، ووفقاً لشروط وأحكام عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، وقد تمت الموافقة على تأسيس الشركة بموجب قرار سعادة وزير الأعمال والتجارة رقم "22" لسنة 2008، وانتخاب مجلس إدارتها الأول برئاسة السيد راشد فهد النعيمي.

طرحت مزايا قطر للتطوير العقاري 50 مليون سهم من أسهمها في يناير الماضي من مطلع العام 2010، وانتهت بتغطية الاكتتاب بنسبة 100 في المائة، وأعلن عن نجاح العملية في 14 من فبراير 2010، وقد أعلنت بورصة قطر عن جاهزية التداول على أسهم الشركة في 11 من أكتوبر بعد استكمال الإجراءات الفنية والإدارية الضرورية اللازمة للإدراج والتداول وتم بالفعل إدراج الشركة في 17 من أكتوبر من العام نفسه.

تعمل شركة مزايا قطر للتطوير العقاري وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وتختص في الاستثمار والتطوير العقاري مثل: إنشاء المجمعات السكنية والتجارية والصناعية، والدراسات والاستشارات العقارية، وأعمال المقاولات، وأعمال الصيانة، وأعمال الوساطة والوكالة بالعمولة والتمثيل التجاري والعقاري، المتعلقة بالأنشطة العقارية، وأعمال التسويق، وإدارة المباني والمنشآت، والتجارة في المعدات والأجهزة والمواد الميكانيكية والكهربائية والبناء، والاستيراد والتصدير الخاص بأغراض الشركة، واستثمار أموال الشركة كأحد أشكال إدارة السيولة الفعالة المتاحة للشركة، وفقاً لما يراه مجلس الإدارة مناسباً، وأية نشاطات أو أغراض أخرى تقررها الجمعية العامة للشركة لاحقاً وضمن ما تسمح به الأنظمة والقوانين القطرية السارية والمعمول بها.

# أعضاء مجلس الإدارة

**راشد فهد النعيمي**
رئيس مجلس الإدارة

**الشيخ سحيم بن عبدالله آل ثاني**
نائب رئيس مجلس الإدارة

**رشيد يعقوب النفيسي**
عضو مجلس الإدارة

**سعد إبراهيم عبد اللطيف المهندي**
عضو مجلس الإدارة

**سعد ناصر المنيفي**
عضو مجلس الإدارة

**عبدالله علي الكواري**
عضو مجلس الإدارة

**علي يوسف كمال**
عضو مجلس الإدارة

**محمد علي الكبيسي**
عضو مجلس الإدارة

# هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الدكتور يوسف القرضاوي
رئيس هيئة الشريعة والفتوى

الدكتور علي القره داغي
نائب الرئيس والعضو التنفيذي

الشيخ عبد القادر العماري
عضو الهيئة

# تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

## بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين، وعلى آله وصحبه ومن تبع هداه إلى يوم الدين ... وبعد،

## السّادة المساهمين الكرام...

تتقدّم هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة مزايا قطر للتطوير والعقاري (ش.م.ق) لحضراتكم بتقريرها السنوي استناداً إلى خطاب التكليف:
لقد قامت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة مزايا قطر للتطوير العقاري (ش.م.ق) بمراقبة المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال السنة المنتهية 2010/12/31، كما قامت بدراسة الموضوعات التي عرضت عليها والإجابة عن الاستفسارات المتعلقة بشأنها وتأكدت من مراعاة الضوابط الشرعية فيها.

قمنا بالمراقبة الواجبة لإبداء الرأي عمّا اذا كانت الشركة التزمت بأحكام ومباديء الشريعه الإسلامية السمحاء، وكذلك بالفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبل الهيئة، ووجدناها في مجملها كذلك.

قامت الهيئة ومن خلال عضوها التنفيذي بالمراقبة على أعمال الشركة والتي اشتملت على فحص ومراجعة العقود والإجراءات المتبعه على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، ومراجعة الميزانية ومناقشتها، ووجدناها في مجملها متوافقة مع أحكام الشريعه الاسلامية، مما مكننا من إعداد هذا التقرير لحضراتكم، علماً أن مسؤولية التنفيذ لقرارات الهيئة تقع على عاتق الإدارة التنفيذيه.
وفي رأينا:

أ) أن العقود والعمليات والمعاملات اليت أبرمتها الشركة خلال السنة المنتهية 2010/12/31م والتي اطّلعنا عليها تمت في مجملها وفقاً لأحكام ومباديء الشريعه الاسلامية السمحاء.

ب) أن توزيع الارباح وتحميل الخسارة على حسابات الاستثمار يتفق مع الاساس الذي اعتمدناه وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعه الاسلامية السمحاء.
ونحن إذ نقدّم هذا التقرير فإننا نعبّر عن شكرنا وتقديرنا لإدارة الشركة، ولكل المساهمين، سائلين الله تعالى أن يبارك في جهودهم جميعاً

لخدمة الاقتصاد الاسلامي وتحقيق التنمية بما يحقق الخير للجميع.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

**أ.د. يوسف القرضاوي**
رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

**أ.د. علي محيي الدين القرة داغي**
نائب الرئيس والعضو التنفيذي
لهيئة الفتوى والرقابة الشرعية

**الشيخ عبد القادر العماري**
عضو هيئة الفتوى والرقابه الشرعية

# الإدارة التنفيذية

**سراج صالح البكر**
**الرئيس التنفيذي**

**جوزيف موسى الحامض**
**مدير أول**
**الشؤون المالية والإدارية**

**كريم موسى إسماعيل**
**مدير أول**
**تطوير الأعمال**

**كلود خليل**
**مدير أول**
**التسويق**

**شارلز قادري**
**مدير مشروع أول**

**أحمد مبارك الشافي**
**مدير العلاقات العامة**

**مريم الفضالة**
**مدير الموارد البشرية**

# تقرير مجلس الإدارة

مع انطلاقة شركة مزايا قطر في العام 2008، وضعت الشركة هدفاً نصب عينيها خلال العامين الأوليين، تمثل في بناء الركيزة الأساسية لعوامل النجاح، وذلك من خلال عمل البحث والتمحيص للفرص الجيدة بالسوق العقارية في دولة قطر. ومن هذا المنطلق، عمدت الشركة إلى تأسيس الهيكل التنظيمي فيها، وقامت بتوظيف فريق عمل يحوز القدر الكافي من المؤهلات والكفاءات اللازمة لتنفيذ سير العمل بالشركة على النحو المنشود.

واليوم وبعد نجاح مزايا قطر بتغطية عملية الاكتتاب العام بنسبة 100%، ونجاحها في إدراج أسهمها في بورصة قطر، تتطلع مزايا قطر إلى المضي قدماً نحو انجاز المشاريع التي بجعبتها على أكمل وجه، والبحث عن فرص استثمارية ذات عائد مضمون وبعيدة عن المخاطرة.
كما تتطلع مزايا قطر اليوم إلى تعزيز خططها الإستراتيجية التوسعية في عدد من دول المنطقة، من خلال المباشرة في تنفيذ بعض المشاريع المدروسة والتي تلبي تطلعات الشركة ومساهميها.

أعلى 8 مساهمين في شركة مزايا قطر للتطوير العقاري*

| | |
|---|---|
| مؤسسة قطر للتربية والعلوم وتنمية المجتمع | 21.19% |
| شركة قطر للاستثمار وتطوير المشاريع | 17.24% |
| بيت الاستثمار العالمي «جلوبل» | 16.63% |
| شركة مزايا القابضة | 5.01% |
| الشركة القطرية للاستثمارات العقارية | 4.00% |
| شركة الصخامة للتجارة والمقاولات | 2.5% |
| شركة أساس العقارية | 2.5% |
| الهيئة العامة للتقاعد والمعاشات | 2% |

*كما في 31 ديسمبر 2010

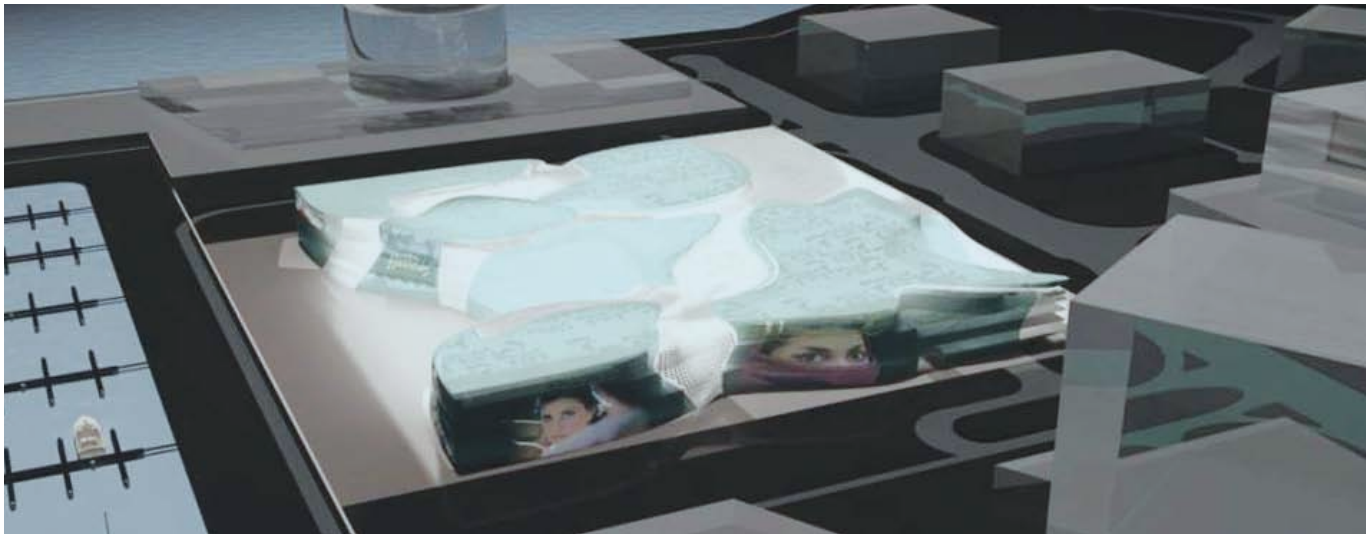
# المشاريع

## مشروع المجمع السكني التابع لمركز قطر الوطني للمؤتمرات "تالا":

تعمل مزايا قطر على تطوير 350 وحدة سكنية للعاملين في مركز قطر الوطني للمؤتمرات، وذلك في ضوء اتفاقية التفاهم المبرمة مع مؤسسة قطر للتربية والعلوم وتنمية المجتمع في 18 من يناير 2010، والحصول على الحق الحصري في إدارتها لمدة عشر سنوات من تاريخ إبرام المذكرة.
ويعد مركز قطر الوطني للمؤتمرات المتوقع افتتاحه خلال الربع الأخير من العام 2011، أول مشروع من نوعه يتم بناؤه وفقا لمعايير شهادة الفئة الذهبية من نظام الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة "ليد" الصادر عن المجلس الأمريكي للمباني الخضراء، وسيوفر المركز عند اكتماله قائمة من الخيارات للمؤتمرات والمعارض والفعاليات الكبرى المحلية والإقليمية، بالإضافة إلى الحفلات الموسيقية وحفلات الزفاف والولائم. كما أرست مزايا قطر عقدا بقيمة 77 مليون ريال قطري على شركة شانون الإنشائية، لإنجاز المرحلة الأولى من مشروع بناء المجمع السكني التابع لمركز قطر الوطني للمؤتمرات «تالا».

**مشروع السدرة السكني:**

تعمل مزايا قطر على تطوير وإدارة مشروع السدرة السكني، التابع لمركز السدرة للطب والبحوث بتكلفة إجمالية تبلغ نحو 800 مليون ريال قطري، لمدة 20 عاما، ويتكون مشروع السدرة السكني من 1165 وحدة سكنية قابلة للتأجير، تبلغ مساحة الوحدة المكونة من غرفة نوم واحدة 50 مترا مربعا تقريبا، بعدد 658 وحدة سكنية، فيما تبلغ مساحة الوحدة المكونة من غرفتين 85 مترا مربعا تقريبا، بعدد 507 وحدات سكنية، ضمن مجمعات بارتفاع طابقين تتخللها مساحات خضراء وناد خاص بسكان المشروع، على أن يتم الانتهاء من تطوير المشروع خلال سنتين ونصف من تاريخ إبرام اتفاق بناء وتشغيل وتحويل "BOT" لمدة 20 عاما مع مؤسسة قطر للتربية والعلوم وتنمية المجتمع.



**مركز تسوق «مارينا مول»:**

أبرمت مزايا قطر اتفاقية بناء وتشغيل وتحويل «BOT» لمدة 30 عاما مع مؤسسة قطر للتربية والعلوم وتنمية المجتمع، لتطوير وإدارة مركز «مارينا مول» في منطقة لوسيل بالدوحة، ويطل موقع مشروع «مارينا مول» على منطقة المارينا الجديدة ونادي اليخوت الجاري تطويرها في الوقت الحالي بمنطقة لوسيل، ويمتاز بتوسطه لمختلف المرافق والخدمات في منطقة المارينا، حيث يضم مرافق مخصصة للفنادق والمكاتب التجارية والوحدات السكنية وأماكن الترفيه والألعاب، كما يحتوي على دور للسينما والمسارح، وسيكون عند انتهاء الأعمال فيه أحد أهم مراكز التسوق في دولة قطر ومنطقة الخليج عموماً، وتبلغ تكلفة المشروع نحو مليار ريال قطري، وسيكون المشروع جاهزا خلال 36 شهرا من تاريخ إبرام الاتفاق مع بداية العام 2014.

### شركة نيشان للاستثمار والتطوير العقاري:

استثمرت شركة مزايا قطر نحو21 مليون ريال قطري أي ما يمثل 11.43% في رأس مال شركة نيشان للاستثمار والتطوير العقاري والبالغ 175 مليون ريال قطري. وتعمل نيشان في مجال الاستثمار والتطوير العقاري، حيث أنها استثمرت في عدد من المشاريع المدرّة للدخل، وتملك الشركة العديد من المشاريع منها على سبيل المثال فندقين بالدوحة، ومشروع بالمملكة العربية السعودية قيد الإنشاء، إضافة لمساهمتها في الاكتتاب العام الأولي لشركة مزايا قطر، و للشركة ممثلاً في مجلس إدارة نيشان.

### أرض ضبيّه في لبنان:

تتضمن إستراتيجية الاستثمار لمزايا قطر رصد وتفحص الفرص الاستثمارية المتوفرة في المنطقة. من هنا قامت الشركة بشراء قطعة أرض في لبنان بمنطقة ضبيّه بمساحة قدرها 1,006 متر مربع تقع في موقع استراتيجي بالقرب من منطقة المارينا، وقد تم شراء هذه الأرض من المحاكم المختصة نظراً لتعثر المالك في السداد.

### عقارات دبي:

قامت مزايا قطر باستثمار 176 مليون ريال قطري في أربعة مشاريع عقارية في دبي في عام 2008 لكونها فرص استثمارية جيدة في ذلك الوقت، تقع ثلاثة منها في مدينة دبي السكنية تم تخصيصها لبناء عقارات للشرائح المتوسطة الدخل. وتضع الشركة إستراتيجية في الوقت الراهن للإبقاء على هذه العقارات حتى تتحسن الأوضاع الاقتصادية التي تأثرت بالأزمة العالمية التي ألمّت بالمنطقة مؤخراً أملاً في تطويرها واستثمارها مستقبلاً. أما المشروع الرابع فيقع في منطقة الواجهة البحرية في دبي، وتدخل الشركة حالياً في مفاوضات لمقايضة هذا المشروع مع مشروع آخر قائم أو عقار آخر مُنجز.

### عقود الوكالات:

قامت شركة مزايا قطر للتطوير العقاري باستثمار مبلغ 245 مليون ريال قطري في صفقات مرابحة وذلك بإبرام عدّة وكالات مع شركات استثمارية، نظراً لتحقيق هذه الوكالات أرباح أعلى نسبةً من معدل الأرباح المستحقة على الودائع. وخلال العام 2009، قامت الشركة باسترداد عقود وكالات بقيمة 180 مليون ريال قطري بربح قدره 8.5 مليون ريال ناتج عن هذه العقود، تبلغ نسبة الربح السنوي فيها 8.2 %. إلا أن إحدى الشركات الاستثمارية تعثّرت في الوفاء بالتزاماتها بعد تجديد العقود لمدة 200 يوم بلغت قيمتها 65 مليون ريال قطري، حيث حققت الشركة ربح قدره 2.5 مليون ريال قطري من هذه العقود، أي ما يمثل ربح سنوي قدره 7.2 %. وقامت مزايا قطر برفع دعاوى قضائية على الشركة المتعثرة بعد إخفاقها في الالتزام بالاتفاقية الرئيسية وكذلك اتفاقية التمديد اللاحقة، ولا زالت الدعاوى بانتظار البت في المحاكم حتى تاريخه. وبرأي الإدارة، ستقوم الشركة باسترداد القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات بدون تكبد أي خسائر.

# الفعاليات والمشاركات

- إيمانا منها بالدور البناء الذي يلعبه القطاع الخاص في دعم المجتمع القطري، وحرصا منها على تقديم يد المساعدة في نطاق حماية الطفل والمرأة، قامت شركة مزايا قطر للتطوير العقاري بدعم ورعاية الحملة الرمضانية "2010" التي أطلقتها المؤسسة القطرية لحماية الطفل والمرأة، بهدف رفع الوعي المجتمعي بقضايا حقوق الطفل والمرأة والجهود الوطنية نحو إنجاح عملية التنمية البشرية.

- المشاركة في فعاليات معرض قطر المهني 2010 الذي أقيم في الفترة بين 14 ولغاية 18 من مارس 2010، لدعم الطاقات الشبابية، وتوفير فرص العمل أمام الراغبين من أصحاب الكفاءات من الشباب القطري.

- عقدت مزايا قطر للتطوير العقاري في 28 أبريل 2010 اجتماع الجمعية العمومية العادية في فندق لاسيجال الدوحة. وصادقت الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها على تقرير مجلس الإدارة حول نشاط الشركة ومركزها المالي خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2009، وتقرير مراقبي الحسابات للعام 2009. وقد أظهر التقرير المالي لمزايا قطر أن إجمالي الأصول بلغ 528 مليون ريال قطري خلال العام 2009، محققة أرباحا إجمالية بواقع 36 مليون ريال قطري، فيما بلغت الأرباح الصافية 16 مليون ريال قطري.

# الجوائز

- فازت مزايا قطر بجائزة أفضل رؤية في القطاع العقاري في 29 من سبتمبر ضمن جوائز أريبيان بزنس للانجازات في قطاع الأعمال القطري، وذلك في ضوء العديد من الإشارات الناجحة التي حفلت بها مسيرة الشركة للعام 2010، وتميزها بطرح خطة خمسية طموحة شملت دراسة العديد من المشاريع الحديثة وقيد الإنشاء والمشاريع القائمة، والدخول في تحالفات إستراتيجية مع عدد من الجهات الحكومية والخاصة التي تضمن تحقيق الإيرادات للمساهمين والانطلاق نحو المزيد من المشاريع المستقبلية الطموحة.

# التقرير المالي:

تقرير مدقق الحسابات المستقل
بيان المركز المالي
بيان الدخل الشامل
بيان التغيرات في حقوق المساهمين
بيان التدفقات النقدية
إيضاحات حول البيانات المالية