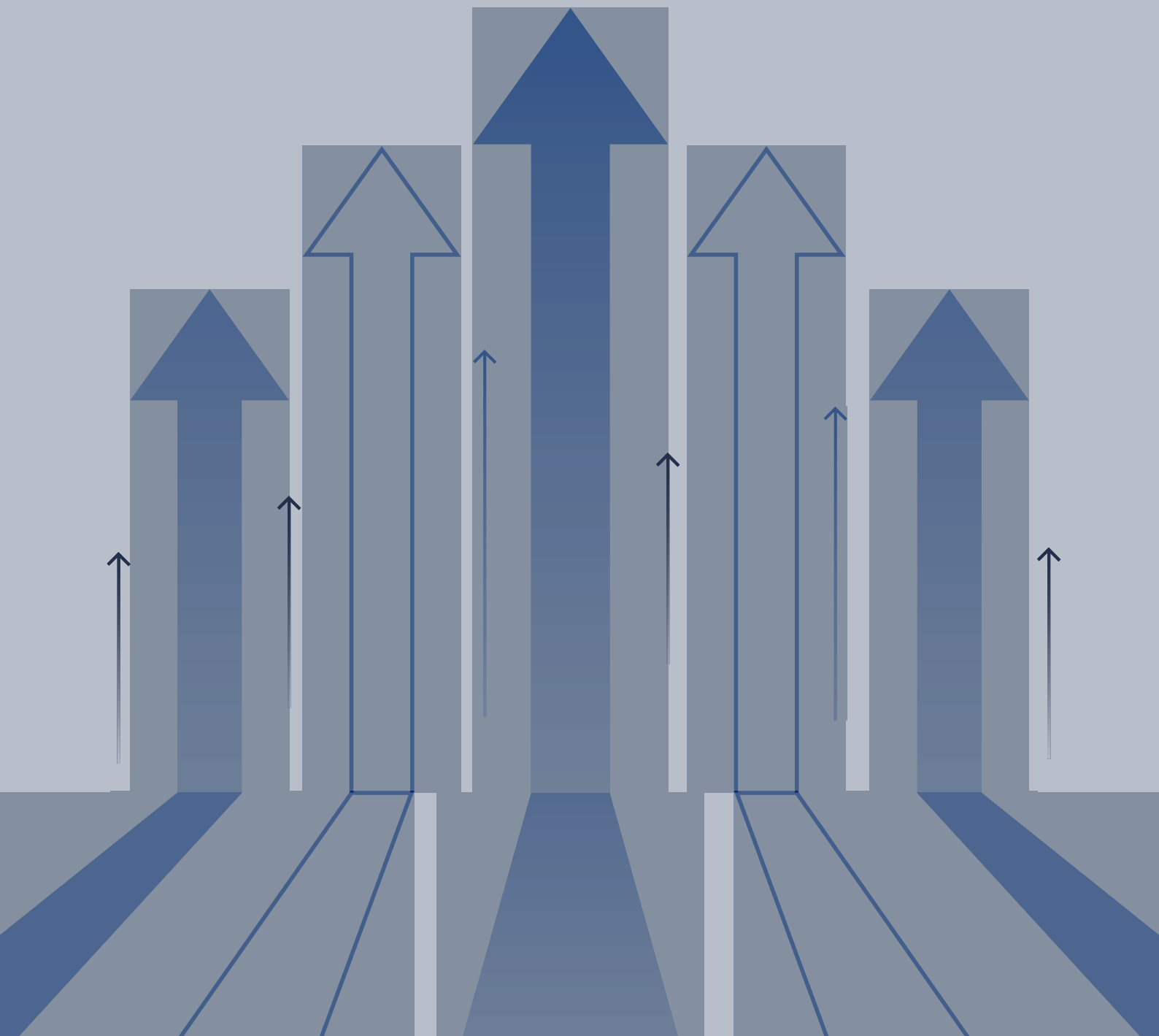
تقريـــــر الحوكمة ٢٠٢٥

شركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق.



كلمة الرئيس

الشيخ سلمان بن حسن آل ثاني
رئيس مجلس الإدارة

السيدات والسادة المساهمين المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

يسرني أن نقدم لكم تقرير الحوكمة لشركة مزايا للتطوير العقاري ش.م.ع.ق، للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025. 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 والكيانات 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، تجدر الإشارة إلى انه تم مراجعة التقرير من قبل "شركة كي بي ام جي" والتي أبدت رأيها بمدى التزام شركة مزايا بتطبيق معايير وقواعد الحوكمة، كما نؤكد أننا مستمرون في توفيق وضع الشركة مع متطلبات (نظام حوكمة الشركات المدرجة) الجديد الذي تم إصداره في أغسطس 2025، كما نحرص دوماً على تطوير نظم الشفافية والرقابة الداخلية والإفصاح لما فيه مصلحة المساهمين والمستثمرين في الشركة.

والله ولي التوفيق،

سلمان بن حسن آل ثاني
رئيس مجلس الإدارة

1.التزام الشركة بنظام الحوكمة والإجراءات المتخذة

تلتـزم شـركة مزايا للتطوير العقاري بتطبيـق أعلـى معايير حوكمـة الشركات فـي تعاملاتهـا اليوميـة، مـن خـلال الامتثال لقوانيـن حوكمـة الشـركات المدرجـة فـي بورصة قطر، والتـي تسن قوانينها وتشرف على تطبيقها هيئـة قطـر للأسـواق الماليـة. وامتثالا لأحكام المادة رقم (2) من نظام حوكمة الشركات حيث تعتبـر حوكمـة الشركات مـن أهـم الركائـز التـي تعتمـد عليهـا شـركة مزايا للتطوير العقاري مـن أجـل ترسـيخ ثقافـة الانفتاح والشـفافية والوضـوح في تعاملاتها التجارية والإدارية، وبهـدف تحسين أعمالهـا وإدارتهـا بمـا يتناسـب مـع الممارسـات الفضلى المعتمـدة محليا وعالمياً.

كما يتـم توفيـر الإطـار التوجيهـي لنظـام حوكمـة شـركة مزايا للتطوير العقاري بواسـطة نظـام حوكمة الشـركات والكيانـات القانونيـة 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، بالإضافـة إلـى القوانيـن السـارية واللوائـح الأخـرى فـي دولـة قطـر.

وعملاً 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 و إتاحة 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 2025 بمراجعة نظـام الحوكمـة المتبـع لديهـا، ليتناسـب مـع متطلبـات هيئـة قطـر للأسـواق الماليـة، وبمـا يعكـس أفضـل الممارسـات العالميـة المتبعـة بهـذا الخصـوص.

كما تسـعى شـركة مزايا إلى مراجعة وتحديـث أنظمتهـا بمـا يتوافق مع متطلبات نظام حوكمة الشركات الجديد الصادر في أغسطس 2025 وبما يدعـم تحقيـق أهدافهـا ومبادئهـا، وتسـهيلاً للإجـراءات والعمليـات المتبعـة لديها، وسعيها المستمر للالتزام بنظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية الصادر من هيئة قطر للأسواق المالية. وتقوم الشركة بشكل دوري بتوثيق سياساتها وإجراءاتها للتأكد من الامتثال الدائم مع قوانين وتشريعات هيئة قطر للأسواق المالية ذات الصلة لضمـان قيـام الشركة بممارسة أنشطتها بطرق أكثـر كفـاءة ومرونة وبأقـل الكلف الممكنة مادياً وزمنياً، مـع الحرص على الالتزام بالشـفافية وحمايـة حقـوق المسـتثمرين وصغـار المسـاهمين، وأصحـاب المصالـح الأخـرى.

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 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

إنفاذاً لمتطلبات أحكام المادة رقم (14) من نظام حوكمة الشركات، يجتمع مجلس إدارة الـشـركـة بـدعـوة مـن رئيسه بشكل منتظم وفعال وكلما دعت الحاجه وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (38) من النظام الأساسي للشركة، حيث اجتمع مجلس إدارة الشركة ست (6) مرات في العام 2025، وتؤكد الشركة أن أعضاء المجلس منتظمون بحضور اجـتـمـاعـات 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 ارسال الدعوة لكل عضو مصحوب بجدول الأعمال قبل تاريخ المحدد لانعقاد الاجتماعات. كما يوظف الاعضاء خـبراتـهـم ومـؤهـلاتـهـم لمجلس الإدارة ولـجـانـه 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 لقانون الشركات التجاريـة رقـم (11) لسـنة 2015 وتعديـلاته، والمادة رقم (12) من نظـام حوكمـة للشـركات والكيانـات القانونيـة المدرجـة فـي السـوق الرئيسية الصادر عـن هيئـة قطـر للأسواق الماليـة.

وفيما يلي بيان عدد الاجتماعات والأعضاء الحاضرين:

إسم العضو	المنصب	مجلس الادارة	لجنة المكافات والترشيحات	لجنة التدقيق
الشيخ/ سلمان بن حسن آل ثاني	رئيس مجلس الإدارة	6 من 6		
السيد/ إبراهيم جهام الكواري	نائب رئيس مجلس الإدارة	4 من 6	2 من 2	
الشيخ/ حمد بن محمد آل ثاني	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	6 من 6		
الشيخ/ تميم بن فهد آل ثاني	عضو مجلس إدارة	6 من 6		6 من 6
الشيخ/ فيصل بن حمد آل ثاني	عضو مجلس إدارة	5 من 6		5 من 6
السيد/ جمال شريدة الكعبي	عضو مجلس إدارة	6 من 6	2 من 2	
السيد/ يوسف أحمد السادة	عضو مجلس إدارة	4 من 6		
السيد/ سعيد عدنان أبو عودة	عضو مجلس إدارة	6 من 6		6 من 6
السيد/ عبدالعزيز الحميدي	عضو مجلس إدارة	4 من 6	2 من 2	

2.3 يتمتع أعضاء مجلس إدارة شركة مزايا للتطوير العقاري بالدراية والخبرة الكافية لكي يتمكنوا من أداء مهامهم بصورة فعالة. وفيما يلي نبذة عن السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا امتثالا لمتطلبات أحكام البند رقم (3) من المادة (4) من نظام حوكمة الشركات:

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

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 والرئيس التنفيذي لشركة قطر لتقنيات الطاقة الشمسية

المناصب السابقة:
- عضو مجلس الإدارة في شركة نيشان للاستثمار والتطوير العقاري

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

المؤهل العلمي:
ماجستير في ادارة 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 ملاحة
- عضو مجلس إدارة – شركة ناقلات

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

الشيخ/ تميم بن فهد آل ثاني
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و مستقل)

المؤهل العلمي:
بكالوريوس في إدارة الموارد البشرية من الجامعة الكندية في دبي
ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة آبرديين

المناصب الحالية:
- رئيس مجلس إدارة النادي العربي
- ضابط في وزارة الداخلية

الشيخ/ فيصل بن حمد آل ثاني
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و غير مستقل)

المؤهل العلمي:
بكالوريوس إدارة أعمال مع رتبة الشرف من جامعة كارنيجي ميلون في قطر

المناصب الحالية:
- إدارة الاستثمارات العقارية – جهاز قطر للاستثمار

السيد/ جمال شريدة الكعبي
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و مستقل)

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

٦. السيد/ يوسف أحمد السادة
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و مستقل)

المؤهل العلمي:
بكالوريوس كلية العلوم من جامعة قطر

المناصب الحالية:
- عضو مجلس الشورى القطري

المناصب السابقة:
- مدير إدارة الإسكان الجامعي – جامعة قطر
- المدير التنفيذي لشركة دار البركة للتجارة المقاولات
- مستشار نائب الرئيس – جامعة قطر
- رئيس مكتب كلية العلوم – جامعة قطر
- مدير مكتب الشؤون المالية والإدارية بكلية الآداب والعلوم – جامعة قطر

السيد/ سعيد عدنان أبو عودة
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و مستقل)

المؤهل العلمي:
برنامج الإدارة المتقدمة – جامعة هارفارد للأعمال – الولايات المتحدة الامريكية
ماجستير في الإدارة الهندسية – جامعة جورج واشنطن - الولايات المتحدة الامريكية
بكالوريوس في الهندسة المدنية – جامعة بوردو وست لافييت - الولايات المتحدة الامريكية

المناصب الحالية:
- الرئيس التنفيذي لشركة بلاك كات للهندسة والبناء.
- المدير العام لشركة تورنيدو.
- مدير العمليات وتطوير الاعمال – شركة قطر للاستثمار وتطوير المشاريع القابضة (كيبكو)
- نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة بيت التمويل القطري
- عضو مجلس إدارة شركة المستقبل لصناعة الأنابيب
- مدير شركة المتخصصة لخدمات المشاريع

السيد/ عبدالعزيز عبدالله الحميدي
عضو مجلس إدارة (غير تنفيذي و مستقل)

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 2025)

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	0.03%
السيد/ جمال شريدة الكعبي	0.00%
السيد/ يوسف أحمد السادة	0.00%
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	21.33 %

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

كذلك عدد الأسهم المملوكة لكبار المساهمين:

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

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 نظـام حوكمـة الشـركات والكيانـات القانونيـة المدرجـة والعمل نحو تطبيق الممارسات المثلى في هذا المجال.
يقوم المجلس بتحديد صلاحيات الإدارة التنفيذية، كمل يقوم خلال اجتماعاته واجتماعات اللجان المنبثقة عنه بالإشراف على عمل الإدارة التنفيذية العليا والنظر في التقارير المرفوعة إليه ومناقشة المواضيع المطروحة لاتخاذ القرارات المناسبة فيها.

يحدد "ميثاق المجلس" مسؤولياته لضمان الامتثال لنظام الحوكمة وأعلى معايير الإدارة والإشراف، حيث يشرف على الموافقة على الأهداف الإستراتيجية للشركة وتعيين المدراء واستبدالهم وتحديد مكافآتهم ومراجعة أداء الإدارة العليا على سبيل المثال لا الحصر. كما اعتمد المواثيق التي تعمل على اساسها اللجان والتي ترفع تقاريرها للمجلس للمناقشة واتخاذ القرار فيها. كما توفر الشركة نسخة من ميثاق المجلس على موقها الالكتروني وذلك حرصا 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 2025، متضمنة ما انتهت إليه من توصيات وذلك امتثالا للبند رقم (5) من المادة رقم (4) من نظام حوكمة الشركات:

2- أعضاء لجنة المكافئات والترشيحات:

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

اجتمعت لجنة المكافات والترشيحات مرتين خلال العام 2025 ومن أبرز ما أوصت به الى المجلس الآتي:

- أوصت اللجنة بصرف مكافئات عن الفترة المنتهية 31 ديسمبر 2024 لكل من أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية العليا، والموظفين. وعند رفع الامر الى مجلس الإدارة، قام اغلبية الأعضاء بالتصويت على عدم توزيع مكافآت على أعضاء المجلس، والاكتفاء بتوزيع المكافآت على الإدارة التنفيذية العليا والموظفين فقط.
- كما اوصت اللجنة بزيادة رواتب الموظفين بنسبة 3% على الراتب الأساسي

3- أعضاء لجنة التدقيق:

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

اجتمعت لجنة التدقيق ست مرات خلال العام 2025. ومن أبرز ما تم مناقشته في اللجنة بشكل مختصر كالاتي:

- مناقشة البيانات المالية للفترة المنتهية 31 ديسمبر 2024 مع المدقق الخارجي وعرضها على المجلس لاعتمادها، كما تم مناقشة البيانات المالية للفترات المنتهية 31 مارس 2025 و30 يونيو 2025 و30 سبتمبر 2025 وأوصت بعرضها على المجلس لاعتمادها.
- كما تقدمت اللجنة بمقترح الى المجلس بموازنة المصاريف التشغيلية والإدارية للعام 2025.
- أوصت اللجنة الى المجلس بتعيين المدقق الخارجي للشركة بعد مراجعة العروض المقدمة من شركات مختلفة.
- ناقشت اللجنة تقرير المدقق الخارجي بشأن البيانات المالية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. كما ناقشت تقرير الرقابة الداخلية على البيانات المالية (ICOFR) وتقرير الحكومة للعام 2024.
- ناقشت اللجنة تقارير المدقق الداخلي بشأن الحوكمة والإدارات الداخلية في الشركة، وتم بيان أهم الملاحظات الناتجة بشأنها والاقتراحات لمعالجتها بالتنسيق مع الإدارات المختصة.
- تم استحداث سياسة لخصومات الموظفين، كما 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 وفقا لنظام الحوكمة الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية.
- الضوابط الداخلية على التقارير المالية (ICOFR) للعام 2025 وتم رفع تقارير دورية اليها من قبل المدقق الداخلي للشركة ومدير ادارة المخاطر.

- ناقشت اللجنة مقترح لتطوير مشاريع سكنية في جزيرة قطيفان بمدينة 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، تجدر الإشارة إلى ان 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 أعضاءها كالاتي:

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

- لم تجتمع لجنة المناقصات خلال العام 2025 لعدم طرح الشركة أي مناقصات خلال هذا العام.

إن الاعمال التي قامت بها اللجان للعام 2025 والتوصيات التي قدمتها للمجلس يبين الدور الإيجابي والمشاركة الفعالة لأعضاء مجلس الإدارة في الإشراف على عمل الإدارة العليا في الشركة والمنبثق من اهتمام الأعضاء بالقيام بمسؤولياتهم وفقا للمادة (14) من نظام الحوكمة، بالإضافة الى الدورات التدريبية التي يخضع لها أعضاء مجلس الإدارة وفق سياسة التدريب المعتمدة من المجلس وذلك لتحقيق مصلحة الشركة ومساهميها.

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 الالكتروني للشركة.

تضمن ميثاق المجلس المهام والوظائف الرئيسية للمجلس، حيث أنه المسؤول عن إدارة الشركة ووضع الخطة الاستراتيجية والأهداف الرئيسية واعتماد الخطط والاشراف على تنفيذها والاشراف 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 المشاريع، 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 الخاصة بحوكمة الشركة لضمان تنفيذها بالشكل الأمثل بما يتوافق مع متطلبات هيئة قطر للأسواق المالية.
- تسخير مهاراتهم وخبراتهم المتنوعة جنبًا إلى جنب مع التخصصات والمؤهلات المتنوعة للإدارة الفعالة والمنتجة للشركة، والعمل على تحقيق مصالح المساهمين وسائر أصحاب المصالح 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 أسس ومعلومات واضحة بما يصب في 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، تأكد الشركة على أحكام القانون في حظر الجمع بين المناصب، حيث لا يتولى أي عضو في مجلس الإدارة الشركة مهام رئيس مجلس أو نائبا للرئيس في أكثر من شركتين يقع مركزيهما الرئيسي في الدولة، ولا عضوا في مجلس إدارة أكثر من ثلاث شركات تقع مراكزها الرئيسية في الدولة، ولا عضوا منتدبا للإدارة في أكثر من شركة واحدة يقع مركزها الرئيسي في الدولة.

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

التزاما 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 الداخليّة وإدارة المخاطر.

كما يجري أعضاء مجلس الإدارة خلال كل عام تقييما لأداء مجلس الإدارة بهدف تعزيز دور المجلس وبيان نقاط القوة والضعف سعيا 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:

١-أعمال المجلس
- يتم تقييم التزام اعضاء 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 وتوجيهاتهم في تحقيق رؤيا الشركة.
- كما يتم تقييم نسبة الأعضاء المستقلين في المجلس وعرض رؤيتهم بما يخدم الشركة وعملياتها.

3- لجان المجلس
- مدى ادراك أعضاء اللجان بادوارهم ومسؤولياتهم تجاه مصالح الشركة، ويتم تقييم أداء اللجان والتقارير المرفوعة لهم بشكل دوري.

4- أعمال الشركة واستراتيجيتها
- يتم تقييم مدى مساهمة الأعضاء بتحديد رؤية، رسالة، والأهداف الاستراتيجية للشركة في اتخاذهم لقراراتهم.

-

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.

وقد خلص تقييم لجنة المكافئات والترشيحات إلى إلتزام المجلس وأعضائه بتحقيق مصالح الشركة، والقيام بأعمال اللجان، وحضور اجتماعات المجلس ولجانه، والتزام الإدارة التنفيذية العليا بشأن تطبيق نظام الرقابة الداخليّة وإدارة المخاطر، ويمكن تلخيص نتائج التقييم على النحو الآتي:

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

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، إقرارا منهم بالالتزام بالإجراءات التي تحكم دخولهم في صفقات مع الشركة، وتحدد سياسة الأطراف ذوي العلاقة الإجراءات اللازمة، وتفرض على الأعضاء الإفصاح عن الصفقات التي تحتمل 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 دائما بما فيه لمصلحة الشركة والمساهمين كافة. بالإضافة الى ذلك فإن الشركة تحرص دوما على تحديث بيانات المطلعين في الشركة وتفصح عنها بشكل دوري للهيئة وللسوق.

والتزاما بأحكام المادة 26 من نظام الحوكمة، وخلال العام 2025 ناقش المجلس مشروعين للتطوير في مدينة لوسيل، ونظراً لوجود صلة قرابة من الدرجة الثانية مع أحد أعضاء المجلس وبين الطرف 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 2.3 من هذا التقرير، وفيما يلي معلومات عن باقي أعضاء الإدارة التنفيذية العليا في الشركة:

السيد / أحمد ابراهيم
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

الخبرات والمؤهل العلمي:
- 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 لإعادة التأمين - عمان
- المدير الإقليمي للشؤون المالية والإدارية – شركة مجموعة السلام

السيد / معن أحمد الحاج
الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية

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

المناصب 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:
١) 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 2025:
- 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 لتمتثل مع أعلى معايير الرقابة الداخلية إضافة للامتثال مع نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة في السوق الرئيسية في دولة قطر.

تقوم 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 السبل 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 اضافية قد تساهم في تخفيف مدى المخاطر المصاحبة، ونشر الوعي بالمخاطر على مستوى العاملين في الشركة، ومدراء الإدارات الداخلية.

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

إدارة التدقيق الداخلي

يعمل قسم التدقيق الداخلي بالشركة وفقاً لأحكام نظام الحوكمة الصادر عن هيئة قطر للأسواق المالية، وبما يتماشى مع أفضل الممارسات المهنية والمعايير الدولية للتدقيق الداخلي. ويهدف القسم إلى تقديم تأكيد مستقل وموضوعي حول كفاءة وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية، وإدارة المخاطر، والالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها، بما يسهم في حماية أصول الشركة وتعزيز مبادئ الشفافية والمساءلة ودعم مجلس الإدارة ولجنة التدقيق في أداء مهامهم الرقابية.

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 2025، 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 ادارة 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 2025:

1- إجراءات الرقابة والاشراف على إدارة الاستثمار، ادارة التسويق، إدارة التأجير، وإدارة الاتصال وعلاقات المستثمرين، وإدارة المبيعات، وإدارة المالية، تقييم شامل لأداء الشركة بشأن الالتزام بتطبيق نظم الرقابة الداخليّة، وأحكام نظام الحوكمة.
2- مدى التزام الشركة بالقواعد والشروط التي تحكم الإفصاح والإدراج في السوق.
3- مدى التزام الشركة بأنظمة الرقابة الداخليّة عند تحديد المخاطر وإدارتها.
4- المخاطر التي تعرضت لها الشركة وأنواعها وأسبابها وما تم بشأنها.
5- المقترحات الخاصة بتصويب المخالفات وإزالة أسباب المخاطر.

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.

و في اطار تنفيذ هذة السياسات و الإجراءات، تقوم إدارة المخاطر بإجراء تقييم دوري و شامل للمخاطر و إعداد تقارير ربع سنويه ذات صلة تتضمن التوصيات اللازمة. حيث ترفع هذه أولاً للإدارة التنفيذيه، لجنة التدقيق ثم تعرض على مجلس الإدارة لإتخاذ القرارات المناسبة الأمر الذي يعزز الشفافية و الحوكمة و يضمن تحقيق الشركة لمصالحها و أهدافها الإستراتيجية. هذا و قد حرصت إدارة المخاطر بإستمرار على مراقبة تطور عوامل المخاطر في الشركة و تقييم مدى ملاءمة و فاعلية الأنظمة المعمول بها في الشركة في مواجعة التغيرات الجذرية أو غير المتوقعة في السوق من خلال تحديد أنواع تلك المخاطر و أسبابها وما أتخذ من إجراءات للتخفيف من أثارها على مصالح الشركة سواء كانت قصرة أو بعيدة المدى. و قد خلص تقرير كانول أول للعام 2025 إلى ما يلي:

تقييم المخاطر المالية:

أجرت إدارة المخاطر تحليلاً شاملاً للأداء المالي للشركة للعام 2025 باستخدام أدوات تحليل النسب المالية والتحليل المقارن. وتم رفع النتائج المدعومة بالتوصيات إلى الإدارة التنفيذية و مجلس الإدارة لاتخاذ الإجراءات المناسبة.

تقييم مخاطر محفظة العقارات:

كشفت نتائج التحليل الكمي والنوعي لمحفظة العقارات عن تحقيق نمو ملحوظ خلال العام 2025، كنتيجة مباشرة للسياسات الاستثمارية التي تم تبنيها. وتم تقديم التوصيات ذات الصلة إلى الإدارة التنفيذية و مجلس الإدارة .

تقييم مخاطر السوق وتقلبات أسعار الفائدة:

قامت إدارة المخاطر بتقييم تأثير تقلبات أسعار الفائدة خلال العام 2025 على التزامات الشركة تجاه البنوك. وخلصت النتائج إلى تقديم توصيات محددة تهدف إلى تقليل أثر هذه التقلبات، وتم رفعها إلى الإدارة التنفيذية و مجلس الإدارة.

تقييم مخاطر الامتثال:

أجرت إدارة المخاطر مراجعة شاملة لمستوى امتثال الشركة للقوانين واللوائح الصادرة عن هيئة قطر للأسواق المالية خلال العام 2025. وقد أظهرت النتائج التزاماً تاماً بكافة المتطلبات القانونية والتنظيمية ذات الصلة.

تقييم المخاطر القانونية:

بالتعاون مع الإدارة القانونية، تم إجراء تقييم شامل للمخاطر القانونية الناشئة عن القضايا الحالية التي كانت الشركة طرفاً فيها حتى نهاية كانون أول 2025، كما هو موضح في الفقرة التاسعة من هذا التقرير.

نظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية (ICOFR):

كجزء من مهامها ومسؤوليتها، قامت إدارة المخاطر خلال العام 2025 بإجراء مراجعة دورية لنظام الرقابة الداخلية على التقارير المالية (ICOFR). حيث شمل نطاق المراجعة إدارات عدة، بما في ذلك المالية، الاستثمار، الموارد البشرية، المشتريات، تكنولوجيا المعلومات، ضوابط الإفصاح، والضوابط العامة على مستوى الشركة. وقد أظهرت النتائج 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 مراجعة دورية لتقييم المخاطر التشغيلية و التي تهدف الى قياس إلتزام دوائر الاعمال بالضوابط الرقابية في سجل المخاطر المعتمد من قبل الإدارة التنفيذية العليا ومجلس الإدارة. حيث شمل نطاق المراجعة جميع الإدارات العاملة في الشركة. و قد تم إعداد تقارير مفصلة بالنتائج لكل إدارة على حدة، بالإضافة إلى تقديم ملخص شامل للإدارة التنفيذية العليا و مجلس الإدارة لاتخاذ التدابير اللازمة التي تضمن تحسين فعالية وكفاءة العمليات التشغيلية.

نظام الرقابة الداخلية:

يُعدّ نظام الرقابة الداخلية أحد الركائز الأساسية لضمان سلامة وكفاءة العمليات داخل الشركة، حيث تلعب إدارة المخاطر دورًا محوريًا في مراجعة العمليات التشغيلية اليومية التي تقع ضمن نطاق اختصاصها. وتتمثل مسؤولية إدارة المخاطر في التحقق من مدى توافق هذه العمليات مع السياسات والإجراءات المعتمدة، والتأكد من الالتزام بالأطر التنظيمية والضوابط المعمول بها. كما تعمل الإدارة على تقييم طبيعة المخاطر المرتبطة بهذه العمليات، والتأكد من عدم انطوائها على مخاطر جوهرية أو مرتفعة قد تؤثر سلبًا على استمرارية الأعمال أو تعرض مصالح الشركة وسمعتها للخطر.

و قد ساهم نظام الرقابة الداخلية، من خلال التكامل مع دور إدارة المخاطر، في تعزيز الانضباط المؤسسي وتحسين جودة القرارات الإدارية، بما يضمن الاستخدام الأمثل للموارد وتقليل احتمالات الخسائر أو الانحرافات التشغيلية. كما يساعد هذا النظام على الكشف المبكر عن أوجه القصور أو نقاط الضعف في العمليات، واقتراح الإجراءات التصحيحية المناسبة، الأمر الذي يدعم تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية ويحافظ على استقرارها المالي والتشغيلي على المدى الطويل.

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.

مراقبة الإمتثال و الحوكمة:

تُعدّ مراقبة الالتزام والحوكمة جزءًا أساسيًا من مسؤوليات إدارة المخاطر، حيث تضطلع الإدارة بدور رقابي يهدف إلى التأكد من التزام الشركة بجميع القوانين والأنظمة والتعليمات ذات الصلة، إلى جانب تطبيق أفضل ممارسات حوكمة الشركات. وفي هذا الإطار، قامت إدارة المخاطر بمتابعة مدى التزام مجلس الإدارة، الإدارة التفيذية و الإدارات المختلفة في الشركة بمتطلبات نظام حوكمة الشركات لسنة 2016 وكافة التشريعات واللوائح التنظيمية الأخرى المعمول بها، وذلك من خلال المراجعة المستمرة للسياسات والإجراءات، والتنسيق مع آمين سر المجلس، الإدارة التنفيذيه العليا و الإدارات المعنية لضمان الامتثال الكامل مع القوانيين الناظمة لعمل الشركات المدرجة في السوق الرئيسية.

وقد أسفرت جهود إدارة المخاطر في مجال مراقبة الالتزام والحوكمة عن تحقيق الشركة امتثالاً تامًا خلال عام 2025، حيث لم تُسجّل على الشركة أية مخالفات نظامية أو قانونية خلال الفترة المذكورة. ويعكس هذا المستوى من الالتزام فاعلية إطر الحوكمة المعتمدة، وكفاءة الضوابط الرقابية الداخلية، إضافة إلى وعي الإدارات المختلفة بأهمية الالتزام المؤسسي، بما يعزز ثقة أصحاب المصلحة ويدعم سمعة الشركة واستدامة أعمالها.

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 المعنيين والتي يتم مراقبتها من قبل الدوائر الرقابية في الشركة. 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 والمراجعات الدورية لإدارة المخاطر بالإضافة إلى المراجعات التي يقوم بها المدقق الخارجي. يتم إخطار مجلس الإدارة على أساس ربع سنوي بقضايا الرقابة الداخلية للتأكد من وجود ضوابط داخلية فعالة على مستوى الشركة بناءً على التوصيات والمشورة المقدمة من لجنة التدقيق.

5.2 الرقابة الخارجية

مراقب الحسابات الخارجي
امتثالا 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 6 مارس 2025 على تعيين السادة / شركة "كي بي ام جي" لتدقيق حسابات الشركة لعام 2025.

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
امتثالا لأحكام المادة رقم (24) من نظام حوكمة الشركات أفاد مراقب حسابات الشركة السادة/ "كي بي ام جي" في تقريرهم، والـذي أوضح فيه أنه بناء 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 مُلتزمة بأحكام مواد النظام كما في 31 ديسمبر 2025.

6. حقوق المساهمين

تولي شركة مزايا للتطوير العقاري حقوق المساهمين أهمية قصوى، حيث تم وضع آلية محددة لحماية حقوق المساهمين بصفة عامة والأقلية بصفة خاصة وبما يتوافق مع النظام الأساسي للشركة وميثاق مجلس الإدارة بما يضمن المعاملة العادلة لجميع المساهمين وفقاً للقانون وحقوق المساهمين في التصويت على قرارات الجمعية العامة، والحق في طرح وتوجيه الأسئلة حول مسائل معينة مدرجة في جدول اعمال الجمعية، وللمساهم أن يحتكم إلى الجمعية العامة إذا رأى أن الرد على سؤاله غير كاف، وكذلك الحق في الاعتراض على أي قرار يرى أنه يصدر لمصلحة فئة معينة من المساهمين أو يضر بها أو يجلب نفعا خاصا لأعضاء المجلس أو غيرهم دون اعتبار لمصلحة الشركة وإثباته في محضر الاجتماع، وحقه في إبطال ما اعترض عليه من قرارات وفقا لأحكام القانون في هذا الشأن، كما هو موضح في البند رقم 59 من النظام الأساسي للشركة. وتم مراعات حقوق المساهمين في التعديلات التي أجرتها الشركة على نظامها الأساسي ويمكن الاطلاع على النظام الأساسي المعدل على الموقع الالكتروني 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 – الرئيس التنفيذي كمتحدث رسمي للشركة، وخصصت الشركة قسمً لعلاقات المستثمرين للرد على جميع الاستفسارات وإطلاع المساهمين على إستراتيجيات الشركة واداءها 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 تتقيد الشركة بجميع متطلبات الإفصاح والشفافية المنصوص عليها في البند رقم (5) من نظام حوكمة الشركات والكيانات القانونية المدرجة لا سيما المادة رقم (25) من النظام حيث قامت الشركة بتحديث الموقع الالكتروني 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 معيارا أساسيا 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 اليها 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 أيضا 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 جزء من تلك السياسات على الموقع الإلكتروني للشركة وهي:

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 اخلاقيات 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 2025 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 مطلقا المشاركة في التصويت على الصفقة، وبأن تتم الصفقة وفقا لأسعار السوق وعلى أساس تجاري بحت، ولا تتضمن شروطا 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 كشفا تفصيليا بالتعاملات والصفقات هذه والإفصاح عنها في التقارير المالية.

8. المخالفات

خلال العام 2025 لم تتلق الشركة أي 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 2025.

9. تقرير عن القضايا

خلال العام 2025، تم النطق في الحكم النهائي من محكمة التمييز قي القضية الأبرز التي كانت شركة مزايا طرفا فيها وهي قضية ضد المقاول الرئيسي لأحد المشاريع الكبرى للشركة والمقامة عام 2019 حيث كانت القضية موضوع النزاع، متعلقة بأحد مشاريع الشركة التي تم الانتهاء منه في العام 2018. حيث شهدت هذه القضية تداولاً في المحاكم حتى صدور حكم نهائي في يناير 2025 من محكمة التمييز يقضي بتخفيض مبلغ الحكم الثاني الذي قضت به محكمة الاستئناف لصالح المقاول من 85,871,000 ليصبح 67,000,000. وتجدر الإشارة إلى ان شركة مزايا قامت بشكل استباقي خلال العام 2024 برصد كافة المخصصات اللازمة لتغطية مبلغ الحكم فور صدوره، ولم يكن لصدور الحكم في ذلك التاريخ أي تأثير سلبي على الإطلاق على المركز المالي للشركة خلال العام 2025.

وعلى صعيد اخر، تجدر الإشارة الى أنه تم اتخاذ بعض الإجراءات القانونية ضد بعض المستأجرين المخالفين لالتزاماتهم التعاقدية، والتي لم تنشأ عنها أي التزامات جوهرية نتيجة لهذه القضايا وبالتالي لم يتم رصد أي مخصصات لها.

10. المسؤولية المجتمعية

تؤكد شركة مزايا للتطوير العقاري التزامها التام بدعم المجتمعات المحلية. كما تعتبر شركة مزايا للتطوير العقاري ان المسؤولية المجتمعية جزءاً لا يتجزأ من استراتيجيتها، حيث تلتزم الشركة بتقديم دعماً ماليا سنويا لصندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية إلا انه بسبب البيانات المالية السلبية للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 لم يتم دعم مالياً لصالح صندوق دعم الأنشطة الاجتماعية والرياضية. اما من ناحية أخرى واصلت شركة مزايا بتقديم الدعم للمجتمع وذلك من خلال رعاية المشاريع الخيرية والمجتمعية في الدولة وخارجها، حيث قامت الشركة خلال العام 2025 بتقديم دعم للجمعية القطرية للسرطان ومركز قطر لذوي الاحتياجات الخاصة، بالإضافة إلى دعم الأنشطة الرياضية الكبرى والدولية التي أُقيمت في الدولة كبطولة الجائزة الكبرى للمبارزة، كما شاركت الشركة المجتمع فعالياته من خلال منصاتها على وسائل التواصل الاجتماعي. ومن الجانب التعليمي والمهني فقد تم تقديم رعاية اكاديمية لعدد من الطلاب بالإضافة إلى برنامج تدريبي خلال إجازة الصيف لبعض طلبة الجامعات في الشركة. وقد بلغت المساهمة السنوية المدفوعة خلال السنة المالية 2025 ما مجموعه حوالي 300,000 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 الى المواثيق والسياسات الداخلية للشركة، ويمكن تحميلها مباشرة من الموقع، وعناوين الاتصال بمسؤول علاقات المستثمرين، وتقرير الحوكمة، وميثاق مجلس الإدارة ، ومواثيق اللجان المنبثقة عنه، بالإضافة إلى أخبار الشركة التي يتم تحديثها مباشرة بعد الإفصاح عنها.