

تقرير الحوكمة لشركة مزايا للتطوير العقاري للعام 2024

كلمة الرئيس:

السيدات والسادة المساهمين المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

يسرني أن أقدم إليكم تقرير الحوكمة لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق، للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024. لقد تم إعداد هذا التقرير وفقاً للأحكام والمبادئ التي وردت في كل من قانون الشركات التجارية رقم (11) لسنة 2015 وتعديلاته، وكذلك وفقاً لنظام حوكمة الشركات والمنشآت القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية ("QFMA") بموجب القرار رقم (5) لسنة 2016، واللوائح والقوانين الأخرى ذات الصلة بالدولة، وتم مراجعته من قبل "شركة كي بي ام جي" والتي أبدت رأيها بمدى التزام شركة مزايا بتطبيق معايير وقواعد الحوكمة، كما نؤكد أننا مستمرين في تطوير نظم الشفافية والرقابة الداخلية والإفصاح لما فيه مصلحة وضمن للمساهمين والمستثمرين في الشركة.

يسرنا أن نضع بين أيديكم تقرير الحوكمة للعام 2024م، والذي نعرض من خلاله مدى التزامنا به.

والله ولي التوفيق،

سلمان بن حسن آل ثاني

رئيس مجلس الإدارة

1 التزام الشركة بنظام الحوكمة والإجراءات المتخذة

تلتزم شركة مزايا للتطوير العقاري بتطبيق أعلى معايير حوكمة الشركات في تعاملاتها اليومية، من خلال الامتثال لقوانين حوكمة الشركات المدرجة في بورصة قطر، والتي تسن قوانينها وتشرف على تطبيقها هيئة قطر للأسواق المالية. وإيماءً لأحكام المادة رقم (2) من نظام حوكمة الشركات حيث تعتبر حوكمة الشركات من أهم الركائز التي تعتمد عليها شركة مزايا للتطوير العقاري من أجل ترسيخ ثقافة الانفتاح والشفافية والوضوح في تعاملاتها التجارية والإدارية، وبهدف تحسين أعمالها وإدارتها بما يتناسب مع أفضل سبل الممارسات المعتمدة محلياً وعالمياً.

كما يتم توفير الإطار التوجيهي لنظام حوكمة شركة مزايا للتطوير العقاري بواسطة نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية والصادر بقرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية رقم (5) لسنة 2016م والذي تم نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ 15 مايو 2017م، بالإضافة إلى القوانين السارية واللوائح الأخرى في دولة قطر.

وإعمالاً بأحكام المادة رقم (3) من نظام حوكمة الشركات تقوم شركة مزايا للتطوير العقاري بمراجعة وتحديث تطبيقات الحوكمة بصورة مستمرة ومنتظمة، والالتزام بتطبيق أفضل مبادئ الحوكمة، والتي تتمثل في العدالة والمساواة بين أصحاب المصالح وعدم التمييز بينهم على أساس العرق أو الجنس أو الدين، والشفافية والافصاح وإتاحة المعلومات للهيئة ولأصحاب المصالح في الوقت المناسب وبالكيفية التي تمكنهم من اتخاذ قراراتهم والقيام بأعمالهم بشكل صحيح، وإعلاء قيم المسؤولية الاجتماعية للشركة وتقديم المصلحة العامة للشركة وأصحاب المصالح على المصلحة الخاصة، و أداء الواجبات والمهام والوظائف بحسن نية ونزاهة و شرف وإخلاص وتحمل المسؤولية الناشئة عنها أمام أصحاب المصالح والمجتمع. حيث قامت الشركة خلال العام 2024 بمراجعة نظام الحوكمة المتبع لديها، ليتناسب مع متطلبات هيئة قطر للأسواق المالية، وبما يعكس أفضل الممارسات العالمية المتبعة بهذا الخصوص.

كما تسعى شركة مزايا إلى مراجعة وتحديث أنظمتها بما يدعم تحقيق أهدافها ومبادئها، وتسهيلاً للإجراءات والعمليات المتبعة لديها، وسعيها المستمر للالتزام بنظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر من هيئة قطر للأسواق المالية. وتقوم الشركة بشكل دوري بتوثيق إجراءات سياساتها وإجراءاتها للتأكد من الامتثال الدائم مع قوانين وتشريعات هيئة قطر للأسواق المالية ذات الصلة لضمان القيام بعمليات الشركة بطرق أكثر كفاءة ومرونة وبأقل كلفة مادية وزمنية ممكنة، مع الحرص على الالتزام بالشفافية وحماية حقوق المستثمرين وصغار المساهمين، وأصحاب المصالح الأخرى.

2 مجلس الإدارة

2.1 تشكيل المجلس

وامتثالاً لمتطلبات أحكام المادة رقم (6) من نظام حوكمة الشركات، يتوافق تكوين مجلس الإدارة مع النظام الأساسي لشركة مزايا والذي يستند إلى أحدث متطلبات هيئة قطر للأسواق المالية، كما يتوافق ميثاق مجلس الإدارة مع أحدث متطلبات النظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بتكوين مجلس الإدارة. ويتكون مجلس إدارة شركة مزايا من تسعة (9) أعضاء، عضو تنفيذي واحد وستة (6) أعضاء مستقلين أي أكثر من ثلث أعضاء مجلس الإدارة، وتم انتخاب الأعضاء في عام 2023 من خلال اجتماع الجمعية العامة العادية والمنعقد بتاريخ 1 مارس 2023.

2.2 الاجتماعات والحضور

إعمالاً لمتطلبات أحكام المادة رقم (14) من نظام حوكمة الشركات، يجتمع مجلس إدارة الشركة بدعوة من رئيسه، بشكل منتظم وفعال وكلما دعت الحاجة وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (35) من النظام الأساسي للشركة، حيث اجتمع مجلس إدارة الشركة سبع (7) مرات في العام 2024، وتؤكد الشركة أن أعضاء المجلس منتظمون بحضور اجتماعات مجلس الإدارة والمشاركة الفعالة فيها، باستثناء بعض الحالات الخارجة عن إرادتهم وفي تلك الحالات يقوم العضو الغائب بتفويض عضو آخر محله و تقديم أعذار عن سبب التغيب، والتي تم قبولها من باقي أعضاء المجلس. وفي جميع الحالات لم تتجاوز عدد الغيابات الحد المنصوص عليه في المادة رقم (14) من نظام الحوكمة. كما التزمت الشركة بأحكام المادة (13) من نظام الحوكمة بشأن إرسال الدعوة لكل عضو مصحوب بجدول الأعمال قبل تاريخ المحدد لانعقاد الاجتماعات باستثناء اجتماعين حيث كان لدى الأعضاء علم مسبق بجدولة هذه الاجتماعات، حيث تمت مناقشتها أو توقعها خلال اجتماعات سابقة. وبناءً على هذا الإدراك المسبق، فإن التأخير في إرسال الدعوات الرسمية لم يؤثر على قدرتهم على التحضير أو الحضور للاجتماعات. كما يوظف الأعضاء خبراتهم ومؤهلاتهم لمجلس الإدارة ولجانته المنبثقة عنه من خلال الحضور والمشاركة الفعالة وعدم الإدلاء بأي تصريحات أو معلومات أو بيانات دون إذن مسبق من رئيس المجلس أو من يفوضه بذلك وذلك امتثالاً بقانون الشركات التجارية رقم (11) لسنة 2015

وتعديلاته، والمادة رقم (13) من نظام حوكمة للشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية.
وفيما يلي بيان عدد الاجتماعات والأعضاء الحاضرين:

اسم العضو	المنصب	مجلس الادارة	لجنة المكافآت والترشيحات	لجنة التدقيق
الشيخ/ سلمان بن حسن آل ثاني	رئيس مجلس الإدارة	7 من 7		
السيد/ إبراهيم جهام الكواري	نائب رئيس مجلس الإدارة	7 من 7	2 من 2	
الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	7 من 7		
الشيخ/ تميم بن فهد آل ثاني	عضو مجلس إدارة	7 من 7		6 من 6
الشيخ/ فيصل بن حمد آل ثاني	عضو مجلس إدارة	7 من 7		6 من 6
السيد/ جمال شريدة الكعبي	عضو مجلس إدارة	6 من 7	2 من 2	
السيد/ يوسف أحمد السادة	عضو مجلس إدارة	7 من 7		
المهندس/ سعيد عدنان أبو عودة	عضو مجلس إدارة	6 من 7		6 من 6
السيد/ عبدالعزيز الحميدي	عضو مجلس إدارة	7 من 7	2 من 2	

2.3 يتمتع أعضاء مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري بالدراية والخبرة المناسبين لكي يتمكنوا من أداء مهامهم بصورة فعالة. فيما يلي نبذة عن معلومات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا امتثالاً لمتطلبات أحكام البند رقم (3) من المادة (4) من نظام حوكمة الشركات:

1- الشيخ/ سلمان بن حسن آل ثاني - رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي وغير مستقل)

• المؤهل العلمي:

- بكالوريوس في الدراسات المالية والمصرفية – جامعة قطر

• المناصب الحالية:

- عضو مجلس إدارة البنك الأهلي

- عضو مجلس إدارة بورصة قطر

- عضو مجلس إدارة كتارا للضيافة

• المناصب السابقة:

- الرئيس التنفيذي للاستراتيجية وتطوير الأعمال – مركز قطر للمال

- الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والضرائب – مركز قطر للمال

- مدير إدارة المخاطر – مصرف قطر المركزي

- عضو مجلس إدارة – شركة قطر للإيداع المركزي للأوراق المالية

2- السيد/ إبراهيم جهام الكواري – نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي ومستقل)

• المؤهل العلمي:

- بكالوريوس في الهندسة الصناعية والأنظمة – جامعة ساوث كاليفورنيا، الولايات المتحدة الأمريكية

- شهادات مهنية في مختلف المجالات والقطاعات محليا ودوليا

• المناصب الحالية:

- عضو مجلس الإدارة في شركة نيشان للاستثمار والتطوير العقاري.

• المناصب السابقة:

- عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة قطر لتقنيات الطاقة الشمسية.

3- الشيخ/ حمد بن محمد بن خالد آل ثاني – عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (تنفيذي وغير مستقل)

• المؤهل العلمي:

- ماجستير في إدارة وحدة الأعمال الاستراتيجية من جامعة اتش أي سي باريس (HEC Paris)
- بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة هاريوت وات (Heriot Watt University)

• المناصب الحالية:

- الرئيس التنفيذي – شركة مزايا للتطوير العقاري
- عضو مجلس إدارة – شركة ملاحه
- عضو مجلس إدارة – شركة ناقلات

• المناصب السابقة:

- نائب رئيس إدارة الاستثمار – شركة قطر للتأمين
- ادارة الائتمان – بنك قطر الوطني

4- الشيخ/ تميم بن فهد آل ثاني – عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي ومستقل)

• المؤهل العلمي:

- بكالوريوس في إدارة الموارد البشرية من الجامعة الكندية في دبي
- ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة أبردين

• المناصب الحالية:

- رئيس مجلس إدارة النادي العربي
- ضابط في وزارة الداخلية

5- الشيخ/ فيصل بن حمد آل ثاني – عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي وغير مستقل)

● المؤهل العلمي:

- بكالوريوس إدارة أعمال مع رتبة الشرف من جامعة كارنيجي ميلون في قطر

● المناصب الحالية:

- إدارة الاستثمارات العقارية – جهاز قطر للاستثمار.

6- السيد/ جمال شريدة الكعبي – عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي ومستقل)

● المؤهل العلمي:

- بكالوريوس في الهندسة الصناعية وتخصص فرعي في الإدارة من جامعة ميامي بالولايات

المتحدة الأمريكية

● المناصب الحالية:

- عضو مجلس إدارة شركة القطرية للصناعات التحويلية

- مدير إدارة التخطيط والجودة في هيئة قطر للأشغال العامة

● المناصب السابقة:

- مدير إدارة تخطيط المياه – كهرماء

- مدير مكتب التخطيط المركزي – وزارة البلدية

- مدير المكتب الفني – وزارة البلدية

- مستشار وزير البلدية

7- السيد/ يوسف أحمد السادة – عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي ومستقل)

● المؤهل العلمي:

- بكالوريوس كلية العلوم من جامعة قطر

● المناصب الحالية:

- عضو مجلس الشورى القطري
- مدير إدارة الإسكان الجامعي - جامعة قطر
- المناصب السابقة:
- المدير التنفيذي - شركة دار البركة للتجارة والمقاولات
- مستشار نائب الرئيس - جامعة قطر
- رئيس مكتب كلية العلوم - جامعة قطر
- مدير مكتب الشؤون المالية والإدارية بكلية الآداب والعلوم - جامعة قطر
- 8- السيد/ سعيد عدنان أبو عودة - عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي ومستقل)
- المؤهل العلمي:
- برنامج الإدارة المتقدمة - جامعة هارفارد للأعمال - الولايات المتحدة الأمريكية
- ماجستير في الإدارة الهندسية - جامعة جورج واشنطن - الولايات المتحدة الأمريكية
- بكالوريوس في الهندسة المدنية - جامعة بورديو وست لافييت - الولايات المتحدة الأمريكية
- المناصب الحالية:
- مدير العمليات وتطوير الأعمال - شركة قطر للاستثمار وتطوير المشاريع القابضة (كيبكو)
- نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة بيت التمويل القطري
- عضو مجلس إدارة شركة المستقبل لصناعة الأنابيب
- عضو مجلس مديرين في بلاك كات للبناء والهندسة
- مدير شركة المتخصصة لخدمات المشاريع
- مدير عام شركة تورنيديو

9- السيد/ عبدالعزيز عبدالله الحميدي – عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي ومستقل)

- المؤهل العلمي:
- بكالوريوس في القانون
- المناصب الحالية:
- عضو مجلس إدارة في شركة الخور والذخيرة (شركة مساهمة خاصة)

فيما يلي الإفصاح عن نسبة مساهمة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا في رأس المال: (وذلك كما في 31 ديسمبر 2024)

الاسم	نسبة المساهمة
جهاز قطر للاستثمار يمثلها الشيخ/ سلمان بن حسن آل ثاني	%21.19
*جهاز قطر للاستثمار يمثلها الشيخ/ فيصل بن حمد آل ثاني	
السيد / إبراهيم جهام الكواري	% 0.05
الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني	% 0.06
الشيخ/ تميم بن فهد آل ثاني	%0.005
السيد/ جمال شريدة الكعبي	%0.00
السيد/ يوسف أحمد السادة	%0.009
السيد/ سعيد عدنان أبوعودة	%0.00
السيد / عبد العزيز عبد الله أحمد الحميدي	%0.00
السيد / احمد ابراهيم	%0.00
السيد / معن أحمد الحاج	%0.00
المجموع	% 21.314

• يمتلك الشيخ فيصل بن حمد آل ثاني أسهم شخصية تعادل %0.002.

كذلك عدد الأسهم المملوكة لكبار المساهمين:

النسبة من رأس مال الشركة	عدد الأسهم	كبار المساهمين	
21.19%	211,859,488	جهاز قطر للاستثمار	1

2.4 مسؤوليات المجلس

استيفاءً لأحكام المادة رقم (9) من نظام حوكمة الشركات، فإن مجلس الإدارة يمثل كافة المساهمين ويؤدي مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام وبما يحقق مصلحة الشركة ومساهميها ويقوم باتخاذ قراراته بناءً على معلومات وافية من الإدارة التنفيذية العليا وكذلك هو المسؤول الأول والأخير عن الحوكمة في الشركة، حيث يقوم المجلس بمتابعة لحوكمة الشركة بشكل دوري رغبةً في التقيد بمتطلبات نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة والعمل نحو تطبيق الممارسات المثلى في هذا المجال.

يقوم المجلس خلال اجتماعاته واجتماعات اللجان المنبثقة عنه بالإشراف على عمل الإدارة التنفيذية العليا والنظر في التقارير المرفوعة إليه ومناقشة المواضيع المطروحة لاتخاذ القرارات المناسبة فيها.

حدد "ميثاق المجلس" مسؤوليته لضمان الامتثال لنظام الحوكمة وأعلى معايير الإدارة والإشراف، حيث يشرف على الموافقة على الأهداف الإستراتيجية للشركة وتعيين المدراء واستبدالهم وتحديد مكافآتهم ومراجعة أداء الإدارة على سبيل المثال لا الحصر. كما اعتمد الموثيق التي تعمل على أساسها اللجان والتي ترفع تقاريرها للمجلس للمناقشة واتخاذ القرار. توفر الشركة نسخة من ميثاق المجلس على موقعها الإلكتروني وذلك حرصاً من الشركة على الشفافية وتيسير المعلومات للمساهمين.

2.5 لجان المجلس

1- وعملاً بأحكام المادة رقم (18) من نظام حوكمة الشركات شكل المجلس فور انتخابه خلال العام 2023 ثلاث لجان تقوم برفع تقارير دورية إلى مجلس الإدارة وتتضمن ما قامت به من أعمال، وسيتم عرض أبرز أعمال اللجان للعام 2024، متضمنة ما انتهت إليه من توصيات وذلك امتثالاً للبند رقم (5) من المادة رقم (4) من نظام حوكمة الشركات:

2- أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات:

الاسم	المنصب	
السيد/ إبراهيم جهام الكواري	رئيس اللجنة	1
السيد/ جمال شريدة الكعبي	عضو اللجنة	2
السيد/ عبدالعزيز عبدالله الحميدي	عضو اللجنة	3

اجتمعت لجنة المكافآت والترشيحات مرتين خلال العام 2024 ومن أبرز ما أوصت به الى المجلس الآتي:

- أوصت اللجنة بتعيين مدير تنفيذي للشؤون المالية.
- أوصت اللجنة بصرف مكافآت عن الفترة المنتهية 31 ديسمبر 2023 لكل من أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية العليا، والموظفين. (يرجى الاطلاع على الملاحظة رقم 29 في البيانات المالية)

3- أعضاء لجنة التدقيق:

الاسم	المنصب	
الشيخ/ تميم بن فهد آل ثاني	رئيس اللجنة	1
الشيخ/ فيصل بن حمد آل ثاني	عضو اللجنة	2
السيد/ سعيد عدنان أبو عودة	عضو اللجنة	3

اجتمعت لجنة التدقيق ست مرات خلال العام 2024. ومن أبرز ما تم مناقشته في اللجنة خلال العام 2024

بشكل مختصر الآتي:

- مناقشة البيانات المالية للفترة المنتهية 31 ديسمبر 2023 مع المدقق الخارجي وعرضها على المجلس لاعتمادها، كما تم مناقشة البيانات المالية للفترات المنتهية 31 مارس 2024 و31 يونيو 2024 و30 سبتمبر 2024 وأوصت بعرضها على المجلس لاعتمادها.
- كما تقدمت اللجنة بمقترح الى المجلس بموازنة المصاريف التشغيلية والإدارية للعام 2024.

- أوصت اللجنة إلى المجلس بتعيين المدقق الخارجي للشركة بعد مراجعة العروض المقدمة من شركات مختلفة.
- ناقشت اللجنة تقارير المدقق الداخلي بشأن الحوكمة و إدارات الشركة ومنها على سبيل المثال لا الحصر، إدارة المشتريات، ادارة الموارد البشرية، إدارة المخاطر وتم بيان أهم الملاحظات الناتجة بشأنها والاقتراحات لمعالجتها بالتنسيق مع الإدارات المختصة.
- تمت مناقشة بعض التعديلات المقترحة على السياسات الداخلية للشركة وأوصت اللجنة بعرضها على المجلس لاعتمادها.
- ناقشت اللجنة تقرير مدير إدارة المخاطر الذي بين من خلاله المخاطر المالية والمخاطر التشغيلية على الشركة وبين أبرز ملاحظاته واقتراحاته لمعالجتها.
- ناقشت اللجنة نتائج تقييم الضوابط الداخلية على التقارير المالية ونتائج تقييم الامتثال لضوابط الحوكمة وفقاً لنظام الحوكمة الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية.
- الضوابط الداخلية على التقارير المالية (ICOFR) للعام 2024 وتم رفع تقارير دورية اليها من قبل المدقق الداخلي للشركة ومدير ادارة المخاطر.
- ناقشت اللجنة مقترح لتطوير مشاريع سكنية في مدينة لوسيل لصالح أطراف أخرى، وبسبب وجود طرف ذو علاقة في هذه المشاريع وحسب السياسات الداخلية للشركة تم عرض هذه المشاريع على لجنة التدقيق قبل عرضها على المجلس. ويقتصر دور شركة مزايا في هذه المشاريع على إدارة تطوير المشاريع والإشراف على فرز الوحدات، وأن التكاليف تشمل فقط نفقات تسويق المشاريع وبيع الوحدات، دون أي التزامات إضافية على الشركة، كما أن علاقة الشركة مع الأطراف الأخرى هي علاقة عميل بمقدم خدمات.

4- أعضاء لجنة المناقصات:

تم تشكيل لجنة المناقصات بعد انتخاب أعضاء مجلس الإدارة خلال اجتماع الجمعية العامة والمنعقد بتاريخ 01 مارس 2023 والمبينة أعضائها كالآتي:

الاسم	المنصب	
1 السيد/ إبراهيم جهام الكواري	رئيس اللجنة	
2 الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني	عضو اللجنة	
3 السيد/ يوسف أحمد السادة	عضو اللجنة	

- لم تجتمع لجنة المناقصات خلال العام 2024 لعدم طرح الشركة أي مناقصات خلال العام. إن الأعمال التي قامت بها اللجان للعام 2024 والتوصيات التي قدمتها للمجلس يبين الدور والمشاركة الفعالة لأعضاء مجلس الإدارة في الإشراف على عمل الإدارة العليا في الشركة والمنبثق من اهتمام الأعضاء بالقيام بمسؤولياتهم وفقاً للمادة (14) من نظام الحوكمة بالإضافة إلى البرنامج التعريفي الذي خاضه أعضاء مجلس الإدارة الجدد والدورات التدريبية التي يخضع لها أعضاء مجلس الإدارة وفق سياسة التدريب المعتمدة من المجلس وذلك لتحقيق مصلحة الشركة ومساهمتها.

2.6 الوظائف والمهام الرئيسية للمجلس

وفق متطلبات أحكام المادة (8) من نظام حوكمة الشركات، فقد اعتمد مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري ميثاقاً لمجلس الإدارة وحدد فيه مهام المجلس وحقوق وواجبات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة ومسؤولياتهم وفقاً لأحكام القانون، وتم نشر الميثاق على الموقع الإلكتروني للشركة.

تضمن ميثاق المجلس المهام والوظائف الرئيسية للمجلس، حيث أنه المسؤول عن إدارة الشركة ووضع الخطة الاستراتيجية والأهداف الرئيسية واعتماد الخطط والإشراف على تنفيذها والإشراف على النفقات الرأسمالية وتملك الأصول والتصرف بها وتحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة ووضع سياسة إدارة المخاطر ومراجعتها وتوجيهها ومراجعة الهياكل التنظيمية واعتمادها ووضع الأنظمة والضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها والتأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية وتطبيق أنظمة رقابية مناسبة ووضع سياسة تنظم العلاقة بين أصحاب المصالح ووضع آلية مناسبة لإقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين ووضع قواعد السلوك

المهني للإدارة التنفيذية العليا والعاملين بالشركة ووضع آلية لمساهمة الشركة الاجتماعية وذلك كله وفقاً لما ورد بيانه من وظائف مهام المجلس وصلاحياته كما في نصوص نظام حوكمة الشركات وميثاق المجلس والنظام الأساسي للشركة.

2.7 التزامات أعضاء المجلس

- عملاً بأحكام المادة (12) من نظام حوكمة الشركات يلتزم جميع أعضاء مجلس الإدارة بالواجبات التالية:
- حضور اجتماعات مجلس الإدارة واللجان بانتظام وعدم الانسحاب من المجلس.
 - إعطاء الأولوية لمصالح المساهمين وجميع أصحاب المصلحة على مصالحهم الخاصة.
 - إبداء الرأي حول المسائل الإستراتيجية للشركة، وسياسة تنفيذ المشروع، وأنظمة مساءلة الموظفين، والموارد، والتعيينات الرئيسية ومعايير التشغيل.
 - مراقبة أداء الشركة في تحقيق أهدافها وغاياتها المتفق عليها ومراجعة تقارير أدائها بما في ذلك تقارير الشركة السنوية ونصف السنوية والربع سنوية.
 - الإشراف على تطوير القواعد الإجرائية لحوكمة الشركة لضمان تنفيذها بالشكل الأمثل بما يتوافق مع متطلبات هيئة قطر للأسواق المالية.
 - استخدام مهاراتهم وخبراتهم المتنوعة جنباً إلى جنب مع التخصصات والمؤهلات المتنوعة للإدارة الفعالة والمنتجة للشركة، والعمل على تحقيق مصالح المساهمين في الشركة.
 - المشاركة الفعالة في الجمعيات العمومية وتحقيق مطالب أعضائها بشكل متوازن وعادل.
 - يلتزم جميع الأعضاء بالإفصاح عن العلاقات المالية والتجارية والدعاوى القضائية التي قد تؤثر على القيام بوظائفهم، كذلك عدم الإدلاء بأية تصريحات أو بيانات أو معلومات دون إذن كتابي مسبق من الرئيس أو من يفوضه في ذلك.
 - ووفقاً للبند رقم (8) من المادة (12) من نظام حوكمة الشركات قام مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري بتسمية الشيخ/ حمد بن محمد خالد آل ثاني متحدثاً رسمياً باسم الشركة، كما يقوم المجلس بدعوة بعض أعضاء الإدارة التنفيذية العليا أو موظفي الشركة من ذوي الخبرة لحضور بعض اجتماعات

المجلس بغية تقديم بعض البيانات والمعلومات حتى يتمكن المجلس بالعمل بفاعلية على أساس ومعلومات واضحة وبحسن نية بالاهتمام لما فيه مصلحة الشركة والمساهمين.

2.8 حظر الجمع بين المناصب

عملاً بأحكام المادة رقم (7) من نظام حوكمة الشركات بخصوص المناصب التي يتولاها أعضاء مجلس الإدارة، تؤكد الشركة على أحكام القانون في حظر الجمع بين المناصب، حيث لا يتولى أي عضو في مجلس الإدارة الشركة مهام رئيس مجلس أو نائباً للرئيس في أكثر من شركتين يقع مركزهما الرئيسي في الدولة، ولا عضواً في مجلس إدارة أكثر من ثلاث شركات تقع مراكزها الرئيسية في الدولة، ولا عضواً منتدباً للإدارة في أكثر من شركة واحدة يقع مركزها الرئيسي في الدولة.

ينص النظام الأساسي للشركة أنه يجب على رئيس وأعضاء المجلس تقديم إقراراً سنوياً يحفظه أمين السر في الحافظة المعدة لذلك، يقر فيه كل منهم بعدم الجمع بين المناصب التي يُحظر الجمع بينها وفقاً للقانون، وقد قام أعضاء المجلس بتوقيع إقراراً مكتوباً يقرون فيه بعدم توليهم أي مناصب يحظر قانوناً الجمع بينها وبين عضوية المجلس.

التزاماً بأحكام البند رقم (7) من المادة (4) من نظام حوكمة الشركات حرصت لجنة المكافآت والترشيحات بضرورة الإفصاح عن تقييم أداء المجلس ومدى التزام أعضائه بتحقيق مصالح الشركة، والقيام بأعمال اللجان، وحضور اجتماعات المجلس ولجانه، والإفصاح عن تقييم أداء الإدارة التنفيذية العليا بشأن تطبيق نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر.

كما يجري أعضاء مجلس الإدارة خلال كل عام تقييماً لأداء مجلس الإدارة بهدف تعزيز دور المجلس وبيان نقاط القوة والضعف سعياً منهم لرفع مستوى الأداء والقيام بواجباتهم ومسؤولياتهم نحو المساهمين والشركة على أمثل وجه. كما يقوم رئيس مجلس الإدارة بمراقبة أداء الرئيس التنفيذي للشركة. ويقيم الأعضاء أداء المجلس بناء على خمسة أسس وهي:

(1) أعمال المجلس

- يتم تقييم التزام أعضاء المجلس بالحضور في الاجتماعات ومشاركتهم بشكل فعال.
- يتم تقييم المواد المرسلة للأعضاء قبل الاجتماعات.

(2) تكوين المجلس

- يتم تقييم مدى تنوع الخبرات والمهارات لأعضاء المجلس وتوجهاتهم في تحقيق رؤيا الشركة.

(3) لجان المجلس

- يتم تقييم أداء اللجان والتقارير المرفوعة لهم بشكل دوري.

(4) أعمال الشركة واستراتيجيتها

- يتم تقييم مدى مساهمة الأعضاء بتحديد رؤية، رسالة، وأهداف استراتيجية الشركة في اتخاذ قراراتهم.

(5) الرقابة وإدارة المخاطر

- يتم تقييم مدى المام أعضاء المجلس بأساسيات أحكام النظام الأساسي للشركة وقوانين الدولة.

- يتم تقييم الأداء الرقابي على المجلس والمتعلق بملاحظات التدقيق الداخلي من حيث الرقابة، وما يتعلق من مخاطر تواجه الشركة والإجراءات الوقائية الخاصة بها.

- يتم تقييم مراقبة أداء الإدارة التنفيذية العليا من حيث نظام الرقابة الداخلية في الشركة.

وخلص تقييم لجنة المكافئات والترشيحات إلى التزام المجلس وأعضائه بتحقيق مصالح الشركة، والقيام بأعمال اللجان، وحضور اجتماعات المجلس ولجانه، والالتزام الإدارة التنفيذية العليا بشأن تطبيق نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر وتلخصت نتائج التقييم الى الاتي:

النسبة المئوية	المعيار
86%	أعمال المجلس
88%	تكوين المجلس
92%	لجان المجلس
86%	أعمال الشركة واستراتيجيتها
93%	الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

3 تضارب المصالح والمطلعين والشفافية

تعمل الشركة باستمرار على تحديث سياساتها وإجراءاتها لتعكس تحديثات القوانين من قبل الجهات الرقابية والتي من ضمنها سياسة للأشخاص المطلعين على معلومات الشركة، وتعد تلك السياسات من أهم السياسات التي فرضها نظام الحوكمة. ووقع أعضاء مجلس الإدارة على تعهد بالمحافظة على السرية وعدم تضارب المصالح، إقراراً منهم بالالتزام بالإجراءات التي تحكم دخولهم في صفقات مع الشركة، وتحدد سياسة الأطراف ذوي العلاقة بالإجراءات اللازمة، وتفرض على الأعضاء الإفصاح عن الصفقات التي تحتل تضارب المصالح، والامتناع عن التصويت أو عن الحضور عند عرض مسائل من هذا النوع على مجلس الإدارة للتصويت عليها. فضلاً عن ذلك، تفرض تلك السياسات على الأشخاص المطلعين الوفاء تجاه الشركة ومساهميها، وتغليب مصالح الشركة ومساهميها على مصالحهم الشخصية والعمل دائماً بحسن نية لمصلحة الشركة والمساهمين كافة. بالإضافة إلى ذلك فإن الشركة تحرص دوماً على تحديث بيانات المطلعين في الشركة وتفصح عنه بشكل دوري للهيئة وللسوق.

والتزاماً بأحكام المادة 26 من نظام الحوكمة، وخلال العام 2024 ناقش المجلس مشروعين للتطوير في منطقة لوسيل، وبسبب صلة القرابة من الدرجة الثانية مع أحد أعضاء المجلس وبين الطرفين الثاني، فقد أفصح العضو للمجلس عن صلة القرابة ولم يشارك في التصويت على القرارات التي اتخذها المجلس ولم يحضر أي اجتماع متعلق بهذه الصفقة.

4 الإدارة التنفيذية العليا:

يشغل منصب الرئيس التنفيذي في الشركة الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني منذ تعيينه بتاريخ 13 نوفمبر 2022، وتم سرد سيرته الذاتية في البند رقم 3.3 من هذا التقرير، وفيما يلي معلومات عن باقي أعضاء الإدارة التنفيذية العليا في الشركة:

1- السيد / أحمد ابراهيم - المدير التنفيذي للشؤون المالية

• الخبرات والمؤهلات العلمية:

- بكالوريوس محاسبة من جامعة تورونتو

- CMA كندا

• المناصب السابقة:

- مدير الحسابات - تومسون رويترز - كندا
- مراقب مالي – الهيئة العامة القطرية للكهرباء والماء القطرية
- رئيس الشؤون المالية – القطرية العامة للتأمين وإعادة التأمين
- رئيس الشؤون المالية والإدارة – عمان للتأمين - عمان
- المدير التنفيذي للشؤون المالية – السلام انترناشونال
- 2 السيد / معن أحمد الحاج – المدير التنفيذي للشؤون التجارية

• المؤهل العلمي

- بكالوريوس ادارة الأعمال – الاكاديمية العربية للعلوم والتكنولوجيا والنقل البحري
- شهادة تطوير الإدارة والقيادة – مينتس كونسالتنق
- شهادة تطوير القيادات – مينتس كونسالتنق

• الخبرات والمناصب السابقة

- المدير العام – البندري للعقارات
- مدير أول للفرع الرئيسي ونائب مدير الفروع – بنك قطر الدولي IBQ
- مدير العلاقات التجارية – شركة القطرية

تستمد الإدارة التنفيذية صلاحياتها بموجب قرارات من مجلس الإدارة لتفويض الرئيس التنفيذي أو غيره لتنفيذ المهام الضرورية للعمل بالأنشطة الرئيسية للشركة.

ومن مسؤوليات الإدارة التنفيذية العليا:

(1) رسم السياسات والإستراتيجيات والعمل على تحقيق الأهداف الشاملة للشركة.

- (2) وضع الخطط المستقبلية الكفيلة بتحقيق الأهداف المحددة من المجلس.
- (3) وضع الهيكل التنظيمي للمؤسسة، وتحديد المستويات الإدارية وتوزيع المراكز الوظيفية.
- (4) توجيه عملية التفاعل بين المؤسسة والبيئة المحيطة بها.

أعمال الإدارة التنفيذية العليا خلال العام 2024:

- الالتزام بالسياسات الإدارية والمالية اللازمة.
- العمل على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وبحث السبل للتطوير المستمر والتوسع في السوق العقاري.
- التحقق من أن الإدارة تعمل وفقاً للسياسات المعتمدة من المجلس.
- المراجعة الدورية لأداء الإدارات وتقييمها.

5 أعمال الرقابة في الشركة

5.1 الرقابة الداخلية

تقوم شركة مزايا بتطبيق مقاييس متعددة على مختلف الصعد لتمثل مع أعلى معايير الرقابة الداخلية إضافة للامتثال مع نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية في دولة قطر. تقوم وحدة إدارة المخاطر في الشركة بالمتابعة الحثيثة لتحديد المخاطر التي قد تواجه الشركة وذلك عن طريق تزويد الإدارة التنفيذية بتقرير دوري عن المخاطر التي تتعرض لها الشركة ومدى قدرة الشركة على تحمل هذه المخاطر وفئاتها وآليات التعرف عليها، وقياسها، ومتابعتها، وغيرها من سبل لتفادي أو التقليل من آثارها، إضافة الى تزويد الإدارة بتحليل عوامل المخاطر المصاحبة للعمليات المستقبلية التي تسعى الشركة الى تنفيذها، إضافة الى تقديم توصيات لإجراءات وضوابط إضافية قد تساهم في تخفيف مدى المخاطر المصاحبة، ونشر الوعي بالمخاطر على مستوى العاملين في الشركة، ومدراء الإدارات الداخلية.

تعد وحدة إدارة المخاطر تقارير تقييم الرقابة الداخلية، خاصة ما له أثر مالي على الشركة على شكل تقارير دورية (ICOFR) Internal Control Over Financial Reporting ترفع الى الإدارة التنفيذية في الشركة ويتم أيضا مراجعتها من قبل إدارة التدقيق الداخلي، ويتم عرضها على لجنة التدقيق، بهدف مراقبة التزام الشركة بالضوابط الخاصة بالرقابة المالية، شاملة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة إن وجدت.

إدارة التدقيق الداخلي

قدمت إدارة التدقيق الداخلي في الشركة مقترحا للجنة التدقيق بهدف مراقبة وتطوير نظم الرقابة الداخلية للشركة، وتقييم مهام واختصاصات أقسام وإدارات الشركة، حيث تم اعتماده من لجنة التدقيق، وعرضه على مجلس الإدارة للاطلاع وابداء التحفظات أو ادلاء الملاحظات ان وجدت. تتبع إدارة التدقيق الداخلي إطار عمل على النحو المحدد من قبل معهد المدققين الداخليين (IIA)، وهو ضمان مستقل وموضوعي ونشاط استشاري مصمم لإضافة قيمة وتحسين عمليات الشركة على تحقيق أهدافها من خلال تقديم نهج منظم ومنضبط لتقييم وتحسين فعالية الحوكمة وإدارة المخاطر والرقابة الداخلية.

تحكم إدارة التدقيق الداخلي نفسها من خلال الالتزام بالإرشادات الإلزامية لمعهد المدققين الداخليين الدولي (IIA)، والتي تتضمن المبادئ الأساسية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي، ومدونة قواعد الأخلاق، والمعايير الدولية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي، وتعريف التدقيق الداخلي. يشكل التوجيه الإلزامي لمعهد المدققين الداخليين الدولي (IIA) المتطلبات الأساسية للممارسة المهنية للتدقيق الداخلي والمبادئ التي يتم على أساسها تقييم فعالية الأداء حيث تم تحديد أولويات وخطة التدقيق بناء على تقرير تقييم المخاطر الذي تم اعتماده من قبل لجنة التدقيق عام 2024، المبني على قياس احتمالية وقوع المخاطر، والأثر المتوقع في حال حصوله.

يرفع مدير إدارة التدقيق الداخلي تقاريره بشكل مستقل كليا ودوري الى لجنة التدقيق، ويتمحور دور إدارة التدقيق على تقييم فعالية نظم العمل والرقابة الداخلية وتحديد مواطن الضعف، بهدف اتخاذ

الاجراءات المطلوبة للتقليل من حدة نقاط الضعف أو تلافيها. كما يقدم المقترحات الخاصة بتصويب أي خلل إن وجد لمساعدة الإدارة التنفيذية على تحسين الأداء.

بناء على توصيات لجنة التدقيق، فقد تم تغطية المواضيع التالية من خلال التدقيق الداخلي خلال سنة 2024:

- 1- إجراءات الرقابة والاشراف على الموارد البشرية وإدارة المشتريات وإدارة المخاطر والحوكمة وادارة المشاريع.
- 2- تقييم شامل لأداء الشركة بشأن الالتزام بتطبيق نظم الرقابة الداخليّة، وأحكام نظام الحوكمة.
- 3- مدى التزام الشركة بالقواعد والشروط التي تحكم الإفصاح والإدراج في السوق.
- 4- مدى التزام الشركة بأنظمة الرقابة الداخليّة عند تحديد المخاطر وإدارتها.
- 5- المخاطر التي تعرضت لها الشركة وأنواعها وأسبابها وما تم بشأنها.
- 6- المقترحات الخاصة بتصويب المخالفات وإزالة أسباب المخاطر.

كما قد تم تغطية المواضيع التالية من مراقبة أعمال إدارة المخاطر:

- 1- مراجعة تطوّر عوامل المخاطر في الشركة ومدى ملاءمة وفاعلية الأنظمة المعمول بها في الشركة في مواجهة التغييرات الجذريّة أو غير المتوقّعة في السوق.
- 2- المخاطر التي تعرضت لها الشركة وأنواعها وأسبابها وما تم بشأنها.

إدارة المخاطر

انسجاماً مع أحكام المادة 21 من نظام حوكمة الشركات، الهادفة إلى تعزيز ممارسات تقييم وإدارة المخاطر في الشركات المدرجة في السوق المالية، تضطلع إدارة المخاطر بمسؤولياتها الأساسية بشكل مستقل لضمان تقييم وإدارة كافة المخاطر التي قد تواجه الشركة. ويشمل ذلك التنسيق المستمر مع جميع الإدارات لتعزيز فعالية الضوابط الرقابية والحد من المخاطر. وتجدر الإشارة الى أن إدارة

المخاطر تباشر مهامها بموجب سياسات وإجراءات معتمدة من قبل الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة، والتي تشمل، على سبيل المثال لا الحصر: سياسة إدارة المخاطر، إطار إدارة المخاطر، سياسة إدارة مخاطر الاحتيال، ومؤشرات المخاطر الرئيسية.

وفي إطار تنفيذ هذه السياسات والإجراءات، تقوم إدارة المخاطر بإجراء تقييم دوري شامل للمخاطر وإعداد تقارير دورية ربع سنوية تتضمن التوصيات اللازمة. تُرفع هذه التقارير أولاً إلى الإدارة التنفيذية العليا ولجنة التدقيق، ثم تُعرض على مجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة بما يضمن تعزيز القدرة على التخفيف من المخاطر وإدارتها بفعالية بما يخدم مصالح الشركة وأهدافها الاستراتيجية. وقد خُصص تقرير إدارة المخاطر لشهر ديسمبر 2024 إلى ما يلي:

تقييم المخاطر المالية:

أجرت إدارة المخاطر تحليلاً شاملاً للأداء المالي للشركة للعام 2024 باستخدام أدوات تحليل النسب المالية والتحليل المقارن. وتم رفع النتائج المدعومة بالتوصيات إلى الإدارة التنفيذية لاتخاذ الإجراءات المناسبة.

تقييم مخاطر محفظة العقارات:

كشفت نتائج التحليل الكمي والنوعي لمحفظة العقارات عن تحقيق نمو ملحوظ خلال العام 2024، كنتيجة مباشرة للسياسات الاستثمارية التي تم تبنيها. وتم تقديم التوصيات ذات الصلة إلى الإدارة التنفيذية.

تقييم مخاطر السوق وتقلبات أسعار الفائدة:

قامت إدارة المخاطر بتقييم تأثير تقلبات أسعار الفائدة خلال العام 2024 على تكلفة ديون الشركة مع البنوك. وخلصت النتائج إلى تقديم توصيات محددة تهدف إلى تقليل أثر هذه التقلبات، وتم رفعها إلى الإدارة التنفيذية.

تقييم مخاطر الامتثال:

أجرت إدارة المخاطر مراجعة شاملة لمستوى امتثال الشركة للقوانين واللوائح الصادرة عن هيئة قطر للأسواق المالية خلال العام 2024. وأظهرت النتائج التزاماً تاماً بجميع المتطلبات القانونية والتنظيمية ذات الصلة.

تقييم المخاطر القانونية:

بالتعاون مع الإدارة القانونية، تم إجراء تقييم شامل للمخاطر القانونية الناشئة عن القضايا الحالية التي تكون الشركة طرفاً فيها، كما هو موضح في الفقرة التاسعة من هذا التقرير.

مراجعة نظام الرقابة الداخلية (ICOFR):

خلال العام 2024، قامت إدارة المخاطر بإجراء مراجعتين نصف سنويتين لنظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية (ICOFR). شملت المراجعات مختلف المجالات، بما في ذلك المالية، الاستثمار، الموارد البشرية، المشتريات، تكنولوجيا المعلومات، ضوابط الإفصاح، والضوابط العامة على مستوى الشركة. وأظهرت التقييمات مستوى امتثال مرضٍ للضوابط الداخلية في الإدارات المعنية. وتمت إحالة النتائج إلى لجنة التدقيق لمراجعتها وتحديد الإجراءات اللازمة لمعالجة أوجه القصور إن وجدت، أو لتعزيز مستوى الأداء حيثما أمكن.

تقييم المخاطر التشغيلية:

كما أجرت إدارة المخاطر مراجعتين نصف سنويتين لتقييم المخاطر التشغيلية وفقاً لسجل المخاطر المعتمد من قبل الإدارة التنفيذية العليا ومجلس الإدارة. شملت المراجعات جميع الإدارات في الشركة. وتم إعداد تقارير مفصلة بالنتائج لكل إدارة على حدة، بالإضافة إلى تقديم ملخص شامل للإدارة التنفيذية العليا لاتخاذ التدابير اللازمة التي تضمن تحسين فعالية وكفاءة العمليات التشغيلية.

تعزيز ثقافة إدارة المخاطر:

بالإضافة إلى ما سبق، تُشرف إدارة المخاطر على تنفيذ البرامج التدريبية المتعلقة بممارسات إدارة المخاطر ونشر ثقافة الوعي بأهميتها بين موظفي الشركة. كما تعمل الإدارة على تعزيز مشاركة العاملين

في عملية تحديد وتقييم المخاطر، بما يسهم في بناء ثقافة مؤسسية تعزز من قدرة الشركة على إدارة التحديات بفعالية.

الضوابط الداخلية

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن نظام الرقابة الداخلية للشركة، حيث تم وضع سياسات وإرشادات وضوابط محددة تغطي معاملات الشركة بأكملها، وتعتبر الإدارة التنفيذية في مزايا مسؤولة عن الرقابة الشاملة على هذه الأنظمة بالتنسيق مع مديري الإدارات المعنية والتي يتم مراقبتها من قبل المدقق الداخلي للشركة. تقع مسؤولية تنفيذ أنظمة الرقابة الداخلية على مستوى الشركة على عاتق كل موظف في الشركة. يتم مراجعة هذه السياسات بإجراء مراجعة منتظمة لإطار عمل الضوابط الداخلية وتقييم الأنظمة الداخلية من خلال تقييم العمليات التي يقوم بها التدقيق الداخلي بالإضافة إلى المراجعات التي يقوم بها المدقق الخارجي. يتم إخطار مجلس الإدارة على أساس ربع سنوي بقضايا الرقابة لتأكيد وجود ضوابط داخلية فعالة على مستوى الشركة بناءً على التوصيات والمشورة المقدمة من لجنة التدقيق.

5.2 الرقابة الخارجية

مراقب الحسابات الخارجي

امتثالاً لأحكام المادة رقم (23) من نظام حوكمة الشركات التزمت الشركة بمعايير تعيين مراقب الحسابات الخارجي حيث صادقت الجمعية العامة العادية للشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ 19 مارس 2024 على تعيين السادة / شركة "كي بي ام جي" لتدقيق حسابات الشركة لعام 2024. كما قامت الشركة بالعمل على تحديث متطلبات التدقيق للتوافق مع المادة 24 من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية.

مهام ومسؤوليات مراقب الحسابات

امتثالاً لأحكام المادة رقم (24) من نظام حوكمة الشركات أفاد مراقب حسابات الشركة السادة / "كي بي ام جي" في تقريرهم، والذي أوضح فيه أنه بناءً على نتائج إجراءات التأكيد المحدود أن لدى الشركة الإجراءات

الكفيلة للالتزام بالنظام الأساسي وبأحكام قانون ولوائح هيئة قطر للأسواق المالية والتشريعات الأخرى ذات الصلة وأن الشركة ملتزمة بأحكام مواد النظام كما في 31 ديسمبر 2024.

6 حقوق المساهمين:

تم وضع آلية محددة لحماية حقوق المساهمين بصفة عامة والأقلية بصفة خاصة حيث ينص النظام الأساسي للشركة وميثاق مجلس الإدارة على مسؤولية الشركة في ضمان المعاملة العادلة لجميع المساهمين وفقاً للقانون بما يضمن حق المساهم في التصويت على قرارات الجمعية العامة وطلب إدراج مسائل معينة في جدول أعمالها ومناقشتها بالاجتماع إن لم يدرجها المجلس وقررت الجمعية ذلك، وكذلك الحق في الاعتراض على أي قرار يرى أنه يصدر لمصلحة فئة معينة من المساهمين أو يضر بها أو يجلب نفعاً خاصاً لأعضاء المجلس أو غيرهم دون اعتبار لمصلحة الشركة وإثباته في محضر الاجتماع، وحقه في إبطال ما اعترض عليه من قرارات وفقاً لأحكام القانون في هذا الشأن، حيث تم تعديل النظام الأساسي للشركة وتم تعديل البند 59 منه ليثبت ذلك. وتم مراعات حقوق المساهمين في التعديلات التي أجرتها الشركة على نظامها الأساسي ويمكن الاطلاع على النظام الأساسي المعدل على الموقع الإلكتروني للشركة وبالأخص في الفصل الرابع منه.

كما تجري الشركة مراجعة دورية لتطوير ومراجعة قواعد السلوك المهني حيث ان الشركة لديها آلية للشكاوى أو المنازعات التي قد تنشأ بين الشركة والمساهمين وذلك بما يحقق العدالة والمساواة ويضمن حقوق جميع المساهمين بالإضافة إلى تفعيل سياسة الاتصال والتواصل مع المساهمين حيث تم تعيين الشيخ/حمد بن محمد بن خالد آل ثاني كمتحدث رسمي للشركة، وخصصت الشركة قسمً لعلاقات المستثمرين للرد على جميع الاستفسارات وإطلاع المساهمين على إستراتيجيات الشركة وإدائها وفق ما تسمح به قواعد وأنظمة بورصة قطر وذلك من أجل الحفاظ على حوار نشط من خلال برنامج منظم للإفصاحات الدورية على مدار العام وتحديثها ونشرها على الموقع الإلكتروني للشركة بالقسم الخاص بعلاقات المستثمرين.

7 سياسات الإفصاح

7.1 وعملاً بأحكام البند رقم (9) من المادة رقم (4) من نظام حوكمة الشركات تلتزم الشركة بكافة القواعد والشروط التي تحكم الإفصاح والإدراج في السوق كما تقتيد الشركة بجميع متطلبات الإفصاح والشفافية المنصوص عليها في البند الخامس من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة لا سيما المادة رقم (25) من النظام حيث قامت الشركة بتحديث الموقع الإلكتروني لها والذي يحتوي على كافة المعلومات الهامة والاساسية للشركة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر التقارير المالية والمعلومات الخاصة برئيس وأعضاء مجلس الإدارة واللجان التي تم تشكيلها والمعلومات الخاصة بالإدارة التنفيذية العليا، كما تلتزم الشركة بالتدقيق وتحديث المعلومات بطريقة منتظمة لتوفير كافة المعلومات التي تهم المساهمين وتمكنهم من ممارسة حقوقهم على الوجه الأكمل وذلك عملاً بالمادة رقم (31) من نظام حوكمة الشركات .

من ضمن السياسات المعتمدة في الشركة والتي تعد معياراً أساسياً للامتثال بمتطلبات الإفصاح ونشر التقارير المالية بالمواعيد القانونية المحددة هي "سياسة الإفصاح" (Disclosure Policy) وذلك لتضمن الشركة الإفصاح بدقة وشفافية وفي الوقت المناسب للمعلومات التي تهم المساهمين. ومن ضمن الأمور التي تطرقت إليها سياسة الإفصاح هي إجراءات التعامل مع شائعات السوق، ومراقبة الإفصاح والتزامات وإجراءات الحفاظ على السرية وكذلك عند الاتصال مع المساهمين أو الجهات الرقابية أو أي جهات أخرى من أصحاب المصالح، أو في اجتماعات الجمعية العمومية. كما تقوم الشركة بالإفصاح أيضاً عن مواعيد اجتماعات مجلس الإدارة وإعلانات النتائج عن البيانات المالية ودعوة الجمعية العامة السنوية وجدول أعمالها وقراراتها والبيانات الصحفية الدورية والدعاوى القضائية وأي مسائل أخرى ذات الصلة التي تؤثر أو ترتبط بأداء الشركة أو عملياتها والتي لديها القدرة على التأثير على سعر سهم الشركة.

كما تحرص الشركة على إعطاء المساهمين الفرصة لممارسة حقهم في طرح أي سؤال حول وضع الشركة وأعمالها.

7.2 كما نقدم لكم في هذا التقرير السياسات الاستراتيجية والإجرائية والنظم واللوائح والآليات التي وضعها مجلس الإدارة مجتمعاً أو من خلال اللجان المنبثقة عنه والتي تعتبر مهمة ورئيسية في عمل الشركة ويقوم المجلس بمراجعات دورية لها بما يضمن بقاءها محدثة ويتم الإشراف على التقيد بها من قبل أجهزة الرقابة الداخلية في الشركة ورفع التقارير للمجلس بشأن أي مخالفات للسياسات المعتمدة من المجلس، إن وجدت، لاتخاذ الإجراء اللازم لمعالجتها.

تم نشر تلك السياسات على الموقع الإلكتروني للشركة وهي:

ميثاق مجلس الإدارة	سياسات التدقيق الداخلي
اختصاصات رئيس مجلس الإدارة	سياسة الرقابة الداخلية
اختصاصات الرئيس التنفيذي	سياسات التدقيق الخارجي
اختصاصات أمين سر مجلس الإدارة	سياسة توزيع الأرباح
ميثاق لجنة التدقيق	سياسة الإفصاح
ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت	إطار عمل إدارة مخاطر الاحتيال
سياسة تقييم أداء المجلس	إطار عمل إدارة المخاطر
سياسة تدريب أعضاء مجلس الإدارة	سياسة حقوق المساهمين
سياسة تضارب المصالح	سياسة إدارة المخاطر
مدونة أخلاقيات العمل	سياسة المشتريات
مدونة قواعد السلوك المهني	سياسة علاقات المستثمرين
سياسة الشؤون القانونية والامتثال	سياسة تعاقب الموظفين
سياسة تداول الأشخاص المطلعين	سياسة الأطراف ذوي العلاقة
سياسة الإبلاغ	سياسة المسؤولية المجتمعية

7.3 إن شركة مزايا للتطوير العقاري ملتزمة بالإفصاح عن العمليات والصفقات الكبرى التي تبرمها الشركة مع أي طرف ذي علاقة، وحيث أنه في عام 2024 لا يوجد أي صفقات كبرى من ذلك النوع، وفي حالة وجود أي مسألة تتعلق بتضارب المصالح أو الصفقات الكبرى مع أي طرف ذو علاقة، فإن الشركة ملتزمة بعدم الشروع فيها إلا بعد عرضها على المساهمين خلال اجتماع الجمعية العامة وموافقة الجمعية العامة عليها، وتطبق في ذلك مبادئ الشفافية، والافصاح ووفقاً للقوانين المعمول بها في الدولة.

7.4 كما تلتزم شركة مزايا للتطوير العقاري بألا يكون لرئيس مجلس إدارتها أو أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في العقود، والمشروعات، والتعهدات التي تلتزم مزايا للتطوير العقاري بتنفيذها. وفي حال طرح أية مسألة تتعلق بتضارب مصالح أو أي صفقة تجارية بين الشركة وأحد أعضاء مجلس إدارتها أو أي طرف ذي علاقة له بأعضاء مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري خلال اجتماع المجلس، فإنه يتم مناقشة الموضوع في غياب العضو المعني الذي لا يحق له مطلقاً المشاركة في التصويت على الصفقة، وبأن تتم الصفقة وفقاً لأسعار السوق وعلى أساس تجاري بحت، ولا تتضمن شروطاً تخالف مصلحة الشركة.

7.5 لدواعي الشفافية، تم سرد كافة حصص الملكية الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة في هذا التقرير. ويلتزم المجلس قبل موعد تاريخ انعقاد الجمعية بأن يضع تحت تصرف المساهمين كشفاً تفصيلياً بالتعاملات والصفقات هذه والإفصاح عنها في التقارير المالية.

8 المخالفات

لم توجد مخالفات أو جزاءات تم توقيعها على شركة مزايا ضمن المعنى المحدد في الفقرة رقم (2) من المادة (4) من نظام حوكمة الشركات الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية أو من شأنها أن تؤثر على مركزها المالي خلال العام 2024.

9 تقرير عن القضايا

اعتباراً من 31 ديسمبر 2024، فإن القضية الأبرز التي كانت شركة مزايا طرفاً فيها هي قضية ضد المقاول الرئيسي لأحد المشاريع الكبرى للشركة والمقامة عام 2019. وهذه القضية متعلقة بأحد مشاريع الشركة التي قامت الشركة بتطويرها عام 2012 والذي انتهى في عام 2018، شهدت هذه القضية تداولاً في المحاكم حتى

صدر حكم في عام 2024 من محكمة الاستئناف يقضي بدفع تعويض للمقاول يقدر بحوالي 85 مليون ريال قطري بالإضافة إلى الحكم الصادر في 2023، وحيث أن هذا الحكم غير بات لجواز الطعن عليه بالتمييز فقد طلبت الشركة من مكتب المحاماة الخارجي الاستمرار بالطعن بالتمييز.

علماً بأن الشركة كانت لديها في السنوات السابقة مخصصات تغطي 48% من قيمة مبلغ الحكم، وتم اخذ مخصصات إضافية خلال العام 2024 لتصل اجمالي المخصصات إلى 100% من اجمالي قيمة مبلغ الحكم. وحيث أن هذا الحكم غير نهائي وغير بات فقد قامت الشركة بالطعن في الحكم أمام محكمة التمييز. كما وأنه في عام 2024 تم رفع دعوى ضد وكيل للاستثمار حول مطالبة مالية تتعلق بنزاع عقود تجارية، وتم رفض الطلب من قبل محكمة أول درجة وأيضاً من قبل محكمة الاستئناف وقامت الشركة بالطعن على هذه القرارات أمام محكمة التمييز.

كما يجدر الإشارة الى أنه تم اتخاذ إجراءات قانونية ضد بعض المستأجرين المخالفين لالتزاماتهم التعاقدية، والتي لم تنشأ أي التزامات جوهرية نتيجة لهذه القضايا وبالتالي لم يتم تخصيص أي مخصصات لها.

10 المسؤولية المجتمعية

تؤكد شركة مزايا للتطوير العقاري التزامها التام بدعم المجتمعات المحلية. كما تعتبر شركة مزايا ان المسؤولية المجتمعية جزءاً لا يتجزأ من استراتيجيتها، حيث تلتزم الشركة بتقديم دعماً مالياً سنوياً لصندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية، بالإضافة إلى دعم المجتمع وذلك من خلال رعاية المشاريع الخيرية والمجتمعية في الدولة وخارجها من خلال الهلال الأحمر القطري او الجمعية القطرية لتأهيل ذوي الاحتياجات الخاصة، بالإضافة مشاركة المجتمع فعالياته من خلال منصات التواصل الاجتماعي، ومن الجانب العلمي فقد تم تقديم برنامج تدريبي خلال إجازة الصيف لبعض طلبة الجامعات في الشركة. وقد بلغت المساهمة السنوية المدفوعة خلال السنة المالية 2024 ما مجموعه حوالي 846,000 ريال قطري. وتسعى الشركة لتطوير مستمر لدورها في تنمية المجتمع والنهوض به، والمحافظة على البيئة من خلال المشاركة الفعالة والجادة بمنظومة المسؤولية المجتمعية للشركات.

11 موقع الشركة على شبكة الإنترنت

يوفر موقع الشركة على شبكة الإنترنت معلومات وافية عن نشاطات الشركة والفرص الاستثمارية، ويتضمن قسماً خاصاً بعلاقات المستثمرين باللغتين العربية والإنجليزية يحتوي على التقارير السنوية والتقارير المالية السنوية والربع سنوية للسنة الحالية وللسنوات السابقة، بالإضافة إلى الموائيق والسياسات الداخلية للشركة، ويمكن تحميلها مباشرة من الموقع، وعناوين الاتصال بمسؤول علاقات المستثمرين، وتقرير الحوكمة، وميثاق مجلس الإدارة، وموائيق اللجان المنبثقة عنه، بالإضافة إلى أخبار الشركة التي يتم تحديثها مباشرة بعد الإفصاح عنها.