



شركة عمار للتمويل والاجارة
شركة مساهمة كويتية عامة
تعمل وفق أحكام الشريعة الاسلامية

تاريخ التأسيس : ابريل 2004
رأس المال المدفوع: 20 مليون دينار كويتي
عدد الأسهم: 200 مليون دينار كويتي

شرق - شارع أحمد الجابر - برج البدور
ص.ب: 28776 الصفاة، 13148 الكويت
ت: + (965) 1826050
فاكس: + (965) 2247507

www.amarfinance.com



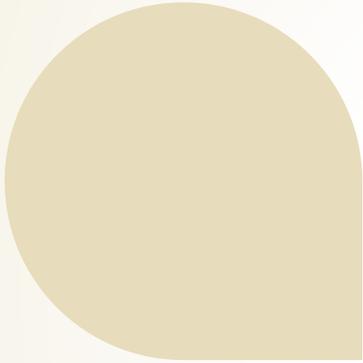
@amarfinancekw



www.facebook.com/amar.finance



@amarfinance1





سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي العهد



صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت

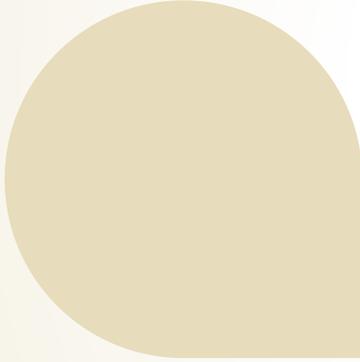
جدول المحتويات





نبذة عن شركة عمار للتمويل والادارة	7
أعضاء مجلس ادارة الشركة	11
هيئة الفتوى والرقابة الشرعية	13
الاشراف والرقابة على عمار	15
اقرار وتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية	17
كلمة رئيس مجلس الادارة	19
بيان مجلس الادارة السنوي لعام 2019	25
تقرير هيئة الرقابة الشرعية	26
تقرير الحوكمة لعام 2019	29
البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019	59

نبذة عن عمار للتمويل والإجارة





تأسست شركة عمار للتمويل والإدارة في 2004 كشركة مساهمة كويتية تعمل وفقا لأحكام وتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء برأس مال مدفوع قدره 20 مليون دينار كويتي، وقد تم انشاؤها بتضافر جهود مجموعة من المؤسسات المالية الرائدة في السوق الكويتي والمنطقة بالإضافة الى نخبة من المستثمرين الأفراد.

وقد تم ادراج شركة عمار للتمويل والإدارة في بورصة الكويت - السوق الموازي عام 2009 ومن ثم تم ادراجها بالسوق الرئيسي في اعقاب اعادة تصنيف السوق عام 2018.

الرؤية:

أن نكون أحد المؤسسات المالية الرائدة في ابتكار وتطوير أدوات استثمارية وتمويلية تتوافق مع الشريعة الإسلامية وتتماشى مع متطلبات العميل وتطلعاته.

الرسالة:

تعزيز الثقة مع عملائنا بتقديم أفضل الحلول الاستثمارية والتمويلية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية من خلال الالتزام:

بالشفافية،

السرعة،

والمرونة



إستراتيجية الشركة

تسعى شركة عمار للتمويل والإجارة ومنذ إنشائها إلى إيجاد موقع متميز لها في ظل المنافسة المحتدمة بالسوق الاستثماري والعقاري الكويتي وفي ظل الازمات المالية المتتالية التي تعصف بعالم المال والاعمال. وتقوم الإستراتيجية الأساسية للشركة على إتباع سياسة استثمارية متحفظة تحقق للشركة أهدافها وتحد من الأضرار التي قد تتعرض لها الشركات أثناء الأزمات.

وتقدم عمار لعملائها عدة أنشطة وخدمة تمويلية واستثمارية إسلامية:

التمويل

تتميز عمار بوجود فريق عمل متخصص في مجال التمويل العقاري على درجة عالية من المهارة والحرفية يعمل على تقديم أفضل فرص التمويل وأكثرها مرونة كما تتميز عمار بتنوع الأنشطة والخدمات والحلول التمويلية الإسلامية التي تقدمها لعملائها و ذلك بقصد الاستثمار العقاري أو تمويل المشاريع والشركات المتوسطة الحجم والصغيرة بأحد العقود التالية :

أ. إجارة تشغيلية

ب. إجارة مع وعد بالتملك

ج. مشاركة

التمويل الهيكلي:

تقدم عمار خدمات التمويل الهيكلي لعملائها لتزويدهم بأفضل تمويل ممكن من خلال استراتيجية لتكوين رأس المال وإعادة هيكلته باستخدام أساليب متعددة مثل الدفع المسبق المرن وألويات توزيع النقد والتمويل متعددة الشرائح.



تمويل مشاريع التشييد العقارية (إستصناع)

تقوم عمار بتقديم تسهيلات تمويل خاصة يمكن استخدامها لتمويل المشاريع الإنشائية من خلال عملية الاستصناع.

الاستثمار

توظيف الاستثمار

تساهم عمار في مشاريع متنوعة مع اطراف أخرى وذلك لتنوع استثماراتها وتوزيع المخاطر.

الوساطة في شراء الأوراق المالية (وسيط أوراق مالية غير مسجل في بورصة الأوراق المالية)

تقدم عمار لعملائها خدمات وسيط بيع وشراء الأسهم غير المدرجة.

الاستثمار العقاري

تستثمر عمار في مجموعة متنوعة من العقارات المدرة للدخل سواء لمحفظتها الخاصة او لصالح عملائها و تقوم كذلك باعمال التطوير العقاري للاراضي والمباني والتشييد بهدف إعادة البيع.

الخدمات الاستشارية

الخدمات الاستشارية العقارية

توفر عمار مجموعة متنوعة من الخدمات الاستشارية العقارية تتضمن توفير الاستشارات في اختيار المواقع وتحليل الأسواق ودراسات الجدوى وتحليل الاستثمار والتدفقات النقدية.

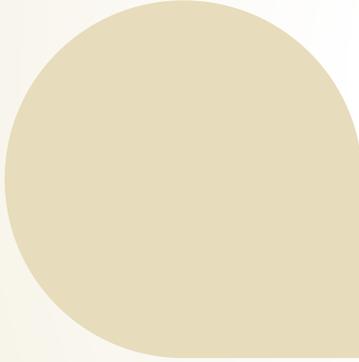
أعضاء مجلس ادارة





رئيس مجلس الإدارة	السيد/ عبدالله راشد سالم بوقماز
نائب رئيس مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	السيد/بشار ناصر النجران التويجري
عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	السيد/ عبد الفتاح محمد رفيع معرفي
عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	السيد/عبدالله علي عبدالله الصانع
عضو مجلس الإدارة عضو مستقل	السيد/طلال سلطان علي الشهاب
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي عضو تنفيذي	السيد/حمد محمد عبد الله السعد

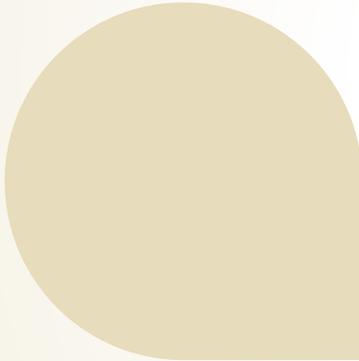
أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية





رئيس هيئة الرقابة الشرعية	أ. د. عبدالعزيز القصار
عضو هيئة الرقابة الشرعية	د. عيسى ذكي عيسى
عضو هيئة الرقابة الشرعية	د. علي ابراهيم الراشد

الإشراف والرقابة على عمار





مراقب الحسابات الخارجي:



Grant Thornton

An instinct for growth™

عبد اللطيف العيبان - جرانت ثورنتون

المدقق الداخلي:



RSM

البزيع للاستشارات

مكتب التدقيق الشرعي:



بيت التدقيق الشرعي

إقرار وتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية





الكويت في 2020/02/12

إقرار وتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإجارة بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدققين الخارجيين بها، وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل هيئة أسواق المال وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2019 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققي الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

إسم العضو	المنصب	التوقيع
السيد/ عبد الله راشد بوقماز	رئيس مجلس الإدارة	
السيد/ بشار ناصر التويجري	نائب رئيس مجلس الإدارة	
السيد/ عبد الفتاح محمد رفيع معرفي	عضو مجلس الإدارة	
السيد/ عبدالله علي الصانع	عضو مجلس الإدارة	
السيد/ طلال سلطان الشهاب	عضو مجلس الإدارة	
السيد/ حمد محمد السعد	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	

كلمة رئيس مجلس الإدارة





السادة المساهمين الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ، ،

يسرني نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم في اجتماع الجمعية العامة العادية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

أنهت معظم الاسواق العالمية عام 2019 بنمو جيد خاصة في مجال أسواق المال والسلع كالذهب والبتترول على الرغم من الظروف الجيوسياسية الاقليمية والعالمية، والمتمثلة في الحرب التجارية بين الولايات المتحدة والصين ودول اخرى والانتخابات البريطانية ، والتي كانت نتائجها خروج بريطانيا من الاتحاد الاوروبي ، بالإضافة الى الحروب والمظاهرات في عدة دول عربية واستهداف المنشآت النفطية بالسعودية وجميع هذه الأمور أدت إلى تذبذب السوق خلال السنة.

في الخليج، كان أداء بورصة الكويت الأفضل وحقق نتائجاً ممتازة مدعومة بالترقيات من قبل المؤشرات العالمية وأخرها مؤشر MSCI، والذي من المفترض دخول سيولته في البورصة في مايو 2020، كما ارتفعت سيولة البورصة أكثر من 90 % عن عام 2018، وسجل مؤشر البورصة العام ارتفاعاً بنسبة 23.7 % مدعوماً بالارتفاع الكبير في السوق الأول الذي ارتفع بنسبة 32.4 % واستحوذ السوق الأول على أكثر من 80 % من إجمالي تداولات العام (معظمها بنوك). كما أغلق المؤشر الرئيسي للبورصة والذي يحتوي على 144 شركة على ارتفاع طفيف بلغ 3.6 %.

كما سجلت جميع أسواق الخليج ارتفاعاً بنسب أقل باستثناء السوق العماني الذي سجل خسائراً، مما يؤكد على الإيجابية المتوقعة لأسواق المال في المنطقة والتوقعات المستقبلية المستقرة لدول مجلس التعاون، شهد السوق السعودي أعلى اكتتاب في التاريخ من خلال طرح 3 % فقط من أسهم شركة ارامكو للاكتتاب في نوفمبر الماضي وتداولها في السوق السعودي في ديسمبر مما أدى إلى إغلاق السوق السعودي على ارتفاع بنسبة 7.2%، وهو السوق الأكبر في الوطن العربي من حيث القيمة السوقية.

الأسواق الأمريكية سجلت ارتفاعات كبيرة تجاوزت 27 % حيث كانت النسبة الأعلى بقطاع التكنولوجيا والذي ارتفعت أسهمها بنسبة 48 % كما تحسن أداء الأسواق الأوروبية وسجلت ارتفاعات متفاوتة، كما سجل الذهب أعلى ارتفاع سنوي خلال آخر 10 سنوات بنسبة تجاوزت 18 %، كما سجل النفط ارتفاعاً تجاوز 20 % . هذا وحافظ الدولار على قوته أمام معظم العملات كما تحسن أداء الجنيه الاسترليني والروبل الروسي.

أما فيما يتعلق بالقطاع العقاري المحلي ومع خفض سعر الخصم من قبل البنك المركزي فقد سجلت الصفقات العقارية ارتفاعاً ملحوظاً خاصة بالربع الثالث، وتفاوتت معدلات الزيادة بين القطاعات العقارية المختلفة من حيث القيمة والعدد، في حين ارتفعت متوسط تداولات العقارات السكنية بنسبة 24 % والتداولات على العقارات التجارية بنسبة 40 % بينما انخفضت تداولات الاستثماري بنسبة 28 %.

على صعيد الشركة، فقد استمرت إدارة الشركة بالتحفظ وعدم الدخول باستثمارات عالية المخاطر، فقد قامت الشركة خلال عام 2019 بتطوير المحفظة الإستثمارية من خلال التركيز على الأسهم ذات العائد الأفضل وذات السيولة العالية، كما استمرت في المحافظة على المحفظة العقارية مع العمل على تطويرها لزيادة العائد عليها كما استمرت الشركة بتقليص المصاريف والتي أدت إلى تحقيق أرباح وإن كانت متواضعة ولكن بعد عدة سنوات من الخسائر.

نتائج الشركة المالية لعام 2019

حققت الشركة صافي ربح بقيمة 233,341 د.ك بواقع 1.2 فلس/ للسهم مقابل خسارة (945,198) د.ك ما يعادل (4.8) فلس/ للسهم لعام 2018 .

- وقد بلغت الإيرادات 945,983 د.ك مقابل 556,378 د.ك لعام 2018 بزيادة قدرها 70% وترجع الزيادة في إيرادات الشركة إلى ارتفاع قيم المحفظة الاستثمارية والاستثمارات العقارية أما المصروفات فقد سجلت 703,522 د.ك مقابل 1,501,576 د.ك لعام 2018 بانخفاض قدرة 53% ويرجع انخفاض المصروفات إلى عدم تسجيل مطالبات قانونية.

الأصول والالتزامات:

- بلغت أصول الشركة 18,819,761 د.ك مقابل 18,571,886 د.ك لعام 2018 بارتفاع 1.3% فيما بلغت التزامات الشركة 1,371,131 د.ك مقابل 1,356,597 د.ك لعام 2018 بارتفاع 1.1%.

حقوق الملكية:

- بلغت حقوق الملكية 17,486,630 د.ك مقابل 17,215,289 د.ك لعام 2015 بزيادة 1.5% وبقيمة دفترية لسهم 89 فلس مقابل 88 فلس لعام 2018 .

نتائج الشركة المالية للأعوام 2014/2015/2016/2017/2018/2019

2014	2015	2016	2017	2018	2019	البيانات
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	رأس المال (دينار كويتي)
24,177,614	24,541,950	24,432,099	21,343,783	18,571,886	18,819,761	إجمالي الموجودات (دينار كويتي)
22,151,166	21,919,778	19,882,940	18,160,487	17,213,154	17,446,350	إجمالي حقوق المساهمين (دينار كويتي)
249,185	(181,540)	(1,762,268)	(1,543,481)	(945,198)	233,341	صافي (خسارة) ربح الشركة (دينار كويتي)
1.3 فلس	(0.9) فلس	(9.0) فلس	(7.9) فلس	(4.8) فلس	1.2 فلس	ربح السهم
113 فلس	112 فلس	102 فلس	93 فلس	88 فلس	89 فلس	القيمة الدفترية للسهم
1.1 %	-0.8 %	-9.0 %	-8.5 %	-5.5 %	1.5 %	العائد على حقوق المساهمين

السعر السوقي لسهم شركة عمار للتمويل والاجارة عن كافة سنوات الادراج وعن أنشطة شركة عمار خلال السنة المالية المنتهية في 2019/12/21، فنستعرض أدناه أهم إنجازات الإدارات المختلفة لـ "عمار":

أنشطة استثمارية :

استمرت الشركة في نهجها المتحفظ في تقنين استثماراتها الجديدة ومحاولة التخلص من الاستثمارات القائمة



السعر السوقي لسهم شركة عمار للتمويل والاجارة عن كافة سنوات الادرار



السنة	سعر السهم
2011	66
2012	57
2013	70
2014	62
2015	51
2016	54
2017	55
2018	41
2019	38



غير المدرة و غير المجدية وفي سبيل ذلك قامت بعرض بعض استثماراتها في بورصة الكويت و خارج البورصة (الأسهم غير المدرجة) بأفضل أسعار ممكنة مع الإبقاء على الجيد منها.

أما ما يتعلق بالاستثمارات المتداولة خلال عام 2019 فقد قامت الشركة بتدوير محفظة الأسهم وبالتركيز على الاستثمار في بورصة الكويت للإبقاء على نسبة السيولة وقد ارتفعت قيمة الاستثمارات من 301,365 د.ك. بداية العام الى 496,008 د.ك. في نهايته.

الاستثمارات العقارية :

تمتلك الشركة استثمارات عقارية مباشرة في دولة الكويت تتكون من 11 عقار بقيمة إجمالية 10,910,000 د.ك، وهي محفظة متنوعة من حيث القطاع والموقع منها 9 عقارات مدرة للدخل وبنسبة عائد إجمالي حالي 5.5 % من قيمة جميع العقارات والتي سوف تصل إلى حوالي (10%) بعد تطوير أحد العقارات التجارية وتأجير جميع العقارات الذي سيعترب عليه زيادة دخل الشركة الثابت.

التمويل التجاري :

قامت عمار بتقليص نشاطها التمويلي القائمة لتوسع البنوك في التمويل العقاري وصعوبة منافستها في هذا المجال. كما قامت الشركة في اتجاه تقليص القائم من المحفظة بالتفاوض مع بعض العملاء لتسوية مديونياتهم علما بأنها رصدت مخصص بنسبة 100 % لمقابلة مديونياتهم القائمة.

خطة الشركة المستقبلية

في ضوء التحديات التي تمر بها الشركة، تركز عمار عملها خلال الفترة القادمة في تنمية أرباحها وتقليص خسائرها المتراكمة وذلك من خلال الاستمرار بإتباع سياسة متحفظة وتنمية محفظتها الاستثمارية بالأسهم والصكوك والعقار.



متطلبات الحوكمة :

التزمت شركة عمار للتمويل والإجارة بتطبيق كافة متطلبات هيئة أسواق المال التي وردت في الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات" وعملت على اتخاذها كمبدأ أساسي وثقافة عمل في الشركة كما قامت بإعادة تشكيل الهيكل التنظيمي للشركة، وتعمل على تحديث اللوائح والسياسات والنظم لتحقيق أعلى معايير تطبيقات الحوكمة سعياً منها لتحقيق أفضل حماية وتوازن بين مصالح الشركة ومساهميها وأصحاب المصالح الأخرى وتحفيز وجود الشفافية والمصداقية للوصول إلى أفضل الأساليب لممارسة سلطات الإدارة الرشيدة.

وختاماً، فإن مجلس إدارة الشركة يؤكد ويتعهد بسلامة ودقة البيانات المالية التي يتم موافاة مراقب الحسابات الخارجي بها من أجل القيام بالمهام الموكلة إليه على أكمل وجه، كما يتعهد بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية وكذلك التقارير ذات الصلة بنشاط الشركة، مع التأكيد بأن كافة تعاملات الشركة تتم وفق أحكام الشريعة الإسلامية ويتم اعتمادها من قبل هيئة الرقابة الشرعية الخاصة بالشركة.

عبد الله راشد بوقماز
رئيس مجلس الإدارة

بيان مجلس الإدارة السنوي 2019





بيان مجلس الإدارة السنوي بالجزءات الواقعة على شركة عمار للتمويل والإجارة خلال السنة المالية المنتهية في 2019/12/31

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته . . .

بناء على طلب بنك الكويت المركزي في تعميمه رقم (2/ رب ، رب أ، رس ، رس أ، 2011/270) المؤرخ في 7 فبراير 2011، وبناء على تعليمات هيئة أسواق المال الواردة في الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات"، يسرنا إبلاغكم بأنه بفضل من الله وتوفيقه وجهود العاملين في الشركة لم يتم إيقاع أي جزاءات على شركة عمار للتمويل والإجارة خلال السنة المالية المنتهية في 2019/12/31 .

وفي هذا المقام، نسأل المولى عز وجل أن يوفقنا ويعيننا، ونؤكد بأن الشركة لا تألو أي جهد في سبيل إنجاز أعمالها بما يتوافق مع القوانين المرعية في دولة الكويت ومع تعليمات بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى.

والله ولي التوفيق،

عبدالله راشد بوقماز
رئيس مجلس الإدارة



التاريخ: ١٤٤١/٠٦/١٥

الموافق: ٢٠٢٠/٠٢/٠٩

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية ٢٠١٩/٠١/٠١ - ٢٠١٩/١٢/٣١

السادة / شركة عمار للتمويل والإجارة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة عمار للتمويل والإجارة، وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة ٢٠١٩/٠١/٠١ - ٢٠١٩/١٢/٣١ وهو يتضمن أربعة بنود على النحو الآتي:-

أولاً : أعمال هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية بأعمالها والتي اشتملت على فحص الهياكل الإستثمارية وصيغ العقود والمنتجات والسياسات والإجراءات ، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة .



ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت عدد (٢١) قراراً خلال الفترة.

ثالثاً : السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بإعتماد سياسات وإجراءات لمنتجات و أنشطة للشركة خلال الفترة وهي كالاتي (سياسة الاستثمار - سياسة الاستثمار العقاري - سياسة التمويل التجاري) .

رابعاً : الرأي النهائي :

في رأينا وبعد دراسة جميع الإيضاحات والتأكدات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد :

١. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من ٢٠١٩/٠١/٠١ إلى ٢٠١٩/١٢/٣١ تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .

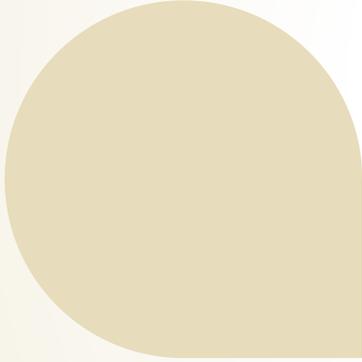
والحمد لله رب العالمين ،،

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. علي إبراهيم الراشد

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. عيسى زكي عيسى

رئيس هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عبدالعزيز القصار

تقرير الحوكمة السنوي 2019



المقدمة

إيماناً من مجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإجارة والإدارة التنفيذية بأهمية الالتزام الكامل قدر الامكان بجميع النظم والقوانين التي تنظم أعمال الشركة وتنظم العلاقة بين كل من المساهمين ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وأصحاب المصالح، قامت عمار بتطبيق أفضل الممارسات لتطبيق قواعد الحوكمة .

2. ملخص لما قامت به شركة عمار للتمويل والاجارة خلال عام 2019 فيما يتعلق بتطبيق قواعد سليمة لحوكمة الشركات.

التزام/ تفسير	الانجاز	قواعد الحوكمة
التزام	تشكيل مجلس الادارة	1 بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
التزام	اجتماعات مجلس الادارة	
التزام	تسجيل وتسويق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة	
التزام	مسئوليات مجلس الادارة والادارة التنفيذية	2 التحديد السليم للمهام والمسؤوليات
التزام	إنجازات مجلس الإدارة خلال عام 2019	
التزام	تطبيق متطلبات تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة	
التزام	حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب	3 اختيار اشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الادارة والادارة التنفيذية
التزام	تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت	
التزام	تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية	
التزام	التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة	4 ضمان نزاهة التقارير المالية
التزام	تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق	
التزام	التعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة	
التزام	استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي	5 وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية
التزام	تطبيق متطلبات تشكيل قسم مستقل لإدارة المخاطر	
التزام	تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر	
التزام	أنظمة الضبط والرقابة الداخلية	6 تعزيز السلوك المهني والقيم الاخلاقية
التزام	تطبيق متطلبات تشكيل إدارة التدقيق الداخلي	
التزام	ميثاق العمل الذي يشمل معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية	
التزام	السياسات والآليات بشأن الحد من تعارض المصالح	

التزام/ تفسير	الانجاز	قواعد الحوكمة	
التزام	تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح	7	الافصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب
التزام	تطبيق متطلبات سجل افصاحات اعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية		
التزام	تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين		
التزام	كيفية تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح		
التزام	تطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين، وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين	8	احترام حقوق المساهمين
التزام	انشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين		
التزام	كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة		
التزام	النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح	9	إدراك دور أصحاب المصالح
التزام	كيفية تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة		
التزام	تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر	10	تعزيز وتحسين الاداء
التزام	كيفية تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية		
التزام	جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين في الشركة، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الأداء		
التزام	وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع	11	التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية
التزام	البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على ابراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي		

3. تفصيل المهام التي أنجزتها الشركة خلال عام 2019 لتطبيق قواعد واحكام حوكمة الشركات

القاعدة الأولى : بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

3.1 تشكيل مجلس الادارة

- قامت عمار ببناء هيكل متوازن لمجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإجارة حيث يتشكل من 6 أعضاء غالبيتهم غير تنفيذيين ويضم المجلس عضواً مستقلاً واحداً.
- تم انتخاب أعضاء مجلس الادارة في اجتماع الجمعية العامة العادية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 والتي عقدت يوم الإثنين الموافق 29 مايو 2017 للدورة 2017-2019 وفقاً لقواعد حوكمة الشركات.
- يمتاز أعضاء مجلس الادارة بخبرات علمية متنوعة وخبرات مهنية متخصصة وطويلة في مجال عمل الشركة وكذلك في المجالات المحاسبية والمالية بما يساهم في إضافة الخبرات التي تحتاجها الشركة عند مناقشة الموضوعات المعروضة على مجلس الإدارة كما هو موضح في الجدول التالي:

تاريخ الانتخاب/ التعيين	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي/غير تنفيذي/ مستقل/أمين سر)	أعضاء مجلس الادارة
وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 29 مايو 2017	بكالوريوس هندسة صناعية خبرة 39 سنة في مجال الاستثمار والمال والصناعة	رئيس مجلس الادارة (عضو غير تنفيذي)	السيد / عبدالله راشد سالم بوقماز
	بكالوريوس تمويل وبنوك خبرة 24 سنة في مجال التمويل والاستثمار	نائب رئيس مجلس الادارة (عضو غير تنفيذي)	السيد / بشار ناصر النجران التويجري
	بكالوريوس تجارة واقتصاد وعلوم سياسية خبرة 39 سنة في مجال المال والتجارة والعقار	عضو مجلس الادارة (عضو غير تنفيذي)	السيد/عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
	بكالوريوس محاسبة خبرة 23 سنة في مجال المال والاستثمار	عضو مجلس الادارة (عضو غير تنفيذي)	السيد/عبدالله علي عبدالله الصانع
	بكالوريوس محاسبة خبرة 23 سنة في مجال المال والاستثمار	عضو مجلس الادارة (عضو مستقل)	السيد / طلال سلطان الشهاب
	بكالوريوس هندسة صناعية خبرة 35 سنة في مجال الصناعة والمال والاستثمار والعقار	عضو مجلس الادارة والرئيس التنفيذي (عضو تنفيذي)	السيد / حمد محمد السعد
04 يونيو 2017	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية خبرة في الشؤون الادارية والمطابقة والالتزام الرقابي	أمين السر	السيد / محمد عصام فيضي

- جميع الأعضاء على اطلاع ومعرفة بالقوانين والانظمة المتعلقة بأنشطة الشركة ولوائحها منذ بداية عضويتهم بالشركة، حيث يتم تسليم الاعضاء الجدد ملفاً تعريفياً يحوي كافة المعلومات المطلوبة عن الشركة وانشطتها حال استلامهم لمهامهم.

3.2 اجتماعات مجلس الإدارة

- يلتزم مجلس الإدارة بعقد اجتماعات دورية منتظمة يحضر لها بشكل مسبق ويخصص لها الوقت الكافي لمناقشة جميع بنود جداول الأعمال لتنفيذ رؤية الشركة ورسالتها واهدافها واستراتيجيتها العامة لتحقيق تطلعات المساهمين.
- عقد مجلس الإدارة تسعة اجتماعات خلال عام 2019، منها اجتماعين بالتمرير وهو ما يفوق العدد المطلوب لعقد اجتماعات مجلس الإدارة بموجب قانون الشركات وقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة أسواق المال. كما تحظى اجتماعات مجلس الإدارة بحضور ومشاركة فاعلة من قبل الاعضاء كما هو مفصل بالجدول التالي :-

اجتماعات مجلس الإدارة									أعضاء مجلس الإدارة
بالتمرير		السابع	السادس	الخامس	الرابع	الثالث	الثاني	الأول	
الثاني	الأول								
03 ابريل	20 فبراير	05 ديسمبر	27 نوفمبر	31 أكتوبر	07 أغسطس	13 مايو	14 مارس	07 مارس	
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	----	✓	عبدالله بوقماز (رئيس مجلس الإدارة)
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	بشار التويجري (نائب رئيس مجلس الإدارة)
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عبدالفتاح معرفي (عضو مجلس الإدارة)
✓	✓	✓	✓	✓	----	✓	✓	✓	عبدالله الصانع (عضو مجلس الإدارة)
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	طلال الشهاب (عضو مجلس الإدارة)
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	حمد السعد (عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي)

3.3 تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة:

- تم اعادة تعيين السيد / محمد عصام فيضي أميناً لسر مجلس الادارة وذلك في اجتماع مجلس الادارة رقم 04/2017 بتاريخ 04 يونيو 2017. وقد اوكلت له مهمة حفظ وتنسيق محاضر اجتماعات المجلس ومتابعة تنفيذ قرارات مجلس الإدارة مع إدارات الشركة.
- لدى أمين سر مجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإجارة سجل خاص لتدوين محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بأرقام متتابعة ومتسلسلة للسنة التي عقد فيها الاجتماع مبيناً فيه تاريخ الاجتماع وساعة بدايته ونهايته ومكان انعقاده بالإضافة الى أهم قرارات ومداوات اجتماعات المجلس حيث يتم تبويبها وحفظها بطريقة يسهل الرجوع إليها .
- يتبع أمين سر مجلس الإدارة آلية واضحة في اعداد وتوقيع وحفظ محاضر اجتماعات المجلس تتمثل بتجهيز وإرسال ملف جدول الاعمال وجميع المرفقات للسادة الأعضاء قبل ثلاث أيام عمل على الأقل، اعداد وتوقيع المحضر من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة، حفظ صورة من المحضر مع المرفقات في ملف الاجتماعات وحفظ النسخة الأصلية في ملف خاص بالنسخ الأصلية لمحاضر الاجتماعات، كما يتم حفظ صورة ضوئية من المحضر المعتمد .

القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

1.2 مسؤوليات مجلس الإدارة والادارة التنفيذية

ضمن سعي الشركة لإرساء قواعد الحوكمة، قامت الشركة بتحديد مهام ومسؤوليات وواجبات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتحديد السلطات والصلاحيات بشكل واضح في ميثاق عمل مجلس إدارة الشركة والذي تم اعتماد تحديثه باجتماع مجلس الإدارة بتاريخ 05 أغسطس 2018. ويحدد الميثاق بالتفصيل المهام والمسؤوليات والواجبات الخاصة بمجلس الإدارة على النحو التالي: -

1. يوزع مجلس الادارة العمل بين أعضائه وفقا لطبيعة أعمال الشركة كما يجوز للمجلس أن يفوض أحد أعضائه أو لجنة من بين أعضائه أو أحدا من الغير للقيام بعمل معين أو أكثر أو الاشراف على وجه من وجوه نشاط الشركة.
2. اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الضرورية للشركة. وهذا يتضمن ما يلي كحد أدنى:
 - إستراتيجية شاملة للشركة وخطط أعمالها الرئيسية بما في ذلك المراجعة وتوجيهات الالتزام بالإستراتيجية وخطط الأعمال.
 - هيكل رأس المال الأمثل للشركة وأهدافها المالية.
 - سياسة واضحة لتوزيع الأرباح سواء نقدية أو غير نقدية بما يعود بالنفع على المساهمين والشركة.
 - تحديد أهداف الأداء ومتابعة تنفيذ هذه الأهداف والأداء الشامل للشركة.
 - الهيكل التنظيمي وهيكل الموظفين بالشركة والمراجعة الدورية له.
3. اعتماد الموازنات السنوية والبيانات المالية المرحلية والسنوية.
4. متابعة النفقات الرأسمالية الكبرى للشركة والعمليات الضخمة.
5. التأكد من مستوى الالتزام بالسياسات والإجراءات التي تؤكد احترام الشركة للنظم واللوائح الداخلية التي تنفذها الشركة.
6. الحرص على وضع آليات العرض والافصاح الدقيق والشفاف بما يتفق مع الأحكام الواردة في قانون هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح سواء فيما يتصل بالموضوعات أو العناصر التي يتعين الإفصاح عنها.
7. تنظيم عمليات الإفصاح الخاصة بكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، والمستثمرين المحتملين من خلال وضع سجل بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتحديثه بشكل دوري بما يعكس حقيقة الأطراف ذات العلاقة.
8. التأكد من نزاهة ودقة البيانات والمعلومات التي يتعين الإفصاح عنها وفقا لسياسات وإجراءات الإفصاح والشفافية التي تنفذها الشركة.
9. الإفصاح والإعلان بصورة دورية عن التقدم المحرز بأنشطة الشركة وكافة التطورات الهامة التي تحدث وفق متطلبات الإفصاح ذات الصلة الصادرة عن هيئة أسواق المال.
10. إنشاء قنوات اتصال فعالة تسهل عملية مراجعة مختلف أنشطة الشركة والتطورات الهامة بصورة مستمرة وبشكل دوري من قبل مساهمي الشركة.
11. وضع نظام حوكمة للشركة ومراقبته ومتابعة مستوى فاعليته وتعديله عند الحاجة.

12. متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs).
13. دعوة الجمعية العامة للمساهمين للاجتماع بعد انتهاء السنة المالية وذلك في الزمان والمكان اللذين يعينهما عقد الشركة أو تحدده الدعوة إلى اجتماع الجمعية العامة. ولمجلس الإدارة دعوة هذه الجمعية للاجتماع كلما دعت الضرورة إلى ذلك. كما يتعين على مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية للاجتماع بناء على طلب مسبب من عدد من المساهمين يملكون ما لا يقل عن 10% من رأس مال الشركة، أو بناء على طلب مراقب الحسابات وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الطلب.
14. دعوة الجمعية العامة غير العادية يكون بناء على دعوة من مجلس الإدارة، أو بناء على طلب مسبب من مساهمين يمثلون خمسة عشر بالمائة من رأس مال الشركة المصدر أو من وزارة التجارة والصناعة، ويجب على مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة غير العادية للاجتماع خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب.
15. إعداد تقرير سنوي يتلى في الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن متطلبات وإجراءات استكمال قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها، على أن يتم تضمين هذا التقرير في التقرير السنوي المعد عن أنشطة الشركة مع بيان القواعد التي تم الالتزام بها والقواعد التي لم يتم التقيد بها مع مبررات عدم الالتزام.
16. تضمين التقرير السنوي المرفوع للمساهمين من مجلس إدارة الشركة التعهد بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية وكذلك التقارير ذات الصلة بنشاط الشركة حيث تسهم هذه التعهدات في تعزيز عملية المساءلة، سواء مساءلة الإدارة من قبل مجلس الإدارة، أو مساءلة مجلس الإدارة من قبل المساهمين.
17. اعتماد اللوائح والنظم (السياسات) الداخلية المتعلقة بأعمال الشركة وتحسينها والتأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة لدى الشركة شفافة وواضحة بحيث تسمح بعملية اتخاذ القرارات، وتحقيق مبادئ الحوكمة السليمة والفصل بين الصلاحيات بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
18. تحديد الأدوار والاختصاصات والمهام والمسؤوليات بين مختلف المستويات التنظيمية.
19. تحديد واعتماد الصلاحيات التي يتم تفويض الإدارة التنفيذية بها، وإجراءات اتخاذ القرار وفترة التفويض. كما يتعين على مجلس الإدارة تحديد الأمور التي تظل ضمن صلاحياته. يتعين على الإدارة التنفيذية تقديم تقارير دورية بشأن أداء الصلاحيات المفوضة إليه.
20. رقابة متابعة أداء الإدارة التنفيذية. التأكد من أنهم يقومون بكافة المهام المسندة إليهم وفقاً للسياسات واللوائح المعتمدة لمجلس الإدارة. ووضع مؤشرات الأداء الرئيسية للإدارة التنفيذية التي تتوافق مع أهداف وإستراتيجية الشركة.
21. عقد اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية لمناقشة مستجدات الأعمال والمشكلات والعوائق المتعلقة بها. وكذلك مناقشة والاطلاع على المعلومات الهامة المتعلقة بأنشطة الشركة خلال هذه الاجتماعات الدورية.
22. تحديد مجموعات مكافآت الموظفين مثل مجموعة المكافآت الثابتة ومجموعة المكافآت المرتبطة بالأداء والمخاطر ومجموعة المكافآت في شكل أسهم وفق ما تنص عليه القوانين.
23. تعيين أو عزل أي من أعضاء الإدارة التنفيذية بما في ذلك الرئيس التنفيذي ومن في منصبه.
24. وضع سياسة تحكم العلاقة مع أصحاب المصالح لحماية حقوقهم.
25. وضع آلية تنظم المعاملات مع الأطراف ذات الصلة بحيث تقلل (تمنع) تضارب المصالح.
26. يتوافر لدى مجلس الإدارة القدرة على فهم وتحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة للحد منها أكبر قدر مستطاع، فضلاً عن تحديد الإجراء المناسب للتعامل معها، ويتضمن ذلك تحديد العوامل الداخلية أو الخارجية التي أدت أو تؤدي إلى حدوث مثل تلك المخاطر وتطوير أساليب مواجهتها، وذلك في ضوء الاستراتيجيات والسياسات الخاصة الموضوعية في هذا الشأن وعلى وجه الخصوص نزعة الشركة للمخاطر.

27. التأكد بصورة دورية من فاعلية وكفاية نظام الرقابة الداخلية المطبق في الشركة وشركاتها التابعة والذي يتضمن ما يلي:

- التأكد من سلامة النظم المالية والمحاسبية، بما في ذلك النظم المتعلقة بالتقارير المالية.
- التأكد من تنفيذ نظم الرقابة المناسبة لتقييم وإدارة المخاطر من خلال تحديد نطاق المخاطر (نطاق المخاطر) التي قد تواجهها الشركة، وخلق بيئة من الوعي بثقافة تجنب المخاطر على مستوى الشركة وتقديمها بشكل واضح لأصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة.
- التأكيد بشكل مستمر على أهمية خلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين في الشركة، وذلك من خلال العمل الدائم على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الأداء، والالتزام بالقوانين والتعليمات وخاصة قواعد الحوكمة.
- العمل على خلق القيم داخل الشركة وذلك على المدى القصير والمتوسط والطويل، وذلك من خلال وضع الآليات والإجراءات التي تعمل على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الأداء مما يساهم بشكل فعال في خلق القيم المؤسسية لدى العاملين ويحفزهم على العمل المستمر للحفاظ على السلامة المالية للشركة، ويتم ذلك من خلال العمل على التطوير المستمر لنظم التقارير المتكاملة الداخلية المعمول بها لدى الشركة كي تصبح أكثر شمولية، حيث أن ذلك يساعد كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات بشكل منهجي وسليم، ومن ثم تحقيق مصالح المساهمين.

28. تشكيل لجان متخصصة - وفق حاجة الشركة وظروفها وطبيعة عملها - تقوم بالمساعدة بشكل مستقل في تنفيذ المهام المنوطة بمجلس الإدارة مثل لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر ولجنة الترشيحات والمكافآت كحد أدنى أو أي لجنة أخرى يرى مجلس الإدارة أنها ضرورية بالنسبة لأنشطة الشركة وفق حاجة الشركة وظروفها وطبيعتها عملها، مع الأخذ بالاعتبار ما يلي:

- تشكيل هذه اللجان استناداً إلى إنشاء ميثاق عمل يبين فترتها وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيف سيقوم مجلس الإدارة بمراقبتها.
- الموافقة على كافة اللوائح الداخلية وموثيق العمل لكافة لجان مجلس الإدارة ومتابعة وتقييم أداء ونتائج العمل لهذه اللجان وأعضائها الرئيسيين بصورة دورية لضمان الوفاء بالمهام المسندة إليهم.
- يتضمن قرار مجلس الإدارة الخاص بتشكيل اللجان المتخصصة أسماء أعضاء اللجان وتحديد أدوارهم وحقوقهم ومهامهم، مع مراعاة تعيين عدد كاف من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين والمستقلين في اللجان التي يتم تشكيلها.
- تتحمل اللجان المسؤولية عن أعمالها أمام مجلس الإدارة وتقوم بإبلاغ مجلس الإدارة بالأنشطة التي تم تنفيذها أو النتائج التي تم تحقيقها أو القرارات التي تم اتخاذها بشفافية. ومع ذلك، فإن هذا لا يعفي مجلس الإدارة من مسؤولياته حيال المهام المسندة إلى هذه اللجان.

2.2 إنجازات مجلس الإدارة خلال عام 2019: -

- مناقشة واعتماد البيانات المالية المرحلية والمجمعة للشركة .
- اعتماد تقارير المخاطر.
- اعتماد تقارير المدقق الشرعي الخارجي وهيئة الرقابة الشرعية.
- اعتماد تقارير وحدة شكاوى العملاء.
- اعتماد التقرير الخاص بمدى التزام الشركة بكافة المحددات والمتطلبات التشريعية الصادرة عن وحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتقرير الآخر الصادر عن مكتب تدقيق الحسابات الخارجي.

- اعتماد تقرير الحوكمة .
- اعتماد تقرير لجنة التدقيق .
- اعتماد تقارير المدقق الداخلي.
- اعتماد السياسات والإجراءات والمواثيق المحدثة.
- متابعة قضايا الشركة .
- اعتماد خطة العمل والميزانية التقديرية.
- وضع استراتيجية الشركة وبحث ودراسة مستقبل الشركة.
- متابعة عقارات الشركة

3.2 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية خلال عام 2019: -

تم تفويض الرئيس التنفيذي للقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقا لأغراضها، وبناء على ما تقتضيه مصلحة الشركة، وبما لا يتعارض ونشاطاتها وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

تتولى الإدارة التنفيذية القيام بما يلي:

- تنفيذ الخطط الإستراتيجية والخطة السنوية للشركة المعتمدة من قبل مجلس الادارة بما في ذلك السياسات ذات الصلة واللوائح الداخلية والتأكد من شموليتها وفعاليتها .
- وضع آلية فعالة توفر المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق وفي الوقت المناسب لأعضاء مجلس الإدارة وتتيح لهم الحصول على كافة المعلومات والبيانات الأساسية التي تمكنهم من الاضطلاع والقيام بواجباتهم ومهامهم بكفاءة وفعالية.
- التعهد لمجلس إدارة الشركة كتابيا بأن التقارير المالية للشركة يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، كما أنه يتم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال.
- العمل على تطوير البنية الأساسية لنظم تكنولوجيا المعلومات، وعلى وجه الخصوص النظم الخاصة بالتقارير، وذلك للتأكد من أن كافة التقارير يتم إعدادها على درجة كبيرة من الجودة والدقة، وأنه يتم تقديمها إلى أعضاء مجلس الإدارة في الوقت المناسب وذلك من أجل تسهيل عملية اتخاذ القرارات في التوقيت المناسب.
- الاضطلاع بالمسؤولية الكاملة عن الأداء العام للشركة ونتائج أعمالها من خلال وضع هيكل تنظيمي إداري يحسن عملية المساءلة والشفافية.
- إعداد تقارير دورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في أنشطة الشركة من خلال الالتزام بالخطط والأهداف الإستراتيجية للشركة وتقديم هذه التقارير إلى مجلس الإدارة.
- وضع نظام محاسبي متكامل يتضمن جميع القيود ويعكس بدقة واستفاضة المعلومات المالية وحسابات الدخل (الربح والخسارة) لتوفير الحماية لأصول الشركة وإعداد البيانات المالية وفقا للمعايير المحاسبية الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال.
- إدارة العمليات والأنشطة اليومية للشركة ومواردها على النحو الأمثل.
- وكذلك العمل على مضاعفة الأرباح وتقليل المصاريف على أساس أهداف الشركة وإستراتيجيتها.
- المشاركة الفعالة في وضع وترسيخ ثقافة المبادئ الأخلاقية في الشركة.
- وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والتأكد من فعاليتها وشموليتها.

- التأكيد من الالتزام بمستوى قبول المخاطر الذي يوافق عليه مجلس الإدارة.
- تحديد قواعد السلوك الوظيفي اللازمة لجميع الموظفين لإتباعها.
- وضع رؤية الشركة وقيمتها وأهدافها بالاشتراك مع مجلس الإدارة.
- تقديم الاستشارة لمجلس الإدارة حول الهيكل التنظيمي الفعال ورقابة تنفيذه.
- التأكيد من الالتزام القانوني والرقابي وفقا للسياسات والمعايير المؤسسية.
- التأكيد من وجود نظام تقييم مناسب للموظفين بالشركة.
- إبلاغ أعضاء مجلس الإدارة بكافة الأمور التي تؤثر، من المحتمل أن تؤثر، بشكل مادي على الشركة.

3.2 تطبيق متطلبات تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل ثلاث لجان منبثقة عنه تتمتع بالاستقلالية والحيادية وذلك بهدف تمكينه من تأدية مهامه بشكل فعال وذلك وفق حاجة الشركة التي تتطلب طبيعة عملها تلك اللجان ولساندة المجلس للقيام ببعض المهام المحددة ورفع التقارير الدورية والتوصيات، حيث تقوم كل لجنة بأداء مهامها وفقا لميثاقها الخاص الذي تم تحديده واعتماده من قبل مجلس الإدارة.

أولاً: لجنة التدقيق

تعمل لجنة التدقيق وفق ميثاق عمل لجنة التدقيق والذي اعتمد تحديثه في اجتماع مجلس الادارة الرابع لسنة 2018 المؤرخ في 05 أغسطس 2018، بالإضافة إلى دليل التدقيق الداخلي والذي اعتمد في اجتماع مجلس الإدارة الرابع لسنة 2019 بتاريخ 07 أغسطس 2019 .

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

تم تشكيل اللجنة في اجتماع مجلس الإدارة رقم 04/2017 بتاريخ 04 يونيو 2017 لمدة ثلاث سنوات.

مهام لجنة التدقيق

- مراجعة البيانات المالية الدورية وإبداء الرأي والتوصيات بشأنها والسماح لمراقب الحسابات الخارجي بمناقشة آرائه مع لجنة التدقيق قبل رفع الحسابات السنوية إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرار بشأنها وذلك للتأكد من عدالة وشفافية التقارير المالية.
- رفع توصية لمجلس الإدارة بتعيين/إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه على أن يكون من مراقبي الحسابات المقيدون في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال، ومستوفٍ لكافة شروط الهيئة فيما يتعلق بنظام قيد مراقبي الحسابات.
- مراعاة استقلالية مراقب الحسابات الخارجي عن الشركة ومجلس ادارتها ومراجعة خطابات تعيينه.
- مراقبة أعمال مراقب الحسابات الخارجي، والتأكد من أنه لا يقوم بتزويد شركة عمار للتمويل والإجارة بأي خدمات باستثناء الخدمات المتعلقة بالتدقيق الخارجي.
- مراجعة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي بشأن البيانات المالية للشركة ومتابعة الإجراءات التي تم اتخاذها في هذا الشأن.
- دراسة السياسات المحاسبية المطبقة وتقديم الآراء والتوصيات إلى مجلس الإدارة في هذا الشأن.
- تقييم ما إذا كانت نظم الرقابة الداخلية كافية بالشركة وإعداد تقرير يتضمن آراء اللجنة وتوصياتها في هذا الشأن.
- الإشراف على إدارة التدقيق الداخلي بالشركة للتأكد من فاعليتها في تحقيق مهامها المحددة من قبل مجلس الإدارة.



- التوصية بتعيين أو نقل أو إنهاء خدمات مسئول التدقيق الداخلي وتقييم أداؤه وكذلك أداء إدارة التدقيق الداخلي ككل.
- التوصية بتعيين أو إنهاء خدمات مكتب التدقيق الداخلي ومراجعة واعتماد خطة التدقيق الداخلي المقترحة من قبله وتقديم ملاحظات اللجنة بشأنها.
- مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي والتأكد من أنه تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة حيال الملاحظات الواردة بتلك التقارير.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة حيال الملاحظات الواردة بتلك التقارير.
- التأكد من أن الشركة تلتزم بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات الصلة.

أعضاء لجنة التدقيق واجتماعاتها خلال عام 2019

عقدت لجنة التدقيق خمس اجتماعات خلال عام 2019 وفقا لما يلي:

05/2019	04/2019	03/2019	02/2019	01/2019	أعضاء لجنة التدقيق
31 أكتوبر	07 أغسطس	13 مايو	03 مارس	17 فبراير	
✓	✓	✓	✓	✓	بشار التويجري (رئيس لجنة التدقيق)
✓	-----	✓	✓	✓	عبد الله الصانع (عضو لجنة)
✓	✓	✓	✓	✓	طلال الشهاب (عضو لجنة)

انجازات لجنة التدقيق خلال عام 2019: -

- تقييم المدقق الداخلي ومراقب الحسابات لسنة 2018.
- تقييم لجنة التدقيق لسنة 2018 .
- اعتماد تقرير تقييم عمليات التدقيق الداخلي عن السنوات المنتهية في 2016، 2017، 2018 .
- اعتماد البيانات المالية للفترات المنتهية في :

- 2018/12/31
- 2019/03/31
- 2019/06/30
- 2019/09/30

هـ) اعتماد تقارير المدقق الداخلي للإدارات التالية:

- وحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب .
- إدارة المحاسبة والشؤون المالية .
- إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية .
- إدارة نظم المعلومات .

(ز) اعتماد التقارير الداخلية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019:

- التدقيق الشرعي الداخلي.
- الحوكمة.
- لجنة التدقيق.
- لجنة المخصصات.
- وحدة شكاوى العملاء.

(و) مراجعة وتحديث السياسات والإجراءات التالية ورفعها لمجلس الإدارة لاعتمادها:

- دليل سياسات وإجراءات الموارد البشرية والشؤون الإدارية .
- دليل سياسة وإجراءات نظام الرقابة والتدقيق الشرعي .
- ميثاق عمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية .
- دليل وحدة شؤون المستثمرين .
- جدول الصلاحيات المالية .
- سياسة منح المكافآت .
- ميثاق عمل لجنة الترشيحات والمكافآت .
- سياسة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب .
- إجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب .
- سياسة الكفاءة والنزاهة .
- سياسة وإجراءات استمرارية الأعمال .
- سياسة وإجراءات الشؤون القانونية .
- دليل سياسة وإجراءات التدقيق الداخلي .
- ميثاق العمل .
- سياسة وإجراءات العمليات والتسويات .
- دليل سياسة وإجراءات العلاقات العامة .
- دليل سياسة وإجراءات المطابقة والالتزام .

(ي) الاطلاع على تقارير المدقق الشرعي:

- عن الفترة المالية من 2018/10/01 إلى 2018/12/31 .
- عن الفترة المالية من 2018/01/01 إلى 2018/12/31 .
- عن الفترة المالية من 2019/01/01 إلى 2019/03/31 .
- عن الفترة المالية من 2019/04/01 إلى 2019/06/30 .
- عن الفترة المالية من 2019/07/01 إلى 2019/09/30 .

ثانياً: لجنة المخاطر

تعمل لجنة المخاطر وفق ميثاق عمل لجنة المخاطر والذي اعتمد تحديثه في اجتماع مجلس الإدارة الرابع لسنة 2018 المؤرخ في 05 أغسطس 2018.

تاريخ تشكيل لجنة المخاطر ومدتها:

تم تشكيل اللجنة في اجتماع مجلس الإدارة رقم 04/2017 بتاريخ 04 يونيو 2017 لمدة ثلاث سنوات.

مهام لجنة المخاطر



تتلخص مهام لجنة المخاطر بالتالي:

- إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس إدارة الشركة، والتأكد من تنفيذ هذه الإستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة.
- التأكد من احتواء سياسة إدارة المخاطر على الجوانب الرئيسية التي تمكن من تحديد وتحليل وقياس وتقييم المخاطر وإدارتها و آليات متابعتها والتقرير عنها بالشكل السليم وانها تتضمن:
 - مخاطر الائتمان: المخاطر المحتملة من التعرض لفشل الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته الى جانب تحديد حد أقصى لمقدار التعرض لجهة واحدة وتقييمه بشكل دوري وشرح الإجراءات المتبعة في حالة الوصول إلى هذا الحد.
 - مخاطر السوق: المخاطر المحتملة من التعرض لتقلبات القيمة السوقية للأصول وكيفية القيام بإدارة مخاطر السوق التي تتعرض لها الشركة في الظروف المختلفة والطرق المتبعة في قياس هذه المخاطر.
 - مخاطر السيولة: المخاطر المحتملة من عدم توفر الأموال والتدفقات النقدية اللازمة للوفاء بالتزامات الشركة عند استحقاقها، وطرق إدارة السيولة التي تمكن الشركة من التعامل مع هذه المخاطر في الظروف غير المتوقعة، كما تشمل أيضا مخاطر الممولين والتسويات.
 - مخاطر العمليات: المخاطر المحتملة من فشل الأنظمة المالية أو الإدارية أو التقنية أو الأخطاء البشرية، وكيفية القيام بإدارتها وتصنيفها وفقا لطبيعة عمل الشركة.
 - المخاطر المرتبطة بالضريبة
 - أي مخاطر أخرى قد تتعرض لها الشركة.
- ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر في الشركة.
- تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور .
- مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة.
- مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من مجلس الإدارة.
- التأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الأنشطة التي قد ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر.
- التأكد من أن موظفي إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها .
- إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة .
- مراجعة التعاملات والصفقات المقترحة مع الأطراف ذات الصلة، وتقديم التوصيات الكافية إلى مجلس الإدارة في هذا الشأن.
- مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.

أعضاء لجنة المخاطر واجتماعاتها خلال عام 2019

عقدت لجنة المخاطر أربع اجتماعات خلال عام 2019 وفقا لما يلي: -

2019/04	2019/03	2019/02	2019/01	أعضاء لجنة المخاطر
27 نوفمبر	31 أكتوبر	07 أغسطس	07 مارس	
✓	✓	✓	✓	بشار التويجري (رئيس لجنة المخاطر)
✓	✓	-----	✓	عبدالله الصانع (عضو لجنة)
✓	✓	✓	✓	طلال الشهاب (عضو لجنة)

انجازات لجنة المخاطر خلال عام 2019: -

- اعتماد سجل المخاطر للنصف الثاني من عام 2018.
- اعتماد سجل المخاطر للنصف الأول من عام 2019.
- اعتماد سجل المخاطر للربع الثالث من عام 2019.

ونستعرض فيما يلي أنواع المخاطر المحتملة والتي قد تتعرض لها الشركة وما اتخذته الشركة من اجراءات احترازية لضمان منع حدوثها او الحد من آثارها:

أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة	طبيعة المخاطر	الاجراءات المتخذة
مخاطر استراتيجية	هي المخاطر المتعلقة بتطبيق الاستراتيجية العامة للشركة والتي قد تؤدي الى عدم تطبيق استراتيجية واضحة ومحددة وقد تؤدي الى احتمالية عدم توفير الموارد المالية والتقنية والبشرية اللازمة لإدارة اعمال الشركة	<ul style="list-style-type: none"> ● متابعة الاستراتيجية من قبل مجلس الادارة سنويا ● تم اعداد موازنة تقديرية لضمان توفير الموارد المالية والبشرية ● تم تحديث الهيكل التنظيمي للشركة ● استخدام نظم تقنية متطورة لضمان كفاءة وسير الاعمال
مخاطر السوق	(أ) مخاطر الأسعار (العملات) المخاطر الناتجة عن التغير في أسعار الفائدة وأسعار العملات وغيرها من الأسعار	تنوع الاستثمارات التي تقوم بها الشركة (جغرافياً ومن ناحية نوع الاستثمار)
	(ب) مخاطر السيولة المخاطر الناتجة عن صعوبة تسهيل الأصول في الوقت المطلوب	الاستثمار في أسهم ذات سيولة عالية
المخاطر المتعلقة بالاستثمار	(أ) تركيز استثمارات الشركة وهي المخاطر الناتجة عن تركيز الاستثمارات في مساحات جغرافية وقطاعات اقتصادية محددة يخضعها لتقلبات الاسواق	تعمل الشركة على توزيع الاستثمارات في أكثر من سوق وقطاع اقتصادي
	(ب) مخاطر الائتمان وهو الخطر الذي ينتج عن العمليات الائتمانية التي تقوم بها الشركة حيث تقوم شركة عمار بأنشطة التمويل الاسلامي لعملائها من خلال الأدوات الإسلامية	تتميز عمار بأنها تقوم بتغطية كافة نشاطاتها التمويلية بضمانات تساوي القيمة التمويلية وتزيد عنها لتجنب اي مخاطر متعلقة بمخاطر الائتمان وبالتالي فان مجموع قيمة التمويل المقدم للعملاء تقابله ضمانات مساوية له في القيمة



أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة	طبيعة المخاطر	الاجراءات المتخذة
مخاطر التمويل	(أ) مخاطر الطرف المقابل المخاطر الناتجة عن تخلف الطرف المقابل بالقيام بتحمل التزاماته المالية أو المنصوص عليها بعقد مشترك والذي يؤدي إلى خسارة في ائتمان الشركة	الحصول على ضمانات ذات قيمة مرتفعة تساوي قيمة الالتزامات الموجودة أو أكثر
	(ب) المخاطر القانونية المخاطر الناتجة عن الغرامات والجزاءات القانونية	<ul style="list-style-type: none"> ● القيام بالتعاقد مع شركات قانونية خارجية للقيام بكافة الأعمال التي تضمن التزام وامثال الشركة بالقوانين الخاصة بهيئة أسواق المال. ● وجود محامي خاص بالشركة للقيام بمتابعة كافة القضايا القانونية.
	(ت) مخاطر التسوية المخاطر الناتجة عن تسوية تعاملات بعد تغير القيمة والفشل في استلام جزء أو كل القيمة المقابلة	التأكد من القيام بتسوية التعاملات عند القيمة المحددة وبالوقت المطلوب لضمان أكبر قدر من حقوق الشركة
	(ث) مخاطر تركيز الائتمان المخاطر الناتجة من تركيز الائتمان في اقتصاد معين، سوق معين، منتج معين، منطقة جغرافية معينة وعدم تنوعها بالشكل المناسب	تنوع الاستثمارات التي تقوم بها الشركة (جغرافياً ومن ناحية نوع الاستثمار)
المخاطر التشغيلية	(أ) مخاطر السرقة المخاطر الناتجة عن تعرض الشركة للسرقة	<ul style="list-style-type: none"> ● لدى الشركة رقابة فعالة على كافة أصولها من خلال إعداد سجل للأصول الخاصة بالشركة ● وجود كاميرات مراقبة ● وجود تأمين ضد السرقة ● وجود رجال امن في المبنى الذي تقع فيه الشركة
	(ب) مخاطر الأنظمة المخاطر الناتجة عن تعطل الأنظمة المستخدمة أو دمارها	وجود إدارة نظم معلومات تقوم بشكل دوري بمراقبة الأنظمة والأجهزة الخاصة بالشركة كذلك يوجد أجهزة إنذار لأي تعطل لكهرباء أو تسرب الماء، بالإضافة لوجود دعم لجميع ملفات الشركة في سيرفر خارجي
	(ج) مخاطر الموظفين	وجود وثيقة تأمين لأعضاء مجلس الادارة والادارة العليا
مخاطر قانونية	احتمال مواجهة الشركة مشاكل قانونية	يتم مراجعة كافة عقود الشركة من قبل المستشار القانوني بالإضافة الى قيام الشركة بالتعاقد مع مكاتب محاماة عند الحاجة

أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة	طبيعة المخاطر	الاجراءات المتخذة
مخاطر الحوكمة والالتزام	مخاطر عدم الالتزام بالقوانين واللوائح الصادرة عن الجهات الرقابية والسياسات والاجراءات الداخلية للشركة	تم استحداث قسم مستقل لإدارة المخاطر ضمن الهيكل التنظيمي للشركة يتبع لجنة التدقيق الداخلي والمخاطر للتحقق من التزام الشركة بكافة القوانين والتعليمات الصادرة عن مختلف الجهات الرقابية وتزويد مجلس الادارة بالتقارير الدورية عن وضع الشركة واية تعديلات مطلوبة وفقا للقوانين والتعليمات اعتمد مجلس الادارة دليل الحوكمة الخاص بالشركة وتم تعميمه على موظفي الشركة لضمان التزام الجميع بتطبيق ما ورد في الدليل.
مخاطر المعلومات المرتبطة بصناعة القرار	وهي المخاطر المرتبطة بعدم دقة او عدم كفاية المعلومات المستخدمة لاتخاذ القرارات	● تعتمد الشركة في اتخاذ قراراتها على المعلومات التي توفرها التقارير الصادرة من البرامج المتخصصة التي تستخدمها الشركة لإدارة حساباتها وحسابات ادارة التمويل التجاري وذلك لضمان ان كافة التقارير يتم اعدادها على درجة كبيرة من الجودة والدقة. ● وضعت الشركة الاجراءات اللازمة للمحافظة على سرية المعلومات وتجنب تضارب المصالح.
مخاطر السمعة	احتمال تعرض الشركة لمخاطر ناتجة عن عدم الالتزام بالمعايير المقبولة والمتعارف عليها عند تنفيذ أنشطة الشركة مما قد يتسبب في تشويه صورة وسمعة الشركة	اعتمد مجلس ادارة الشركة موثيق تحدد معايير السلوك المهني والقيم الاخلاقية التي يجب اتباعها من قبل الشركة لضمان التزام الموظفين بأخلاقيات العمل ومبادئ الشريعة، كما ان كافة معاملات الشركة تخضع لرقابة هيئة الرقابة الشرعية والمدقق الداخلي

ثالثا: لجنة الترشيحات والمكافآت

تعمل لجنة الترشيحات والمكافآت وفق ميثاق عمل لجنة الترشيحات والذي اعتمد تحديثه في اجتماع مجلس الادارة الثالث لسنة 2019 بتاريخ 13 مايو 2019 .

تاريخ تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت ومدتها:

تم تشكيل اللجنة في اجتماع مجلس الإدارة رقم 04/2017 بتاريخ 04 يونيو 2017 لمدة ثلاث سنوات.



مهام لجنة الترشيحات والمكافآت

تتلخص مهام لجنة الترشيحات والمكافآت بالتالي:

1.2 المهام الخاصة بالترشيحات:

1.1.2 التوصية بالترشيح وإعادة الترشيح لعضوية مجلس إدارة الشركة ولجان المجلس والإدارة التنفيذية، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص غير مستوف للمتطلبات الواردة بتعليمات هيئة اسواق المال بشأن قواعد الكفاءة والنزاهة للأشخاص المرشحين، والأخذ بعين الاعتبار عدد مرات الحضور ونوعية وفعالية مشاركة الأعضاء في اجتماعات المجلس وتأديتهم لواجباتهم ومسؤولياتهم، وعلى اللجنة القيام بهذه المهمة قبل طلب الحصول على موافقة الهيئة.

2.1.2 المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس إدارة الشركة، وكذلك استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات، مع مراعاة ما تنص عليه تعليمات الهيئة بشأن قواعد الكفاءة والنزاهة.

3.1.2 وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.

4.1.2 التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.

5.1.2 يتعين على لجنة الترشيحات والمكافآت أن تقوم بنشر إعلان في جريدتين يوميتين على الأقل وذلك لدعوة الأشخاص الراغبين في الترشح لعضوية مجلس الإدارة على أن يظل باب الترشح مفتوحاً لمدة أسبوعين من تاريخ الاعلان، كما يتعين على الشركة نشر الإعلان في موقع شركة بورصة الكويت.

6.1.2 وضع واعتماد خطط التعيين لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين بالشركة مع ضرورة الالتزام بالمبادئ الإرشادية التالية للترشيح:

- مؤهلات دراسية وعلمية تتفق مع المجال الوظيفي المرشح له؛
- خبرات مهنية مناسبة في مجال يتوافق مع طبيعة عمل الشركة والوظيفة المرشح لها؛
- قدرات فنية، وقيادية، وإدارية تتيح له الاستقلالية في العمل، والسرعة في اتخاذ القرار، واستيعاب كافة المتطلبات الفنية والمستجدات المتعلقة بسير العمل.

7.1.2 الدراسة والاعتماد المبدئي للهيكل التنظيمي للشركة متضمنة هيكل الدرجات الوظيفية.

2.2 المهام الخاصة بالمكافآت:

وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين مع مراعاة الإلتزام بالمحددات المذكورة لتلك السياسة وفق ما يلي:

1.2.2 أن تكون معتمدة من قبل مجلس الإدارة.

2.2.2 أن تكون مرتبطة بمعدلات الأداء للعاملين بالشركة.

3.2.2 أن تكون متسقة مع إستراتيجية الشركة وأهدافها سواء على المدى الطويل أو المدى القصير.

4.2.2 أن تكون ملائمة لحجم وطبيعة ودرجة المخاطر لدى الشركة.

5.2.2 أن تتناسب مع خبرات ومؤهلات العاملين بالشركة على اختلاف مستوياتهم الوظيفية.

6.2.2 أن يكون هناك توازن في هيكل المكافآت والرواتب بحيث تكون محفزة لاستقطاب أشخاص مؤهلين وغير مبالغ فيها.



- 7.2.2 تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة.
- 8.2.2 التأكد من أن المكافآت يتم منحها وفق ما هو منصوص عليه في السياسة الموضوعة في هذا الشأن.
- 9.2.2 مراجعة وتقييم مدى فاعلية السياسة في تحقيق الأهداف المرجوة منها المتمثلة في استقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على الموظفين ذوي الكفاءة المهنية والقدرات الفنية اللازمة للرفع من شأن الشركة.
- 10.2.2 إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لعرضه على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه. ويتعين أن تقوم الشركة بإتباع معايير الدقة والشفافية عند إعداد التقرير الخاص بالمكافآت، بحيث يتم الإفصاح عن كافة المكافآت الممنوحة سواء كانت في صورة مباشرة أو غير مباشرة، وتجنب أية محاولة للإخفاء أو التضليل.
- 11.2.2 تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بمراجعة وتقييم كافة المقترحات المتعلقة بمنح المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية التي تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة خلال العام والتي تتسق مع المتطلبات الواردة من هيئة أسواق المال بشأن قواعد حوكمة الشركات وتقديم ملاحظاتها خلال الاجتماع اللاحق للجنة بشأن أي فجوات أو تغيير أو تحسينات تبدو ضرورية.
- 12.2.2 ومع عدم الإخلال بما ينص عليه قانون الشركات ولائحته التنفيذية فإن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة يتم تحديدها على ألا يتجاوز تقدير مجموع هذه المكافآت بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي (بعد استنزال الاستهلاك والاحتياطات وتوزيع ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد تأسيس الشركة). هذا ويجوز توزيع مكافأة سنوية لا تزيد عن ستة آلاف دينار لرئيس مجلس الإدارة ولكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة من تاريخ تأسيس الشركة لحين تحقيق الأرباح التي تسمح لها بتوزيع المكافآت وفقاً للنسبة سالفة الذكر.
- 13.2.2 يجوز بقرار يصدر من الجمعية العامة العادية للشركة استثناء عضو مجلس الإدارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت المنصوص عليه ضمن القوانين والمتطلبات الرقابية ذات الصلة.

3.2 المهام الخاصة بالحوكمة:

- 1.3.2. التأكد من أن معايير وتطبيقات الحوكمة التي تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة تتسق مع المتطلبات الواردة من هيئة أسواق المال بشأن قواعد حوكمة الشركات.
- 2.3.2. الإشراف على إعداد وتطبيق دليل الحوكمة ومراجعتة وتحديثه عند الضرورة.
- 3.3.2. التنسيق مع لجنة التدقيق للتأكد من انه يتم الالتزام بدليل الحوكمة.
- 4.3.2. متابعة أداء كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs).
- 5.3.2. متابعة أية موضوعات متعلقة بتطبيقات الحوكمة، وتزويد مجلس الإدارة (سنوياً كحد ادني)، بالتقارير والتوصيات بناء على النتائج التي تم التوصل إليها من خلال عمل اللجنة.
- 6.3.2. اعداد تقرير سنوي يتضمن متطلبات وإجراءات استكمال قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها، على أن يتم تضمين هذا التقرير في التقرير السنوي المعد عن أنشطة الشركة.
- 7.3.2. مراجعة تقرير القضايا المرفوعة من ضد الشركة والتحقق من أسبابها والموقف الحالي لها وتقديم التوصيات بشأنها.

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت واجتماعاتها خلال عام 2019

عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت اجتماعاً واحداً خلال عام 2019 على النحو التالي:

01/2019	أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت
17 فبراير	
✓	عبدالفتاح معرفي (رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت)
✓	عبدالله بوقماز (عضو لجنة)
✓	طلال الشهاب (عضو لجنة)

إنجازات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال عام 2019: -

- مناقشة والتوصية بالترشيحات للمناصب والوظائف واجبة التسجيل الشاغرة بالشركة .
- مناقشة والتوصية بالمكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والعاملين بالشركة .

حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

يقوم أمين سر مجلس الإدارة برفع جميع التقارير والمعلومات والبيانات بشكل كامل عن البنود التي سيتم مناقشتها قبل موعد الاجتماع المقرر بثلاثة أيام عمل على الأقل (يستثنى من ذلك الاجتماعات الطارئة) حتى يتمكن الأعضاء من اتخاذ القرارات المناسبة لعمل نشاط الشركة، كما يقوم بتدوين كافة النقاشات التي تتم خلال الاجتماع في محاضر متسلسلة ومؤرخة ومدون بها بيان حضور الأعضاء وقت بدء وانتهاء الاجتماع.

القاعدة الثالثة: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

1.3 تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

التزمت عمار بتطبيق جميع متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت حيث:

- اللجنة مكونة من ثلاث أعضاء.
- تم مراعاة أن يكون أحد أعضائها من الأعضاء المستقلين .
- تم مراعاة أن يتراأس اللجنة أحد الأعضاء غير التنفيذيين.
- تم اختيار الأعضاء الذين يتمتعون بخبرات مهنية تناسب مهام عمل اللجنة.

2.3 تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

- تخضع مكافآت كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والعاملين للخبرة والمؤهل والمساهمة المتوقعة من الفرد وأداؤه في تحقيق أهداف الشركة.
- يتم تلاوة تقرير المكافآت المعد من قبل رئيس مجلس الإدارة خلال اجتماع الجمعية العامة للشركة .
- تتم عملية التقييم وفق ما يلي:



- تقييم الموظفين يتم من قبل مدراء الادارات على ان يتم اعتمادها من نائب الرئيس التنفيذي للإدارة ومدير الموارد البشرية والشؤون الادارية والرئيس التنفيذي.
- تقييم مدراء الادارات يتم من قبل نائب الرئيس التنفيذي للإدارة على ان يتم اعتمادها من الموارد البشرية والشؤون الادارية والرئيس التنفيذي.
- تقييم الرئيس التنفيذي يتم من قبل مجلس الادارة.
- تقييم أعضاء مجلس الادارة يتم من قبل الأعضاء والرئيس خلال اجتماع مجلس ادارة الشركة.

2.3.1 مكافآت الإدارة التنفيذية:

- متسقة مع إستراتيجية الشركة وأهدافها سواء على المدى الطويل أو القصير.
- ملائمة لحجم وطبيعة ودرجة المخاطر لدى الشركة.
- تتناسب مع خبرات ومؤهلات العاملين بالشركة على اختلاف مستوياتهم الوظيفية.
- هناك توازن في هيكل المكافآت والرواتب بحيث تكون محفزة لاستقطاب أشخاص مؤهلين وغير مبالغ فيها.
- يتم احتساب المكافأة وفقا لمعيار ثابت لنسبة احتساب المكافأة سواء كان (مبلغ محدد لكل مستوى وظيفي - نسبة من الراتب - مضاعف الراتب أو أي نسبة يتم تحديدها من قبل الادارة العليا).
- يتم تحديد نسبة ثابتة (نسبة مئوية من الراتب، مبلغ محدد لكل مستوى وظيفي، مضاعف الراتب أو أي نسبة يتم تحديدها من قبل الادارة العليا) كمكافأة اضافية للأعمال المتميزة.
- يتوقف تحديد موعد صرف المكافأة في حال اقرارها على الموعد الذي تحدده الادارة العليا.
- يتم تحديد قيم المكافآت على نسبة تقييم الموظف بحيث لا يستحق الموظف الحاصل على تقدير ضعيف او مقبول أية مكافأة.
- يتم اعتماد مبلغ المكافأة من قبل مجلس الادارة بناء على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت.
- لا تعد هذه المكافأة ملزمة للشركة وانما تخضع للدراسة السنوية وتحقيق الشركة أرباح.

2.3.2 مكافآت مجلس الادارة:

- يبين النظام الاساسي للشركة طريقة تحديد مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة، ولا يجوز تقدير مجموع هذه المكافآت بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد استئزال الاستهلاك والاحتياطيات وتوزيع ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة.
- يجوز بقرار يصدر من الجمعية العامة العادية للشركة استثناء عضو مجلس الإدارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت المقررة.
- تتولى لجنة المكافآت اعداد مقترح لمكافآت اعضاء مجلس الادارة، يعرض على مجلس الادارة للاعتماد المبدئي.
- يخضع الاعتماد النهائي لمكافآت أعضاء مجلس الادارة لموافقة الجمعية العامة للشركة.
- أوصت لجنة الترشيحات والمكافآت في اجتماعها رقم 01/2020 المنعقد بتاريخ 12 فبراير 2020 بعدم تخصيص مكافآت للإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31، على ان يتم عرض التوصية على مجلس الادارة لاعتمادها في اجتماعه القادم.

المكافآت والمنافع الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية عن عام 2019	
الادارة التنفيذية:	
• المكافآت الثابتة (متضمنة الاجور والرواتب الاساسية)	190,072 د.ك
• مكافأة نهاية الخدمة	12,425 د.ك
أعضاء لجان مجلس الادارة:	
• مكافآت/منافع/مزايا	36,000 د.ك
أعضاء مجلس الادارة:	
• مكافآت/منافع/مزايا	-----
(لم يتم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الادارة عن عام 2019)	

هذا ولم تسجل الشركة خلال عام 2019 أية انحرافات عن السياسة المعتمدة في منح المكافآت والمزايا.

القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

1.4 التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

- ان سلامة البيانات المالية للشركة تعد احد المؤشرات الدالة على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي وبالتالي تزيد من ثقة المستثمرين في البيانات والمعلومات التي توفرها الشركة، وعلى ذلك: تقوم الإدارة التنفيذية والإدارة المالية بالتعهد لمجلس الإدارة كتابياً بنزاهة التقارير المالية وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية، ويتم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الجهات الرقابية .
- كما يقوم مجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإجارة بدوره بالتعهد كتابياً للجمعية العامة بأن البيانات المالية تتم بصورة سليمة وعادية ويتم إدراجه بالتقرير السنوي المرفوع من قبل مجلس الادارة للمساهمين.

2.4 تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

التزمت عمار بتطبيق جميع متطلبات تشكيل لجنة التدقيق حيث:

- تم تشكيل لجنة التدقيق في شركة عمار للتمويل والإجارة بناءً على الصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس الإدارة من ثلاث أعضاء في اجتماع المجلس رقم 2017/04 المنعقد بتاريخ 04 يونيو 2017 لمدة ثلاث سنوات.
- أحد أعضاء لجنة التدقيق عضو مستقل.
- لا يشغل عضوية اللجنة أحد الأعضاء التنفيذيين ولا رئيس مجلس إدارة الشركة.
- أعضاء اللجنة متخصصين ولديهم خبرة عملية في المجال المالي والمحاسبي.
- تعقد اجتماعات لجنة التدقيق الداخلي بصورة دورية، أي مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل وكذلك إذا لزم الأمر.

3.4 التعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة

- لم تصادف الشركة خلال عام 2019 أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة ولن تتواني الشركة في حال حدث ذلك عن تضمين بيان يفصل ويوضح التوصيات والسبب أو الأسباب من وراء قرار مجلس الإدارة بعدم التقيد بها.

4.4 استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

- تحرص عمار على تعيين مراقب حسابات مستقل عن اعمال نشاط الشركة ولا يقوم بأي أعمال إضافية للشركة لا تدخل ضمن أعمال المراجعة والتدقيق التي بدورها قد تؤثر على الاستقلالية والحيادية.
- أوصت لجنة التدقيق في اجتماعها رقم 01/2019 بتاريخ 17 فبراير 2019 بإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي مكتب جرانت ثورنتون (القطامي والعيان وشركاهم) لعام 2019 بعد ان تم التأكد من أنه من ضمن المكاتب المقيدة في السجل الخاص بالهيئة ومستوفياً لكافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار الهيئة بشأن نظام قيد مراقبي الحسابات.
- اعتمد مجلس الادارة توصية لجنة التدقيق في اجتماعه رقم 01/2019 بتاريخ 07 مارس 2019. وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 2019/06/13 على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي مكتب جرانت ثورنتون (القطامي والعيان وشركاهم) لعام 2019.
- تقوم عمار بتعيين مراقب حسابات خارجي جديد كل أربعة سنوات.
- تسمح عمار لمراقب الحسابات الخارجي بمناقشة آرائه مع لجنة التدقيق قبل تقديم البيانات المالية السنوية إلى مجلس الإدارة لاتخاذ قرار في هذا الشأن.
- يتم تمكين مراقب الحسابات الخارجي من حضور اجتماعات الجمعية العمومية وقراءة التقرير المعد من قبله للمساهمين، وتوضيح أي عوائق أو تدخلات واجهها من مجلس الإدارة خلال أدائه لعمله.

القاعدة الخامسة : وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

1.5 تطبيق متطلبات تشكيل قسم مستقل لإدارة المخاطر

- يتضمن الهيكل التنظيمي المعتمد من قبل مجلس إدارة شركة عمار قسماً للمخاطر يتمتع بإطار عمل شامل مستقل عن طريق تبعيته المباشرة للجنة المخاطر ويتولى مهمة تحديد وقياس المخاطر التي تتعرض لها الشركة بالإضافة إلى العمل على الحد من كافة أنواع المخاطر التي قد تواجه الشركة.
- يعمل قسم المخاطر وفق دليل سياسة وإجراءات إدارة المخاطر الذي تم اعتماده في اجتماع مجلس الإدارة رقم 2016/4 بتاريخ 2016/10/24 للقيام بمهامه الرئيسية المتمثلة في قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها الشركة. وتقوم الشركة بمراجعة هذا الدليل كل ثلاث سنوات أو كلما استدعت الحاجة.
- طورت عمار نظام التقارير الدورية لمتابعة المخاطر والحد من حصولها حيث يتم اعداد سجل بالمخاطر كل ثلاثة أشهر كما يتم اعداد تقرير عن المخاطر التي تواجه الشركة واحتمالية حدوثها وتأثيرها على الشركة.
- مسؤول المخاطر مؤهل ومسجل لدى هيئة أسواق المال وفقاً لقواعد الكفاءة والنزاهة منذ 01 نوفمبر 2015 ويتمتع بقدر كبير من الصلاحيات بغرض أداء دوره وواجباته على أكمل وجه دون منحه سلطات وصلاحيات تنفيذية ومالية .
- يتولى مسؤول المخاطر مراجعة الصفقات والتعاملات التي تزمع الشركة القيام بها وتقديم التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة.

2.5 تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

- تم تشكيل اللجنة في اجتماع مجلس الإدارة رقم 04/2017 بتاريخ 04 يونيو 2017 لمدة ثلاث سنوات.
- لدى لجنة المخاطر ميثاق عمل تم اعتماده في اجتماع مجلس الإدارة رقم 2014/06 بتاريخ 2014/05/11 وتحديثه في اجتماع مجلس الإدارة رقم 2018/4 بتاريخ 2018/8/5.
- تتكون اللجنة من أعضاء غير تنفيذيين وعضو مستقل ولا يشغل رئيس مجلس الإدارة عضوية لجنة المخاطر.
- تعقد لجنة إدارة المخاطر اجتماعات منتظمة أربع مرات على الأقل كل عام، وكذلك كلما دعت الحاجة.

3.5 أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

- اعتمد مجلس الإدارة هيكلًا تنظيمياً يتلاءم مع عمل الشركة وأنشطتها والتوصيفات الوظيفية، ويراعي الهيكل التنظيمي للشركة مبادئ الضبط الداخلي لعملية الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles) المتمثلة في:
 - التحديد السليم للسلطات والمسئوليات.
 - الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح.
 - الفحص والرقابة المزدوجة.
 - التوقيع المزدوج
- يتوافر لدى الشركة إدارة مستقلة للتدقيق الداخلي، تتبع كل من مجلس الإدارة ولجنة التدقيق ويحدد مجلس الإدارة مسؤولياتها ومهامها ويتولى تعيين مسؤول التدقيق الداخلي أو نقله أو إنهاء خدماته وفق الضوابط المحددة من قبل هيئة أسواق المال وبناء على توصية لجنة التدقيق.
- تقوم إدارة التدقيق الداخلي بإعداد تقرير دوري يتضمن مراجعة وتقييماً لنظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة ويتضمن التقرير ما يلي:
 - إجراءات الرقابة والإشراف على كفاءة وفاعلية نظم الرقابة الداخلية اللازمة لحماية أصول الشركة وصحة البيانات المالية وكفاءة عملياتها الإدارية والمالية والمحاسبية والاستثمارية.
 - مقارنة تطور عوامل المخاطر في الشركة والأنظمة الموجودة لتقييم مدى كفاءة الاعمال اليومية للشركة، ومواجهة التغيرات غير المتوقعة في السوق.
 - تقييم أداء الإدارة التنفيذية في تطبيق نظم الرقابة الداخلية، وتحديد أسباب الإخفاق في تطبيق الرقابة الداخلية أو مواطن الضعف في تطبيقها أو حالات الطوارئ التي أثرت أو قد تؤثر على الأداء المالي للشركة، والإجراء الذي أتبعته الشركة في معالجة الإخفاق في تطبيق الرقابة الداخلية.
- تم تكليف مكتب تدقيق مستقل (السادة/ جرانت ثورنتون) لإجراء مراجعة الرقابة الداخلية ICR، بشكل سنوي كما تم تزويد الهيئة بنسخة من التقرير في الوقت المحدد لذلك.
- تقوم الشركة بتعيين مكتب تدقيق آخر للقيام بمراجعة وتقييم أداء إدارة التدقيق الداخلي بشكل دوري كل ثلاث سنوات، ويتم موافاة كل من لجنة التدقيق ومجلس الإدارة بنسخة من هذا التقرير.

الرقابة الشرعية

- أوصت لجنة التدقيق في اجتماعها رقم 01/2019 بتاريخ 17 فبراير 2019 على التجديد للسادة أ. د. عبد العزيز خليفة القصار و د. عيسى زكي عيسى و د. علي إبراهيم الراشد للقيام بأعمال الرقابة الشرعية للشركة وتم اعتماد التوصية من قبل مجلس الإدارة، كما تم اعتماد التجديد في اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 2019/06/13.
- أوصت لجنة التدقيق في اجتماعها رقم 01/2019 بتاريخ 17 فبراير 2019 على إعادة تعيين مكتب بيت التدقيق الشرعي للقيام بمهام مكتب التدقيق الشرعي الخارجي للسنة المالية 2019.
- تم اعتماد إعادة تعيين مكتب بيت التدقيق الشرعي في اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 2019/06/13.

4.5 تطبيق متطلبات تشكيل إدارة التدقيق الداخلي

- تم تشكيل إدارة للتدقيق الداخلي مستقلة بشكل تام وتتبع في عملها لجنة التدقيق بشكل مباشر وبالتبعية لمجلس الإدارة مهمتها الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب.
- حدد مجلس الإدارة مسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي ومهامها ضمن ميثاق لجنة التدقيق المعتمد من قبل مجلس الادارة ويتولى المجلس تعيين مسؤول التدقيق الداخلي أو نقله أو إنهاء خدماته وفق الضوابط المحددة من قبل هيئة أسواق المال وبناء على توصية لجنة التدقيق.
- تم تعيين مسؤول تدقيق داخلي مسجل لدى هيئة أسواق المال بتاريخ 2016/05/04 وفقاً لقواعد الكفاءة والنزاهة.
- تم تعيين السادة مكتب البزيع وشركاهم لمساعدة مسؤول التدقيق الداخلي في اعداد تقرير مراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.

القاعدة السادسة : تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

1.6 ميثاق العمل الذي يشمل معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

- اعتمدت الشركة الميثاق التالية والتي تحدد معايير السلوك المهني والقيم الاخلاقية التي يجب اتباعها من قبل الشركة بالإضافة الى الالتزام بأحكام الشريعة الاسلامية في جميع الأعمال والأنشطة والمعاملات والخدمات المتعلقة بأعمال الشركة:
- ميثاق العمل والذي تم اعتماد تحديثه في اجتماع مجلس الادارة رقم 05/2019 بتاريخ 2019/10/31.
- ميثاق عمل وفق أحكام الشريعة الاسلامية والذي تم اعتماد تحديثه في اجتماع مجلس الادارة رقم 01/2019 بتاريخ 07 مارس 2019.
- وتحث الشركة موظفيها دائماً على الالتزام بمعايير السلوك المهني والقيم الاخلاقية من خلال نصائح توعوية ترسل الى موظفي الشركة من قبل العلاقات العامة.

2.6 السياسات والآليات بشأن الحد من تعارض المصالح

- اعتمد مجلس الإدارة سياسة بشأن تعارض المصالح في اجتماعه الخامس من عام 2015 بتاريخ 2015/09/09 بحيث شملت هذه السياسة على أمثلة واضحة لحالات تعارض المصالح وكيفية معالجتها والتعامل معها، دون الاخلال بالحالات التي وردت بقانون الشركات.

- وقد أخذت السياسة بعين الاعتبار التعامل مع الأطراف ذات الصلة والإجراءات الواجب على الشركة اتباعها حرصاً على نزاهة التعامل مع الأطراف ذات الصلة والكشف عن واجبات الإفصاح الخاصة بهذا النوع من التعاملات.
- كما شملت السياسة إلزام عضو مجلس الإدارة بإبلاغ مجلس الإدارة بما له من مصلحة شخصية في الاعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة ويثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع ولا يجوز للعضو ذو المصلحة الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن.
- يتم ادراج المعاملات مع أصحاب المصالح ضمن جدول أعمال الجمعية العامة السنوية للشركة للإبلاغ عن أي أعمال او عقود يكون لاحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها.
- تلتزم الشركة بتكليف خبير مستقل مثل مقوم أصول أو مستشار استثمار ليقدم تقرير للجمعية العامة أو مجلس الإدارة - حسب الأحوال- في حال وجود أي صفقة كبيرة بين الشركة وأي طرف ذو علاقة بها، أو أي ترتيب يدخل بموجبه كل من الطرفين في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً.

القاعدة السابعة : الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

1.7 تطبيق آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح

- قامت عمار بتحديث سياسة وإجراءات الإفصاح والشفافية في اجتماع مجلس الإدارة رقم 08/2018 الذي تم عقده بتاريخ 05 ديسمبر 2018، حيث شملت السياسة والإجراءات معايير الإفصاح عن المعلومات الجوهرية التي حددها الكتاب العاشر «الإفصاح والشفافية» من اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال كما حددت عناصر الإفصاح والمعلومات والبيانات المالية وغير المالية الواجب الإفصاح عنها بطريقة عادلة وصحيحة وخطوات عملية الإفصاح وآلية عرضها على الجهات الرقابية التي يتم الإفصاح لها وضرورة رفعها على الموقع الإلكتروني للشركة في الوقت المناسب.
- تلتزم شركة عمار للتمويل والإجارة «عمار» بالإفصاح عن مدى التزامها بقواعد حوكمة الشركات الواردة في الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 ، بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته.
- تمثل إدارة المطابقة والالتزام نقطة التواصل بين كافة إدارات الشركة والجهات الرقابية فيما يخص الإفصاح والشفافية باعتبارها وحدة الإفصاح المركزية للشركة.
- تعد الشركة كشفاً يتضمن المعلومات الواجب الإفصاح عنها والية تصنيفها من حيث طبيعتها ودورية الإفصاح عنها.

2.7 نبذة عن تطبيق متطلبات سجل افصاحات اعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

- لدى عمار سجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يحتوي على كل البيانات والمعلومات المطلوب الإفصاح عنها وفقاً لقوانين وتعليمات وسياسة الشركة في هذا الشأن كما يحتوي السجل على البيانات المتعلقة بالمكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية والتي يتم إدراجها في التقرير السنوي المعروف على الجمعية العامة ويمكن للمساهمين الاطلاع على هذا السجل دون رسم أو مقابل لدى وحدة شؤون المستثمرين وفي الجمعية العامة.
- يتم تحديث سجل الإفصاحات بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

3.7 بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

- تتمتع وحدة شؤون المستثمرين لدى عمار بالاستقلالية الكافية لأداء عملها في إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمساهمين والمستثمرين المحتملين بشكل دقيق من خلال المراسلات الرسمية أو وسائل الإفصاح المتعارف عليها بالتنسيق مع الإدارات المعنية، ويكمن دور وحدة شؤون المستثمرين في التعامل مع المساهمين والمستثمرين وتقديم كافة البيانات والمعلومات الخاصة بنشاط الشركة ومركزها المالي في الوقت المناسب، كما تحتفظ بصورة من سجل المساهمين وتعمل على متابعة تحديثه.

4.7 نبذة عن كيفية تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح

- تعمل عمار بشكل دائم على تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات والاعتماد عليها في عمليات الإفصاح.
- كما قامت عمار بإنشاء قسم خاص على موقعها الإلكتروني لحوكمة الشركات لضمان اطلاع المساهمين والأطراف ذوي العلاقة على مستجدات الشركة بالإضافة إلى قسم لوضع التقارير السنوية للشركة التي تحوي البيانات المالية ونتائج الأعمال الدورية للشركة.

القاعدة الثامنة: احترام حقوق المساهمين

1.8 موجز عن تطبيق متطلبات تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين، وذلك لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين.

- اعتمد مجلس الإدارة دليل وحدة شؤون المساهمين والمستثمرين بتاريخ 2019/03/07 في الاجتماع رقم 01/2019.
- اعتمدت "عمار" لائحة بحقوق المساهمين لديها وتقوم بتوزيعها على مساهميها مع جدول أعمال الجمعية العمومية كما يتم نشرها على صفحة الشركة على الانترنت.
- يحرص مجلس الإدارة على احترام حقوق المساهمين وذلك بالالتزام بالإجراءات والضوابط اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم بما يحقق العدالة والمساواة وبما لا يتعارض مع القوانين واللوائح المعمول بها والقرارات والتعليمات الصادرة في هذا الشأن.
- تعمل عمار على تشجيع حضور ومشاركة المساهمين في التصويت على القرارات المطروحة في اجتماعات الجمعية العامة للشركة.

2.8 موجز عن إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة وذلك ضمن متطلبات المتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

- قامت شركة عمار للتمويل والإجارة بتوقيع عقد مع الشركة الكويتية للمقاصة لغرض حفظ البيانات الخاصة بأسماء مساهمي الشركة وجنسياتهم وموطنهم وعدد الاسهم المملوكة لكل منهم ويتم تحديثه بأي تغييرات تطرأ عليه، وتحتفظ الشركة بنسخة من السجل كما يمكن لمساهمي الشركة الحصول على نسخة منه.



3.8 نبذة عن كيفية تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة

- يقوم مجلس الإدارة بدعوة الجمعية العامة للانعقاد وذلك خلال الثلاثة أشهر التالية لانتهاؤ السنة المالية كما تقوم الشركة بتوجيه الدعوة للمساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة عن طريق الإعلان في صحيفتين يوميتين رسميتين متضمن جدول الأعمال وزمان ومكان انعقاد الاجتماع وذلك لتشجيع المساهمين على الحضور والتصويت، كما تقوم الشركة بنشر اعلان تذكيري عن موعد الاجتماع قبل عقده بأسبوع على الأقل.
- وتقوم الشركة بالدعوة للاجتماع من خلال موقع شركة بورصة الكويت والموقع الإلكتروني للشركة.
- كما تقوم الشركة بتوزيع نسخة من جدول الأعمال وما يتضمنه الجدول من بيانات مالية وجميع التقارير الواردة في الجدول قبل انعقاد الاجتماع.
- يحق للمساهم الحضور لاجتماع الجمعية العامة بنفسه كما يحق له توكيل غيره لحضور الاجتماع من خلال توكيل خاص بذلك.

القاعدة التاسعة : إدراك دور أصحاب المصالح

1.9 نبذة عن النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح.

- سعياً من مجلس إدارة عمار للالتزام بمسؤولياته الرئيسية لحماية حقوق أصحاب المصالح، اعتمد سياسة لتحديد آلية التعامل مع أصحاب المصالح وحماية حقوقهم وذلك في اجتماعه بتاريخ 2015/09/09 وتم تصميم هذه السياسة بهدف ضمان احترام وحماية حقوق اصحاب المصالح وفقاً للقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية ذات الصلة.
- وتشتمل هذه السياسة على القواعد والاجراءات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح بما لا يؤثر على عمل الشركة أو يهدد مصالحها وذلك حسب قوانين هيئة أسواق المال ووزارة التجارة والصناعة وبنك الكويت المركزي أو أي جهة رقابية أخرى، على سبيل المثال لا الحصر:
 - التأكد من أن المعلومات المقدمة لأصحاب المصالح خالية من الأخطاء.
 - تزويد أصحاب المصالح بكافة المعلومات ذات الصلة في الوقت المناسب.
 - التأكد من حماية حقوق المساهمين وإقرارها.
 - التعامل مع جميع أصحاب المصالح بنفس الطريقة دون أي تمييز أو شروط تفضيلية.
 - مراعاة الإجراءات التي سيتم إتباعها في حالة إخفاق أي طرف في الوفاء بأي من التزاماته، وكذلك الإجراءات التي يجب إتباعها لدفع تعويض في العقود المبرمة بين الشركة وأصحاب المصالح.
 - التوافق مع آلية التعويض الخاصة بأصحاب المصالح في حالة مخالفة حقوقهم مع اللوائح السائدة ويجب مراعاتها في العقود المبرمة بين الشركة وأصحاب المصالح.
 - مراعاة إقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين والمحافظة على سرية المعلومات.
 - معالجة المشكلات أو النزاعات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح.
 - أن تشمل سياسات ولوائح الشركة على آلية واضحة لترسية العقود والصفقات والعطاءات. على أن يتم الإفصاح عن الآلية بشكل تام.
 - ضمان عدم حصول أصحاب المصالح على أي أفضليات من خلال التعامل في العقود والمعاملات التي يتم تنفيذها ضمن الأنشطة العادية للشركة.



2.9 نبذة عن كيفية تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة.

- تقوم الشركة بتشجيع اصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة من خلال:
- توفير كافة المعلومات والبيانات على موقع الشركة على الانترنت.
- اعداد تقرير سنوي وتوزيعه على أصحاب المصالح والمساهمين والمستثمرين ووضعه نسخة منه على موقع الشركة على الانترنت.
- يتم استلام اية مقترحات من قبل اصحاب المصالح ويتم دراسة امكانية تطبيقها ومدى الاستفادة منها طبقا لأهداف وأغراض الشركة من قبل وحدة شئون المستثمرين تمهيدا لعرضها على مجلس الادارة لاعتمادها.
- تسهيل عملية الابلاغ عن أي ممارسات غير سليمة يتعرضون لها من قبل الشركة مع توفير الحماية الكافية لهم وذلك من خلال تعبئة نموذج على موقع الشركة على الانترنت او الحصول على النموذج من استقبال الشركة.

القاعدة العاشرة : تعزيز وتحسين الأداء.

1.10 موجز عن تطبيق متطلبات وضع الآليات التي تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر.

- وضعت الشركة آلية لتدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية تشمل حصر الدورات والبرامج التدريبية والمؤتمرات وورش العمل المتوفرة من مكاتب وشركات التدريب الكبرى في الكويت وانتقاء البرامج الافضل التي تناسب احتياجات الشركة العملية وتضيف الى خبرات أعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية وتساهم في اطلاعهم على آخر المستجدات في عالم المال والاعمال والعقار بالإضافة الى استلام البرامج والدورات التدريبية المقترحة من قبل اعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- قامت الشركة خلال عام 2019 بعقد دورة تدريبية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لاطلاعهم على آخر المستجدات الخاصة بعمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

2.10 نبذة عن كيفية تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

- قام مجلس الإدارة باعتماد نماذج تقييم المجلس والأعضاء واللجان والرئيس التنفيذي من خلال مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الموضوعية (KPIs) المرتبطة بمدى تحقيق الاهداف الإستراتيجية للشركة وجودة أنظمة المخاطر وكفاية أنظمة الرقابة الداخلية ومساهمة كل عضو من أعضاء المجلس وكل لجنة من لجانه، وذلك في اجتماعه الخامس من عام 2015 المنعقد بتاريخ 2015/09/09.
- تتبع «عمار» آلية التقييم الذاتي لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة كما يتم تقييم الرئيس التنفيذي من قبل مجلس الادارة بشكل سنوي.
- تقوم الشركة بتقييم أداء أعضاء المجلس والرئيس التنفيذي في اجتماعها الأول من كل عام.
- تتبع «عمار» آلية محددة لتقييم موظفيها بغرض الوقوف على مواطن الضعف والقوة لديهم للعمل على تحسين أدائهم



3.10 نبذة عن جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين في الشركة، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتحسين معدلات الأداء .

- قامت الشركة بإعداد خطة عمل جديدة لعام 2019 تتضمن تقليص نشاط الشركة في مجال التمويل والمحافظة الاستثمارية، إعادة هيكلة الشركة، بيع أصول الشركة بأسعار عادلة، تقليص المصاريف.
- تجتمع إدارة الشركة بصورة دورية بخصوص المراقبة المستمرة للاستراتيجية.
- تم اعداد ملف تعريفى يتم تقديمه للأعضاء المعينين حديثا من أجل ضمان تمتعهم بفهم مناسب لكافة المعلومات الخاصة بسير عمل الشركة وعملياتها، ويتضمن الملف استراتيجية الشركة واهدافها وجوانبها المالية والتشغيلية والتزاماتها القانونية والرقابية الملقاة على عاتق اعضاء مجلس الإدارة والمسؤوليات المناطة بهم فضلاً عن الصلاحيات والحقوق المتوفرة لهم ودور اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.
- تعمل الشركة على التطوير المستمر لنظم التقارير الداخلية المتكاملة (Integrated Reports) المعمول بها لديها لكي تصبح أكثر شمولية، بهدف مساعدة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات بشكل منهجي وسليم مما يؤدي إلى تحقيق مصالح المساهمين. وبناء على ذلك، تعد الشركة تقريراً سنوياً متكاملاً يتم تحديثه بأخر المعلومات والمستجدات ويحوي الخصائص التالية:

1. التركيز على الإستراتيجية

يتضمن التقرير توضيح للأهداف الإستراتيجية التي تسعى الشركة إلى تحقيقها، والسياسات والإجراءات المتبعة من قبل الشركة لتحقيق تلك الأهداف، فضلاً عن آلية الربط بين قدرة الشركة على تحقيق الأهداف وخلق القيم المؤسسية داخل الشركة والحفاظ عليها.

2. نظرة عامة على هيكل الشركة والنموذج المؤسسي (Business Model)

يتضمن التقرير توضيح للنموذج المؤسسي الذي تتبعه الشركة في تسيير أعمالها والعوامل الخارجية التي تؤثر على سلامة المركز المالي للشركة. فضلاً عن الجهود التي تقوم بها الشركة لخلق القيم المؤسسية والحفاظ عليها على المدى القصير والمتوسط والطويل.

3. المخاطر التي تواجه الشركة

يستعرض التقرير أنشطة الشركة وما يصابها من مخاطر، فضلاً عن توضيح لمعدلات الأداء وكيفية قياسها، ذلك بالإضافة إلى الفرص المتاحة أمام الشركة لتوسيع حجم أعمالها وتعظيم أرباحها.

4. التوجه والتوقعات المستقبلية

يتضمن التقرير توقعات الإدارة بشأن مستقبل نشاط الشركة فضلاً عن تقييم للصعوبات التي تواجهها وتحديد الأنشطة ذات المخاطر العالية لإعطائها أولوية المراجعة، وتحديد الفرص والتحديات والشكوك التي تواجه الشركة لتحقيق أهدافها الإستراتيجية.

5. الإيجاز والدقة والمادية في عرض المعلومات

يحتوي التقرير على معلومات وبيانات على درجة كبيرة من الشمولية والاتساق وتتصف بالإيجاز والدقة، بحيث تسهل عملية اتخاذ القرارات السليمة من قبل الإدارة التنفيذية وأي من متخذي القرار.



القاعدة الحادية عشر : التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

1.11 موجز عن وضع سياسة تكفل تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع

- اعتمد مجلس الإدارة سياسة المسؤولية الاجتماعية بالاجتماع رقم 08/2014 بتاريخ 2014/07/22.
- أعدت الشركة خطة وبرنامج المسؤولية الاجتماعية لشركة عمار للتمويل الاجارة لعام 2019 وتم اعتمادها في اجتماع مجلس الإدارة رقم 01/2019 بتاريخ 2019/03/07.

2.11 نبذة عن البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على ابراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي

- إيماناً من الشركة بوجود أن يتجاوز دورها حدود الدور الاقتصادي إلى المساهمة في التنمية المجتمعية، تقوم الشركة بالآتي:
- المساهمة خلال شهر رمضان المبارك لعام 2019 في مشروع افطار صائم من خلال تقديم أكثر من 1300 وجبة افطار تم توزيعها على العمالة ذات الاجور المتدنية.
 - تعمل الشركة على استقطاب العمالة الوطنية وتتعاون في هذا المجال مع برنامج إعادة هيكلة القوى العاملة والجهاز التنفيذي للدولة.
 - تحرص الشركة على المشاركة في تنمية الطاقات الوطنية وأبدت استعدادها للمساهمة في تدريب الطلبة ميدانيا خلال فترة الصيف وذلك بالتعاون مع برنامج إعادة هيكلة القوى العاملة والجهاز التنفيذي للدولة.
 - يمثل الرئيس التنفيذي شركة عمار في اتحاد الشركات الاستثمارية دعماً من الشركة لدور الاتحاد في تثقيف ونشر الوعي الاستثماري لدى المواطنين والمقيمين.
 - تكفل الشركة للعاملين لديها والمتعاملين معها من عملاء الشركات المختلفين الحق في التعبير والشكوى وتعمل على حماية كافة حقوقهم وخصوصيتهم وسرية المعلومات الخاصة وذلك وفق نماذج معدة لهذا الغرض.



البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات المستقل شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت

31 ديسمبر 2019



التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة عمار للتمويل والإجارة شركة مساهمة كويتية عامة («الشركة الام») والشركات التابعة لها (المشار إليها معا بـ «المجموعة»)، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، كما تم اعتماده للاستخدام من قبل دولة الكويت.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما اننا مستقلين عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. اننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

ان أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، والى التوصل الى رأينا المهني حولها، وأننا لا نبدي رأيا منفصلا حول تلك الأمور. كما قمنا بتحديد الأمور المبينة أدناه كأمر التدقيق الرئيسية.

تقييمات العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة ما نسبته 58% من اجمالي الموجودات وتشمل أراضي ومباني للايجار تقع في الكويت. ان سياسة المجموعة هي ان يتم اجراء تقييمات العقارات سنويا من قبل مقيمين خارجيين، كما هو مبين في الايضاح 12. تستند هذه التقييمات الى عدد من الافتراضات، بما في ذلك ايرادات الايجار المقدرة، العوائد الرأسمالية، المعاملات التاريخية، معرفة السوق، معدلات الاشغال وتكلفة الانشاء، ونظرا لحقيقة ان القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تمثل نطاق حكمي هام وان التقييمات تعتمد اعتمادا كبيرا على التقديرات، قررنا بان يكون هذا من الأمور الهامة في عملية التدقيق. يرجى الرجوع الى الايضاح 12 للمزيد من المعلومات حول تقييم العقارات الاستثمارية.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها شملت، من بين أمور أخرى، تقييم مدى ملائمة عملية مراجعة وتقييم عمل المقيمين الخارجيين وتقييماتهم من قبل الادارة بما في ذلك اعتبارات الادارة لكفاءة واستقلالية المقيمين الخارجيين. كما قمنا بمراجعة تقارير التقييم من المقيمين الخارجيين ومطابقتها مع القيمة الدفترية للعقارات. قمنا ايضا بتقييم ملائمة منهجيات التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بما في ذلك المناقشات مع الادارة حول التقديرات والافتراضات ومنهجية التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. كما قمنا بالتقييم بان البيانات المتعلقة بالعقارات المستخدمة كمدخل للتقييمات الخارجية متماثلة مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال قيامنا بأعمال التدقيق.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي لسنة 2019 للمجموعة

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. تتألف المعلومات الاخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات. لقد حصلنا على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على ما تبقى من بنود التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

ان رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الاخرى المرفقة ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيدات على تلك المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الاخرى واثاء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الاخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق او غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها اخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الاخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بان هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الاخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الادارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية كما تم تطبيقها للاستخدام من قبل دولة الكويت، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. ولاعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، مالم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو ايقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

ان المسؤولين عن تطبيق الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. ان التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية، سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا:

• نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة

التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لبدء رأينا. أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.

- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. واذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فان علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق والى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمع، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل الى السادة مساهمي شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمع

- تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمع من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمع تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمع. اننا مسؤولون عن توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، وضمن امور أخرى، خطة واطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم إتخاذها، حيثما وجدت.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمع للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة. ولقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدا، قررنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تظني على المصلحة العامة.



التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أيضا أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية المجمعمة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعمة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعمة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد أجري وفقا للموجودات المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، مخالفات لأحكام قانون الشركات واللائحة التنفيذية أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.

كما نفيد ايضا بانه، خلال اعمال التدقيق، لم يرد الى علمنا اي مخالفات مادية لاحكام القانون رقم 32 لسنة 1968، والتعديلات اللاحقة له، بشأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المتصلة بها أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والقوانين المتعلقة بها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الام او مركزها المالي.

عبد اللطيف محمد العيبان
مراقب مرخص رقم 284

عبد اللطيف محمد العيبان

عبد اللطيف محمد العيبان (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم



عبد اللطيف محمد العيبان

الكويت
12 فبراير 2020



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجمع
في 31 ديسمبر 2019

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	إيضاح	الموجودات
د.ك	د.ك		
265,574	74,343	9	نقد وأرصدة لدى بنوك
351,877	294,540	9	أرصدة لدى مدراء محافظ
6,040,792	6,205,901	9	استثمارات وكالة
1,013,259	1,283,496	10	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
40,128	44,287		مدينون وموجودات أخرى
10,843,000	10,910,000	12	عقارات استثمارية
17,256	7,194		معدات
18,571,886	18,819,761		إجمالي الموجودات
<hr/>			
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
1,356,597	1,371,131	13	مطلوبات أخرى
1,356,597	1,371,131		إجمالي المطلوبات
<hr/>			
حقوق الملكية			
20,000,000	20,000,000	14	رأس المال
(250,549)	(250,549)	15	أسهم خزينة
981,875	981,875	16	احتياطي قانوني
496,176	496,176	16	احتياطي إختياري
(4,014,348)	(3,781,152)		خسائر متراكمة
17,213,154	17,446,350		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
2,135	2,280		الحصص غير المسيطرة
17,215,289	17,448,630		إجمالي حقوق الملكية
18,571,886	18,819,761		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية


حمد السعد
الرئيس التنفيذي


عبدالله راشد بوقماز
رئيس مجلس الإدارة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 33 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
في 31 ديسمبر 2019

حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم											
المجموع	الحصص غير	المجموع	خسائر	التغيرات	احتياطي	احتياطي	احتياطي	أسهام خزينة	رأس	رصيد كما في 1 يناير 2019	رصيد كما في 31 ديسمبر 2019
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
17,215,289	2,135	17,213,154	(4,014,348)	-	496,176	981,875	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
233,341	145	233,196	233,196	-	-	-	-	-	-	-	-
233,341	145	233,196	233,196	-	-	-	-	-	-	-	-
17,448,630	2,280	17,446,350	(3,781,152)	-	496,176	981,875	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
18,160,487	2,124	18,158,363	(3,196,766)	127,627	496,176	981,875	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
-	-	-	127,627	(127,627)	-	-	-	-	-	-	-
18,160,487	2,124	18,158,363	(3,069,139)	-	496,176	981,875	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
(945,198)	11	(945,209)	(945,209)	-	-	-	-	-	-	-	-
(945,198)	11	(945,209)	(945,209)	-	-	-	-	-	-	-	-
17,215,289	2,135	17,213,154	(4,014,348)	-	496,176	981,875	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
في 31 ديسمبر 2019

للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2018	للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2019	ايضاح
د.ك.	د.ك.	أنشطة التشغيل
(945,198)	242,461	ربح/ (خسارة) السنة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
		تعديلات :
(42,112)	-	ايرادات من استثمار في صكوك
(38,753)	(20,804)	ايرادات توزيعات أرباح
126,650	(55,750)	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
31,515	7,395	استهلاك
8,244	4,220	خسارة من بيع معدات
(11,327)	-	صافي عكس انخفاض قيمة مدينو تمويل اسلامي
3,080	2,970	انخفاض في قيمة مدينون وموجودات أخرى
27,153	22,181	مخصص مكافأة نهاية خدمة للموظفين
730,000	-	مطالبة دعوى قضائية
(110,748)	202,673	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
142,284	(270,237)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
9,316	(7,129)	مدينون وموجودات أخرى
668,873	-	مدينو تمويل إسلامي
81,354	(5,436)	مطلوبات أخرى
791,079	(80,129)	النقد (المستخدم في)/ الناتج من أنشطة التشغيل
(46,031)	(11,331)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(2,619,175)	-	تسوية مطالبات قضائية
(1,874,127)	(91,460)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
328,115	-	المحصل من استرداد استثمار في صكوك
(544,650)	(11,250)	تكاليف تطوير واستحواذ عقارات استثمارية
10,224	4,136	المحصل من بيع معدات
(2,325)	(5,689)	شراء معدات
38,753	20,804	ايرادات توزيعات أرباح مستلمة
(5,944,938)	135,566	النقص/ (الزيادة) في ودائع وكالة تستحق بعد ثلاثة أشهر
(6,114,821)	143,567	صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
(7,988,948)	52,107	صافي الزيادة/ (النقص) في النقد والنقد المعادل
8,606,399	617,451	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
617,451	669,558	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 33 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

1. التأسيس والنشاط

تأسست شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع («الشركة الأم») كشركة مساهمة كويتية عامة في 6 مارس 2004 بموجب أحكام قانون الشركات والتعديلات اللاحقة له. إن الشركة الأم خاضعة لرقابة بنك الكويت المركزي بالنسبة لأنشطتها في مجال التمويل وهيئة أسواق المال لكونها شركة استثمارية وأسهمها مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. إن الشركة الأم والشركات التابعة لها يشار إليهما معا بـ «المجموعة».

إن أهداف الشركة الأم الرئيسية هي كما يلي :

1. الاستثمار في القطاعات العقارية والصناعية والزراعية وغيرها من القطاعات الاقتصادية، وذلك من خلال المساهمة في تأسيس الشركات المتخصصة أو شراء أسهم هذه الشركات .
2. العمليات الخاصة بتداول الاوراق المالية من شراء وبيع أسهم وسندات وصكوك الشركات والهيئات الحكومية والغير حكومية.
3. عمليات الاستثمار العقاري الهادف الى تطوير وتنمية الاراضي وبناء الوحدات والمجمعات بقصد بيعها أو تأجيرها .
4. القيام بوظائف أمناء الاستثمار وإدارة المحافظ الاستثمارية لحساب الغير .
5. التمويل والوساطة في العمليات التجارية الدولية.
6. تقديم البحوث والدراسات وغير ذلك من الخدمات الفنية المتعلقة بعمليات الاستثمار وتوظيف الاموال للغير.
7. إنشاء وإدارة وتسويق صناديق الاستثمار بكافة أنواعها طبقاً للقانون.
8. القيام بالاعمال الخاصة بوظائف مديري الاصدار للصكوك والاوراق المالية والتي تصدرها للشركات والهيئات بما يتوافق مع أحكام الشريعة الاسلامية.
9. الوساطة في الاستثمار بالادوات والاوراق المالية.
10. تمويل عمليات بيع وشراء الأراضي والعقارات والسلع الاستهلاكية.
11. استثمار الاموال لحسابها ولحساب الغير في مختلف أوجه الاستثمار وما يتطلبه ذلك من تملك الموجودات غير المنقولة وتأجيرها .
12. تقديم منتجات الاجارة بجميع اشكالها .
13. تمثيل الشركات الأجنبية التي تتماثل أغراضها مع أغراض الشركة الأم وذلك بهدف تسويق منتجاتها وخدماتها المالية بما يحقق مصلحة الطرفين وبما يتفق مع أحكام التشريعات الكويتية ذات العلاقة .
14. تقديم القروض للغير بما يتفق مع أحكام الشريعة الاسلامية مع مراعاة سلامة الموجودات المالية في منح القروض والمحافظة على استمرارية السلامة للمركز المالي للشركة الأم طبقاً للشروط والقواعد والحدود التي يضعها بنك الكويت المركزي.

إن الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم يتعين أن تتم ممارستها وفقاً للشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الاحوال أن تفسر أي من الأغراض على أنها تجيز للمجموعة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أية أعمال ربوية أو منافية لأحكام المعاملات الإسلامية.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

كما أن الشركة الأم لها الحق في المشاركة والاشتراك بأي شكل من الاشكال مع الشركات الأخرى التي تعمل في نفس المجال أو التي يمكنها مساعدتها في تحقيق اغراضها داخل أو خارج الكويت وشراء هذه الشركات أو المساهمة في ملكيتها .

إن عنوان مكتب الشركة الأم هو ص.ب 28776 ، 13148 الصفاة، دولة الكويت.

اعتمد مجلس ادارة الشركة الأم هذه البيانات الماليه المجمعه للاصدار بتاريخ 12 فبراير 2020. ان الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها القدرة على تعديل البيانات المالية المجمعه بعد صدورها .

2. أساس الإعداد

يتم اعداد البيانات المالية المجمعه وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية معدله لتشمل قياس بالقيمة العادلة لإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والعقارات الإستثمارية.

تم عرض البيانات المالية المجمعه بالدينار الكويتي ("د.ك").

اختارت المجموعة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر" في قائمة واحدة.

3. بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعه وفقا لتعليمات مؤسسات الخدمات المالية الصادرة عن بنك الكويت المركزي في دولة الكويت. وتتطلب هذه التعليمات احتساب مخصص خسائر الأئتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 التزاما بتعليمات بنك الكويت المركزي او المخصصات المطلوبة وفقا لتعليمات بنك الكويت المركزي، ايهما اكبر؛ والتأثير الناتج على الافصاحات ذات الصلة ؛ وتطبيق متطلبات كافة المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى الصادرة من مجلس معايير المحاسبية الدولية (يشار إليها معا كمعايير الدولية للتقارير المالية كما تم تطبيقها للاستخدام من قبل دولة الكويت).

4. التغيرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2019 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

يفعل للفترات السنوية
التي تبدأ في

المعايير والتفسير

1 يناير 2019

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الايجار

1 يناير 2019

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015 - 2017

تتطبق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام 2019، ولكنها ليست ذات صلة بالمجموعة وليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعه للمجموعة.

شركة عمار للتمويل والإيجار ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2019

4. تاريخ/ التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 تاريخ/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 وثلاثة تفسيرات ذات صلة. قدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 متطلبات جديدة ومعدلة فيما يتعلق بمحاسبة عقود الإيجار. ونتيجة لذلك، أصبحت محاسبة المستأجر الآن مختلفة بشكل كبير وتزيل التمييز بين الإيجارات التمويلية والتشغيلية. يتطلب الأمر الآن الاعتراف باصل "حق انتفاع" والتزام عقد الإيجار في تاريخ بدء جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة. ومع ذلك، بقيت المحاسبة من قبل المؤجر إلى حد كبير دون تغيير. لم يكن هناك أي تأثير على تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على المجموعة كمؤجر. تستمر المجموعة في تصنيف وحساب عقود الإيجار الخاصة بها إما على أنها عقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية. ومع ذلك، قام المعيار بتغيير وتوسيع نطاق الإفصاحات المطلوبة المتعلقة بإدارة المخاطر الناشئة عن الفوائد المتبقية للمجموعة في الموجودات المؤجرة.

ومع ذلك، لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تم توضيح السياسة المحاسبية لعقود الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للمجموعة في (إيضاح 5.7)

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015 - 2017

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 - توضح أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة على نشاط تجاري مشترك، فإنها تعيد قياس الحصص المحتفظ بها سابقا في ذلك النشاط. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة مشتركة على نشاط تجاري مشترك، فإن تلك الجهة لا تقوم بإعادة قياس الحصص المحتفظ بها سابقا في ذلك النشاط.

معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - توضح التعديلات أن المتطلبات الواردة في الفقرة السابقة 52 ب (للاعتراف بنتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح حيث يتم الاعتراف بالمعاملات أو الأحداث التي تحقق أرباحاً قابلة للتوزيع) تنطبق على جميع نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح من خلال نقل الفقرة بعيداً عن الفقرة 52 أ التي تتعامل فقط مع الحالات التي توجد فيها معدلات ضريبية مختلفة للأرباح الموزعة وغير الموزعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 23 - توضح التعديلات أنه إذا كان هناك أي اقتراض محدد لا يزال قائماً بعد أن تكون الأصول ذات الصلة جاهزة للاستخدام أو البيع المقصود، يصبح هذا الاقتراض جزءاً من الأموال التي تقترضها أي جهة بشكل عام عند احتساب معدل الرسملة على القروض العامة.

ان تطبيق هذه التعديلات لم ينتج عنه أي أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

تتوقع الإدارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة مبينة أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس لها صلة بالمجموعة و / أو ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يفعل للفترات السنوية

التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2020

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

1 يناير 2020

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال" هي تغييرات على الملحق أ "المصطلحات المعرفة"، وإرشادات التطبيق، والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 فقط في ما يتعلق بتعريف الاعمال. التعديلات:

- توضيح أنه لكي يتم اعتبار النشاط التجاري ، يجب أن يشتمل مجموعة من الأنشطة والموجودات المكتسبة، كحد أدنى، مدخل وعملية موضوعية تساهم بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات؛
- تضييق تعريف الأعمال والمخرجات بالتركيز على السلع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على خفض التكاليف؛
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الحصول على عملية موضوعية؛
- إزالة التقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات؛ و
- إضافة اختبار تركيز اختياري يسمح بتقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الحصول عليها غير تجارية

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

توضح تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 تعريف "المواد" ومواءمة التعريف المستخدم في الاطار المفاهيمي والمعايير. تم تعديل مستوى الجوهرية الذي يؤثر على المستخدم من "قد يؤثر" الى "قد يؤدي بشكل معقول بالاعتقاد بأنه سيؤثر".

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

ان اهم السياسات المحاسبية وأسس القياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد البيانات المالية المجمعة ملخصة أدناه.

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

5.1 أسس التجميع

إن البيانات المالية للمجموعة تجمع الشركة الأم وجميع شركاتها التابعة. الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض المجموعة لـ، أو يكون لها الحق بـ، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير و التي لا تزيد عن ثلاثة اشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم، بإستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ و تاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الام. تظهر تفاصيل الشركات التابعة المجموعة الرئيسية في ايضاح رقم (7) حول البيانات الماليه المجمعة.

يتم عند التجميع استبعاد الارصدة والمعاملات الجوهرية المتبادلة بين شركات المجموعة، بما فيها الارباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة. وحيثما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة من بيع اصل بين شركات المجموعة عند التجميع، إلا ان هذا الاصل يجب فحصه ايضا بما يتعلق في هبوط القيمة بالنسبة للمجموعة. يتم تعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة و ذلك للتأكد من توافقها مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على تلك الشركة التابعة. ان الارباح او الخسائر والايادات الشاملة الاخرى للشركات التابعة المستحوذ عليها او المستبعدة خلال السنة يتم تسجيلها من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة، او حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن سيطرتها على الشركة التابعة، حسب ما هو مناسب. إن الحصص غير المسيطرة، تعرض كجزء من حقوق الملكية، وهي تمثل النسبة في الربح او الخسارة وصافي الموجودات للشركات التابعة وغير المحتفظ بها من قبل المجموعة. تقوم المجموعة بتوزيع الحصص من مجموع الايرادات او الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بناء على حصة ملكية كلاهما. ان الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز.

ان التغير في نسبة ملكية الشركة التابعة، دون فقد السيطرة يتم المحاسبة عليه كعملية ضمن حقوق الملكية. اذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنه يتم :

- عدم تحقق الموجودات (يتضمن الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- عدم تحقق القيم المدرجة لأي حصة غير مسيطرة .
- عدم تحقق فروقات التحويل المتراكمة ، المسجلة ضمن حقوق الملكية.
- تحقق القيمة العادلة للمبلغ المستلم .
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمارات متبقية .
- تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح والخسائر .
- اعادة تصنيف حصة الشركة الأم في المحتويات المحققة سابقا في الإيرادات الشاملة الأخرى الى الأرباح والخسائر أو الأرباح المحتجزة ، كما هو مناسب ، كما سيتم طلبه إذا استبعدت المجموعة مباشرة الموجودات أو المطلوبات المتعلقة بها .



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

5.2 إنماج الاعمال

تقوم المجموعة بالمحاسبة على عمليات دمج الاعمال باستخدام طريقة الشراء. يتب احتساب المبلغ المحول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على شركة تابعة كمجموع القيمة العادلة في تاريخ الشراء للموجودات المحولة، أو الألتزامات المستحقة والحصة في الملكية المصدرة من قبل المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي اصل أو إلتزام ناتج عن ترتيبات المبلغ المحتمل.

يتم تسجيل تكاليف الشراء عند حدوثها. يقوم المشتري لكل عملية دمج للاعمال بقياس الحصة غير المسيطرة في حصص المشتري اما بالقيمة العادلة او بالحصة المكافئة لاصفي الموجودات المحددة للمشتري. اذا تم تحقيق عملية دمج الاعمال على مراحل، فان القيمة العادلة بتاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقا في حصص المشتري يتم اعادة قياسها الى القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء وذلك من خلال الارباح والخسائر.

تقوم المجموعة بتسجيل الموجودات التي حصلت عليها والالتزامات التي تكبدها من دمج الأعمال بغض النظر عن ما اذا كانت مسجلة سابقا في البيانات المالية للشركة المشتراة قبل عملية الشراء. يتم قياس الموجودات المحصول عليها و الإلتزامات المتكبده بشكل عام بقيمها العادلة في تاريخ الحيازة.

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الادارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الموجودات المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقا للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود المبرمة من قبل الشركة المشتراة.

5.3 التقارير القطاعية

إن لدى المجموعة ثلاث قطاعات تشغيلية: هي قطاع الإستثمار وقطاع التمويل وقطاع العقار. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الادارة بتتبع خطوط الخدمات للمجموعة والتي تمثل منتجاتها وخدماتها الرئيسية. يتم ادارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات ومصادر كل قطاع تكون مختلفة. ولأغراض الادارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالاضافة الى ذلك، فان الموجودات أو المطلوبات غير المخصصة لقطاع تشغيلي بشكل مباشر، لا يتم ادراجها للقطاع.

5.4 التحقق من الإيرادات

تعترف المجموعة بإيرادات من تقديم الخدمات، أنشطة الاستثمار وأنشطة العقارات.

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى عميل. تتبع المجموعة عملية من خمس خطوات:

1. تحديد العقد مع العميل
 2. تحديد التزامات الأداء
 3. تحديد سعر المعاملة
 4. تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء
 5. الاعتراف بالإيرادات عند / بما أن التزامات / التزامات الأداء مستوفاة.
- في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. سعر المعاملة للعقد يستثنى أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة.

شركة عمار للتمويل والإيجار ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما تكون المجموعة (أو كما) تلبية التزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات الموعودة إلى عملائها.

5.4.1 إيرادات التمويل الإسلامي

تتحقق إيرادات التمويل الإسلامي على أساس توزيع نسبي زمني بحيث تقدم عائدا دوريا مستمرا استنادا الى صافي الرصيد القائم.

5.4.2 إيرادات توزيع الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام دفعات الأرباح.

5.4.3 إيرادات إيجار

يتم احتساب إيرادات إيجار الناتجة عن العقارات الإستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدة الإيجار. تكتسب المجموعة إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية لعقاراتها الاستثمارية.

5.4.4 أتعاب إدارية واستشارية

تتحقق أتعاب إدارية واستشارية في الوقت الذي يتم فيه توفير خدمات ذات صلة.

5.5 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

5.6 المعدات

تظهر المعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر هبوط القيمة. تقوم المجموعة بإحتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت بنسب مقدره لاستهلاك الموجودات على فترة العمر الانتاجي المقدر لها.

5.7 عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2019، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد، أو جزء من عقد، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام، مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد.
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الموجودات المحددة خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيهه «كيفية ولأي غرض» يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام. اختارت المجموعة المحاسبة عن عقود الإيجار قصيرة الأجل والعقود ذات الموجودات منخفضة القيمة باستخدام بدائل عملية. وبدلاً من تسجيل أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار، يتم تسجيل الدفعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت طيلة مدة عقد الإيجار.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي لالتزام الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتقديرًا لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حوافز مستلمة).

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة بإستهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت من تاريخ بدء الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية عقد الإيجار أيهما أسبق. تقوم المجموعة أيضًا بتقييم أصل حق الاستخدام للانخفاض في القيمة عند وجود هذه المؤشرات. أو

التزام الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحًا بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك في مادة ثابتة)، مدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات معينة بشكل معقول إلى أن تمارس.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة المضمنة. عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

5.8 العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئيًا بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف عملية الشراء. يتم لاحقًا إعادة قياس تلك العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة على أساس فردي عن طريق تقييمات من قبل مقيمين عقريين مستقلين ويتم ادراجها ضمن بيان المركز المالي المجمع. يتم تسجيل التغييرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم التخلص منها أو عزلها عن الاستخدام بشكل دائم حيث لا يوجد مكاسب اقتصادية متوقعة بعد التخلص منها. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من عزل أو التخلص من عقار استثماري في بيان الدخل المجمع للسنة التي تم فيها العزل أو التخلص لذلك الاستثمار العقاري.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتمدة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغيير في الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقارًا استثماريًا، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقًا للسياسة الظاهرة ضمن بند المعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

5.9 الادوات المالية

5.9.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق من الموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. مابين ادناه القياس اللاحق للموجودات والمطلوبات المالية. يتم استبعاد اصل مالي أساسا (أو جزء من اصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة اذا كان ذلك مناسباً) اما

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية
- أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الاصل أو عندما تتحمل الشركة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي الى طرف ثالث بموجب ترتيب «القبض والدفع» أو

أ. ان تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو

ب. ان لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل .

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الاصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم المجموعة بتقييم إذا ما كانت والى اي مدى تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ جوهريا بكافة مخاطر ومزايا الاصل أو تحويل السيطرة على الاصل، عندها تواصل المجموعة تحقق الأصل المحول الى مدى التزام المجموعة المتواصل وبهذه الحالة تقوم المجموعة بتحقيق الإلتزام المتعلق به. ان الاصل المحول والالتزام المرتبط به يتم قياسها على اساس تعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الاعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام الجديد ، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

5.9.2 تصنيف الموجودات المالية

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)

يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

5.9.3 القياس اللاحق للموجودات المالية

يجوز للمجموعة إجراء الانتخابات / التعيين غير القابلة للإلغاء عند التحقق المبدئي لأصل مالي:

- يجوز للمجموعة اختيار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة ؛ و
- يجوز للمجموعة تعيين لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVOCI كمراس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.

في هذه الفترة لم يتم إجراء مثل هذا الانتخاب / التعيين.

● الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها FVTPL):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم. بعد التحقق المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

تتكون الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة للمجموعة مما يلي :

● استثمارات وكالة

إن استثمارات الوكالة هي اتفاقية والتي من خلالها تقوم المجموعة بتقديم مبالغ نقدية إلى مؤسسه ماليه كاتفاقيه وكاله، و التي يقوم من خلالها الوكيل بالاستثمار وفق شروط معينه مقابل اتعاب محددة. يلتزم الوكيل باعادة المبلغ في حاله العجز او الاهمال او مخالفة اي من تعليمات وشروط الوكالة.

● نقد وشبه النقد

يتكون النقد وشبه النقد من نقد في الصندوق وودائع تحت الطلب بالاضافة الى استثمارات اخرى قصيرة الاجل وعالية السيولة يمكن تحويلها بسهولة الى مبالغ معروفة من النقد ولا تخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة.

● مدينو تمويل إسلامي

● مدينو مرابحة

المرابحة هي معاملة اسلامية تتضمن الشراء والبيع الفوري للأصل بالتكلفة زائدا ربح متفق عليه وتتم تسوية المبلغ المستحق على اساس الدفع المؤجل. يتم إدراج المرابحة المدينة بالتكلفة المطفأة بما في ذلك مخصص انخفاض القيمة، إن وجد، وتظهر بالصافي بعد الإيرادات المؤجلة.

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

● مدينو إجارة

إن الإجارة هي معاملة إسلامية تتضمن شراء أصل وتأجيله فوراً بالقيمة العادلة حيث يقوم بموجبها المؤجر بتحويل حق استخدام الأصل إلى المستأجر لفترة زمنية متفق عليها مقابل دفعة أو سلسلة من الدفعات. ويكون للمستأجر خيار شراء الأصل في نهاية فترة التأجير.

يدرج مديني الإجارة بإجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار المستحقة، ناقصاً مخصص الإنخفاض في القيمة، إن وجد، وتعرض بالصافي بعد الإيرادات المؤجلة.

● الذمم التجارية المدينة الموجودات المالية الأخرى

تظهر الذمم التجارية المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص انخفاض القيمة (انظر أيضاً 5.9.4).

إن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من الفئات اعلاه يتم تصنيفها «كذمم مدينة أخرى/ موجودات مالية أخرى».

● الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تدرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على ما يلي:

- أوراق مالية مسعرة وغير مسعرة
- صناديق مشتركة
- محافظ مدارة

5.9.4 انخفاض قيمة الموجودات المالية

تخضع جميع الموجودات المالية باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI للمراجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الموجودات المالية الموضحة أدناه.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

تقوم المجموعة بحساب خسائر الائتمانية المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- مدينو تمويل إسلامي
 - أرصدة لدى بنوك وأرصدة لدى مدراء محافظ
 - استثمارات وكالة
 - ذمم مدينة وموجودات مالية أخرى
- استثمارات الأسهم ليست عرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة.

● انخفاض قيمة مدينو التمويل الإسلامي :

يتم التحقق بإنخفاض في قيمة مدينو التمويل الإسلامي في بيان المركز المالي المجموع بمبلغ مساو لقيمة الخسائر الائتمانية الأعلى وفقاً للمعيار الدولي رقم ٩ وبموجب توجيهات البنك المركزي والأحكام التي تتطلبها تعليمات البنك المركزي.

● انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف مدينو التمويل الإسلامي :

بالنسبة للموجودات المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للاصل المالي المعني.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمال التخلف عن السداد، أو الخسارة المعطاة الافتراضية (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تقصير) والتعرض عند التقصير. يستند تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة الافتراضية على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التقصير، بالنسبة للموجودات المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الاجمالية للأصل في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة دائماً بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة ومدى الحياة للمدينين التجاريين (النهج المبسط). يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة، مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي. ومع ذلك، إذا لم يتم زيادة مخاطر الائتمان على الاداة المالية بشكل كبير منذ التحقق المبدئي، فإن المجموعة تقوم بقياس مخصص الخسارة لتلك الاداة المالية بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً.

تمثل خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة خسائر الائتمان المتوقعة التي ستتبع عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً الجزء من خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لجميع الموجودات المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI)، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر وجمعه في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يخفض من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة في فترة التقرير السابقة، ولكنها تحدد في التقرير الحالي أنه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً في تاريخ التقرير الحالي، باستثناء الموجودات التي تم استخدام نهج مبسط فيها.

مخصص خسائر الائتمان وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

يتم مطالبة المجموعة بإحساب الائتمان من التسهيلات الائتمانية وفقاً للتعليمات الصادرة عن بنك الكويت المركزي بشأن تصنيف التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصصات. يتم تصنيف التسهيلات الائتمانية كمتأخرة السداد عندما لا يتم استلام دفعة ما في تاريخ سدادها المتعاقد عليه أو في حالة زيادة التسهيل الائتماني عن حدود ما قبل الاعتماد. ويتم تصنيف التسهيل الائتماني كمتأخر السداد ومنخفض القيمة عندما يكون مبلغ الفائدة / الربح أو القسط الأساسي متأخر السداد لمدة عن 90 يوم وكذلك في حالة زيادة القيمة الدفترية عن قيمتها التقديرية الممكن استردادها. يتم إدارة ورقابة القروض متأخرة السداد ولكن غير منخفضة القيمة والقروض متأخرة السداد ومنخفضة القيمة كتسهيلات غير منتظمة ويتم تصنيفها إلى أربعة فئات تستخدم بعد ذلك لتحديد المخصصات :

الفئة	المعيار	المخصصات المحددة
قيد المراقبة	غير منتظمة لمدة 90 يوم	-
شبه قياسية	غير منتظمة لمدة تتراوح بين 91 - 180 يوم	20%
مشكوك في تحصيلها	غير منتظمة لمدة تتراوح بين 181 - 365 يوم	50%
معدومة	غير منتظمة لمدة تزيد عن 365 يوم	100%

قد تقوم المجموعة أيضاً بإدراج التسهيل الائتماني ضمن إحدى الفئات المذكورة أعلاه استناداً إلى أحكام الإدارة بشأن الظروف المالية و / أو الظروف غير المالية الخاصة بالعميل.

إضافة إلى المخصصات المحددة، يتم احتساب نسبة 1% كحد أدنى من المخصصات العامة للتسهيلات النقدية ونسبة 0.5% للتسهيلات غير النقدية وذلك لكافة التسهيلات الائتمانية (بالصافي بعد بعض فئات الضمانات المحددة) والتي لا تخضع لاحتساب المخصصات المحددة.

5.9.5 التصنيف والقياس اللاحق للمطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة ذمم دائنة ومطلوبات أخرى. يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

● مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة

تظهر هذه المطلوبات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة الى الفئات التالية :

● **دائنو مرابحة**

تمثل دائنو المرابحة قروض وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية، تستلم المجموعة بموجبها الأموال لتمويل أنشطتها الإستثمارية وتدرج بالتكلفة المطفأة.

● **المطلوبات المالية الأخرى**

يتم تسجيل المطلوبات لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن بضائع أو خدمات استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد ام لم تصدر وتصنف كمطلوبات تجارية. إن المطلوبات المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر غير المصنفة ضمن اي من المذكور أعلاه تصنف كـ "مطلوبات أخرى". جميع التكاليف المرتبطة بالأرباح تدرج ضمن تكاليف التمويل.

5.9.6 التكلفة المطفأة للادوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الربح الفعلي ناقصا مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة او خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الربح الفعلي.

5.9.7 المحاسبة بتاريخ المتاجرة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للموجودات المالية بتاريخ المتاجرة، أي، التاريخ الذي تتعهد فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل. إن الشراء أو البيع بالطريقة العادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

5.9.8 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الموجودات والمطلوبات المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليا لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

5.9.9 القيمة العادلة للادوات المالية

ان القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة.

بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية اخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة او اساليب تقييم اخرى.

تحليل القيم العادلة للادوات المالية وتفاصيل اخرى عن كيفية قياسها متوفرة في إيضاح 19.

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

5.10 حقوق الملكية، الاحتياطات ودفعات توزيعات الأرباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم اصدارها ودفعها.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لارباح الفترة السابقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الاساسي للشركة الام.

تتضمن الخسائر المتراكمة جميع الأرباح والخسائر للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الأرباح المستحقة لاصحاب حقوق الملكية تدرج في المطلوبات الاخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

5.11 أسهم الخزينة

تتكون اسهم الخزينة من اسهم الشركة الام المصدرة والتي تم اعادة شرائها من قبل المجموعة ولم يتم اعادة اصدارها او الغائها حتى الآن. يتم احتساب اسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وبموجب هذه الطريقة، فان متوسط التكلفة الموزون للاسهم المعاد شراؤها يحمل على حساب له مقابل في حقوق الملكية.

عند اعادة اصدار اسهم الخزينة، تقيد الأرباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("ربح من بيع احتياطي اسهم الخزينة")، وهو غير قابل للتوزيع. واي خسائر محققة تحمل على نفس الحساب الى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. كما ان اي خسائر زائدة تحمل على الأرباح المحتفظ بها ثم على الاحتياطي القانوني والاختياري. لا يتم دفع اي ارباح نقدية على هذه الاسهم. ان اصدار أسهم المنحة يزيد من عدد أسهم الخزينة بشكل نسبي ويخفض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

5.12 المخصصات، الموجودات والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني او استدلاي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توقيت او مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فان احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية.

لا يتم تسجيل الموجودات الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الافصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الداخل.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

5.13 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة وشركاتها التابعة المحلية مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لاتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل وعقود الموظفين. ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاؤ الخدمة بتاريخ التقرير.

بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

5.14 ترجمة العملات الاجنبية

5.14.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي ايضا العملة الرئيسية للشركة الام. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الرئيسية.

5.14.2 معاملات العملة الاجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن اعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الارباح او الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. ان فروق التحويل على الموجودات الغير نقدية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر تدرج كجزء من ارباح أو خسائر القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.

5.15 الضرائب

5.15.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية (NLST)

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقا للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة. حسب القانون فإن الخصومات المسموح بها تتضمن، الحصة من ارباح الشركات الزميلة المدرجة وتوزيعات الارباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

5.15.2 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقا لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الايرادات من الشركات الزميلة والتابعة الكويتية المساهمة والتحويل الى الاحتياطي القانوني يجب استشاؤها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ان الخسائر المتراكمة من السنوات السابقة يمكن ان يتم خصمها من الربح المعدل للسنة عند احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة وبالتالي فإنه لا يوجد التزام اتجاه مؤسسة الكويت للتقدم العلمي لسنة 2019 و 2018.

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

5.15.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

5.16 النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، فإن النقد والنقد المعادل يتكون من نقد وارصدة لدى البنوك واستثمارات وكالة تستحق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إنشائها.

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

إن أعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فإن عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة لكل من الموجودات والمطلوبات والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الإدارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الإدارة باتخاذ الأحكام الهامة التالية والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

6.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في (إيضاح 5.9)). يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الموجودات.

6.1.2 الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المقدرة كمخصص يعادل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً لموجودات المرحلة 1، أو خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة لموجودات المرحلة 2 أو المرحلة 3. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التحقق المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 زيادة «كبيرة». لذلك، فإن تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل قد زادت بشكل كبير، تأخذ المجموعة في الحسبان المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمحتملة التي يمكن الحصول عليها.

6.1.3 تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري. إن مثل هذه الأحكام عند حيازه ستحدد لاحقاً ما إذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقاً بالتكلفة أو القيمة المحققة أيهما أقل، أو بالقيمة العادلة، وإذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح أو الخسائر.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة اذا تم حيازته بصفة اساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الاعمال العادية.

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري اذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره او لرفع قيمته او لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

6.1.4 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة فيما اذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لانتاج عوائد لنفسها. ان تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب أحكاماً هامة.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الموجودات والمطلوبات والايادات والمصاريف مبينة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

6.2.1 انخفاض قيمة الموجودات المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات الخسارة في حالة التخلف عن السداد واحتمال العجز عن السداد. الخسارة الافتراضية المعطاة هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة التخلف عن السداد من قبل العميل. احتمال التصير هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه العوامل على بعضها البعض.

6.2.2 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الادارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الادارة تطوير تقديرات وافترضاات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الادارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اساس تجارية بتاريخ التقرير .

6.2.3 اعادة تقييم العقارات الإستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة ، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الارباح او الخسائر المجمع . تقوم المجموعة بتعيين مختصين لتقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة. ان المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الإستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2019
7. الشركات التابعة

7.1 ان تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة كما في نهاية فترة التقرير هي كما يلي :

نسبة حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة	طبيعة العمل	بلد التسجيل ومكان العمل	شركة عمار الكويت العقارية - ش.ش.و	شركة لؤلؤة الوطن العقارية - ذ.م.م.	شركة الجدار العقارية - ش.ش.و	شركة برايم العقارية - ش.ش.و
31 ديسمبر 2019	عقارية	الكويت	شركة عمار الكويت العقارية - ش.ش.و	شركة لؤلؤة الوطن العقارية - ذ.م.م.	شركة الجدار العقارية - ش.ش.و	شركة برايم العقارية - ش.ش.و
31 ديسمبر 2018	عقارية	الكويت	شركة عمار الكويت العقارية - ش.ش.و	شركة لؤلؤة الوطن العقارية - ذ.م.م.	شركة الجدار العقارية - ش.ش.و	شركة برايم العقارية - ش.ش.و
%	%	%	%	%	%	%
100%	100%	100%	100%	99%	100%	100%
99%	عقارية	الكويت	شركة لؤلؤة الوطن العقارية - ذ.م.م.	شركة الجدار العقارية - ش.ش.و	شركة برايم العقارية - ش.ش.و	شركة برايم العقارية - ش.ش.و
-	عقارية	الكويت	شركة الجدار العقارية - ش.ش.و	شركة برايم العقارية - ش.ش.و	شركة برايم العقارية - ش.ش.و	شركة برايم العقارية - ش.ش.و
-	عقارية	الكويت	شركة برايم العقارية - ش.ش.و	شركة برايم العقارية - ش.ش.و	شركة برايم العقارية - ش.ش.و	شركة برايم العقارية - ش.ش.و

❖ قامت الشركة الأم خلال السنة بتأسيس شركتين تابعتين برأس مال 2,000 د.ك لكل شركة. حتى الآن، لم تبدأ هذه الشركات التابعة نشاطها.

8. ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية/ (خسارة) السهم على أساس ربح/ (خسارة) السنة الخاصة بالشركة الأم مقسومه على المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي :

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	ربح/ (خسارة) السنة الخاص بمالكي الشركة الأم - (د.ك)
233,196	(945,209)	ربح/ (خسارة) السنة الخاص بمالكي الشركة الأم - (د.ك)
195,231,520	195,231,520	المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة - (ماعدًا أسهم الخزينة)
1.2 فلس	(4.8) فلس	ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاص بمالكي الشركة الأم

9. النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	
74,343	265,574	أرصدة لدى البنوك ❖
294,540	351,877	أرصدة نقدية لدى مدراء المحافظ ❖❖
6,205,901	6,040,792	ودائع وكالة ❖❖❖
6,574,784	6,658,243	النقد والنقد المعادل كما في بيان المركز المالي المجمع
(5,905,226)	(6,040,792)	ناقصاً : ودائع وكالة تستحق بعد أكثر من ثلاثة أشهر
669,558	617,451	النقد والنقد المعادل كما في بيان التدفقات النقدية المجمع

❖ تتمثل الأرصدة لدى البنوك في حسابات توفير لدى بنوك اسلامية محلية وحسابات جارية لاتحمل ربحاً لدى بنوك تجارية محلية. تحمل حسابات التوفير معدل ربح فعلي يتراوح من 0.25% الى 0.30% (31 ديسمبر 2018 : 0.25% الى 0.30% سنوياً).



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

❖ يمثل الرصيد لدى مدراء محافظ نقد محتفظ به في المحافظ.

❖❖❖ إن استثمارات الوكالة مودعة لدى بنوك اسلامية محلية تحمل معدلات أرباح فعلية تتراوح من 2.5 % الى 3.3 % (31 ديسمبر 2018 : 2.5 % الى 2.75 % سنوياً).

10. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
301,939	495,985	أوراق مالية مسعرة
670,788	741,441	أوراق مالية غير مسعرة
17,100	20,221	صناديق مشتركة
23,432	25,849	محافظ مدارة
1,013,259	1,283,496	

ان المعلومات الخاصة بالاستثمارات في الصناديق المشتركة والمحافظ المدارة محددة بالتقارير المالية الدورية المقدمة من مدراء الاستثمار. تدرج هذه الاستثمارات بناء على آخر صافي قيمة للموجودات المفصح عنها من قبل مدراء الاستثمار. ونظرا لطبيعة هذه الاستثمارات، فان صافي قيمة الموجودات المفصح عنها من قبل مدراء الاستثمار تتمثل في أفضل تقدير للقيم العادلة المتاحة لهذه الاستثمارات.

11. مدينو تمويل إسلامي

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
990,948	990,948	مجممل مدينو التمويل:
275,734	275,734	مدينو وكالة
127,340	127,340	مدينو إجارة
1,394,022	1,394,022	مدينو مرابحة
(56,853)	(56,853)	ناقصاً : أرباح مؤجلة ومعلقة
1,337,169	1,337,169	
(1,337,169)	(1,337,169)	ناقصاً : مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	-	

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

12. عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	
د.ك	د.ك	
10,425,000	10,843,000	فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية:
9,650	11,250	القيمة العادلة في 1 يناير
535,000	-	تكاليف تطوير
(126,650)	55,750	استحواذ
10,843,000	10,910,000	التغير في القيمة العادلة

أ) تمثل العقارات الاستثمارية أعلاه أراضي ومباني داخل دولة الكويت.

وصف المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في تقييم الموجودات غير المالية :

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2019 بناء على تقييم قام بإجرائه اثنان من المقيمين العقاريين المستقلين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات. يتم تطوير المدخلات والافتراضات الهامة بالتشاور الوثيق مع الإدارة. استخدم المقيمان طريقة المقارنة بالسوق المعدلة لتناسب بعض الظروف مثل موقع العقار وحجمه أو طريقة العائد لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تعتبر كافة العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 بالجدول الهرمي للقيمة العادلة ولا توجد اية تحويلات بين المستويات خلال السنة.

13. مطالبة بدعوى قضائية – مدرجة ضمن مطلوبات أخرى

كما في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018، تم ادراج مطلوبات أخرى بمبلغ 730,000 د.ك تم تسجيله بناءً على رأي المستشار القانوني الخارجي للشركة الأم كمخصص عن دعوى قضائية ضد الشركة الام باعتبارها خصم مدخل في هذه الدعوى.

14. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 200,000,000 سهم (31 ديسمبر 2018 : 200,000,000) بقيمة 100 فلس لكل سهم.

15. أسهم الخزينة

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	
4,768,480	4,768,480	تمتلك المجموعة أسهم الخزينة كما يلي:
%2.4	%2.4	عدد الأسهم
189,309	174,050	نسبة الملكية
250,549	250,549	القيمة السوقية (د.ك)
		التكلفة (د.ك)

ان الإحتياطيات المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير قابلة للتوزيع.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

16. احتياطي قانوني واحتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم ، يتم تحويل 10 % من ربح السنة قبل طرح حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة ان وجدت الى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم ان تقرر وقف هذا التحويل السنوي عندما يعادل رصيد الاحتياطي القانوني 50 % من رأس المال المدفوع.

ان التوزيع من الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتأمين توزيع أرباح على المساهمين بنسبة 5 % من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين توزيع هذا الحد .

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة 10 % من الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة الى الإحتياطي الاختياري وفقاً لقرار مجلس الإدارة وبموافقة الجمعية العمومية. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

لا يتم التحويل في السنة التي تحقق بها المجموعة خسائر.

17. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصاً رئيسية أو بإمكانهم أن يمارسوا عليها تأثيراً ملموساً أو سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي أهم المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات الصلة والمتضمنة ضمن البيانات المالية المجمعة :

31 ديسمبر 2019 31 ديسمبر 2018

د.ك

د.ك

104

104

أرصدة في بيان المركز المالي المجمع :

مطلوبات أخرى

31 ديسمبر 2019 31 ديسمبر 2018

د.ك

د.ك

182,705

190,072

24,000

42,000

14,547

12,425

221,252

244,497

مكافأة موظفي الادارة العليا :

مزايا قصيرة الأجل للموظفين

مكافأة أعضاء اللجان

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

18. معلومات القطاعات

تمارس المجموعة معظم أنشطتها داخل دولة الكويت كما تمارس المجموعة نشاطها من خلال ثلاث قطاعات رئيسية:

- القطاع التمويلي: يتمثل في تمويل المستهلكين والشركات بكافة احتياجاتهم المتنوعة طبقاً لعقود متفقة مع الشريعة الإسلامية السمحاء.
- القطاع العقاري: يتمثل في الأنشطة الاستثمارية العقارية وجميع الأنشطة التجارية التي تشمل تأجير شراء وبيع الأراضي والمباني.
- القطاع الاستثماري: يتمثل في الاستثمار في أوراق مالية عن طريق محافظ مالية وصناديق مدارة.

فيما يلي التحليل القطاعي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

المجموع د.ك	استثماري د.ك	عقاري د.ك	تمويل اسلامي د.ك	
				31 ديسمبر 2019
945,983	318,216	627,767	-	إيرادات القطاعات
(324,444)	(105,615)	(185,187)	(33,642)	مصاريف القطاعات
621,539	212,601	442,580	(33,642)	نتائج القطاع
(388,198)				مصروفات غير موزعة
233,341				ربح السنة
18,819,761	7,885,343	10,920,050	14,368	موجودات القطاع
(949,805)	-	(78,590)	(871,215)	مطلوبات القطاع
17,869,956	7,885,343	10,841,460	(856,847)	صافي موجودات القطاع
(421,326)				مطلوبات غير موزعة
17,448,630				اجمالي حقوق الملكية
				31 ديسمبر 2018
556,378	76,418	468,380	11,580	إيرادات القطاعات
(1,165,133)	(111,778)	(184,379)	(868,976)	مصاريف القطاعات
(608,755)	(35,360)	284,001	(857,396)	نتائج القطاع
(336,443)				مصروفات غير موزعة
(945,198)				خسارة السنة
18,571,886	7,700,026	10,857,691	14,169	موجودات القطاع
(208,515)	-	(67,300)	(141,215)	مطلوبات القطاع
18,363,371	7,700,026	10,790,391	(127,046)	صافي موجودات القطاع
(1,148,082)	-			مطلوبات غير موزعة
17,215,289				إجمالي حقوق الملكية



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

معلومات أخرى

11,327	-	-	11,327	صافي عكس انخفاض في قيمة مدينو تمويل إسلامي
(730,000)	-	-	(730,000)	مطالبة دعوى قضائية

19. ملخص الموجودات والمطلوبات المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

19.1 فئات الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تصنيف القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجموع على النحو التالي :

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	
د.ك	د.ك	
74,343	265,574	● موجودات (بالتكلفة المطفأة) :
294,540	351,877	● أرصدة لدى البنوك
6,205,901	6,040,792	● أرصدة نقدية لدى مدراء المحافظ
27,305	32,879	● استثمارات وكالة
6,602,089	6,691,122	● مدينون وموجودات أخرى (باستثناء المبالغ المدفوعة مقدما)
1,283,496	1,013,259	● موجودات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: (انظر ايضاح 10)
1,283,496	1,013,259	● استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
7,885,585	7,704,381	الإجمالي
1,110,504	1,106,820	● مطلوبات مالية أخرى (بالتكلفة المطفأة) :
1,110,504	1,106,820	● مطلوبات أخرى (باستثناء مكافأة نهاية الخدمة)

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع اصل او دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

ويرأى إدارة الشركة الأم، فان القيم الدفترية لكل من الموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018 تقارب قيمها العادلة.

تقوم المجموعة بقياس الموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة كل سنة بتاريخ التقرير.

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2019

19.2 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية يتم تصنيفها الى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي من القيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاثة بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس على النحو التالي:

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات والمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كلاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار) . و
- مستوى 3 : معطيات الموجودات والمطلوبات التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناء على ادنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت الى قياس القيمة العادلة.

إن الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

31 ديسمبر 2019			
مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
موجودات بالقيمة العادلة			
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر			
495,985	-	-	495,985
			● أوراق مالية مسعرة
741,441	741,441	-	-
			● أوراق مالية غير مسعرة
20,221	20,221	-	-
			● صناديق مشتركة
25,849	25,849	-	-
			● محافظ مدارة
1,283,496	787,511	-	495,985
إجمالي الموجودات			
31 ديسمبر 2018			
موجودات بالقيمة العادلة			
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر			
301,939	-	-	301,939
			● أوراق مالية مسعرة
670,788	670,788	-	-
			● أوراق مالية غير مسعرة
17,100	17,100	-	-
			● صناديق مشتركة
23,432	23,432	-	-
			● محافظ مدارة
1,013,259	711,320	-	301,939
إجمالي الموجودات			

أدوات مالية في المستوى الأول والثالث

(أ) أسهم مسعرة

تمثل الأسهم المسعرة جميع الاسهم المدرجة والتي يتم تداولها في الأسواق المالية . حيث تتوفر أسعار معلنة في سوق نشط، تم تحديد القيم العادلة بالرجوع الى آخر عروض اسعار بتاريخ التقارير المالية (المستوى الأول).



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2019

(ب) اسهم غير مسعرة (المستوى الثالث)

تتضمن البيانات المالية المجمعة ملكيات في أوراق مالية غير مدرجة يتم قياسها بالقيمة العادلة. كما يتم تقدير القيمة العادلة لها باستخدام أساليب تقييم محددة تشمل بعض الافتراضات غير المدعومة من قبل أسعار او معدلات سوقية قابلة للمراقبة.

(ج) استثمارات في صناديق ومحافظ مدارة (المستوى الثالث)

تتمثل استثمارات المحافظ والصناديق المدارة في أوراق مالية مسعرة وغير مسعرة يتم تقييمها بناء على تقرير مدير الصندوق.

قياسات القيمة العادلة للمستوى الثالث

ان قياس المجموعة للموجودات والمطلوبات المالية المصنفة في المستوى (3) تستخدم تقنيات تقييم تستند الى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الادوات المالية ضمن هذا المستوى من الارصدة الافتتاحية الى الارصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2019 31 ديسمبر 2018

د.ك	د.ك	
823,275	711,320	الرصيد الافتتاحي
(102,036)	99,591	التغير في القيمة العادلة المسجل في الأرباح أو الخسائر
(9,919)	(23,400)	استيعادات واستردادات
711,320	787,511	الرصيد النهائي

ان تغيير المدخلات لتقييمات المستوى (3) الى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر أو اجمالي الموجودات أو اجمالي المطلوبات أو اجمالي حقوق الملكية. يبين الجدول التالي معلومات حول حساسية قياس القيم العادلة على التغيرات في معظم المدخلات الهامة غير الملحوظة :

31 ديسمبر 2019

الموجودات المالية	تقنية التقييم	المدخل الهام غير الملحوظ	النطاق	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	مضاعفات السوق	السعر إلى مضاعف القيمة المدرجة بالدفاتر" يمثل المبالغ المستخدمة عند تقدير المجموعة لإستخدام المشاركين في السوق لمثل هذه المضاعفات عند تسعير الاستثمارات"	0.45%-1.2%	كلما زاد السعر إلى القيمة الدفترية زادت القيمة
		خصم لعدم قابلية التسويق	100%-10%	كلما زاد سعر الخصم قلت القيمة

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

31 ديسمبر 2018 :

الموجودات المالية	تقنية التقييم	المدخل الهام غير الملحوظ	النطاق	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	مضاعفات السوق	السعر إلى مضاعف القيمة المرجحة بالدفاتر" يمثل المبالغ المستخدمة عند تقدير المجموعة لاستخدام المشاركين في السوق لمثل هذه المضاعفات عند تسعير الاستثمارات"	0.43%-1.2%	كلما زاد السعر إلى القيمة الدفترية زادت القيمة
		خصم لعدم قابلية التسويق	10%-100%	كلما زاد سعر الخصم قلت القيمة

20. أهداف وسياسات ادارة المخاطر

المطلوبات المالية لدى المجموعة تتكون من المطلوبات الأخرى. ان الهدف الرئيسي للمطلوبات المالية هو تمويل الأنشطة التشغيلية للمجموعة. ان لدى المجموعة موجودات مالية متعددة تتضمن الذمم المدينة والموجودات الأخرى وأرصدة لدى البنوك والنقد واستثمارات وكالة وودائع قصيرة الأجل وأوراق مالية استثمارية والتي تنشأ مباشرة من العمليات التشغيلية.

تعرض المجموعة نتيجة لانشطتها الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق (وتشمل مخاطر سعر العملة ومخاطر معدلات اسعار الفائدة ومخاطر تقلبات الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يتولى مجلس الادارة مسؤولية تحديد سياسات لتخفيض المخاطر المذكورة ادناه.

فيما يلي أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة :

20.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

تتمثل مخاطر تحويل العملة الأجنبية في تقلب القيم العادلة للأدوات المالية نتيجة لتغير أسعار تحويل العملات الأجنبية . لا يوجد تعرض كبير للموجودات والمطلوبات المالية بعملة أجنبية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع .نتيجة لذلك فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر العملة الأجنبية.

(ب) مخاطر معدلات أسعار الربح

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الربح عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الربح على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية . تتعرض المجموعة الى مخاطر الربح بالنسبة الى وودائع الوكالة والقروض والتي تحمل معدل ربح بالاسعار التجارية . وبالتالي، فان أي تغير محتمل معقول في أسعار الربح لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية للمجموعة.

يتم مراقبة الأوضاع بشكل منتظم لضمان الاحتفاظ بها ضمن الحدود المقررة.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

ج) المخاطر السعيرية

إن المخاطر السعيرية هي مخاطر احتمال تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق ، سواء كان السبب في تلك المتغيرات عوامل محده للورقة المالية بمفردها أو مصدرها أو بسبب عوامل تؤثر على جميع الأوراق المالية المتاجر بها في السوق .

تتعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعيرية لإستثماراتها ، خاصة المتعلقة بإستثماراتها في مساهمات الملكية المدرجة الموجوده بشكل أساسي في الكويت والامارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية. يتم تصنيف الاستثمارات كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن التأثير على حقوق الملكية ونتائج المجموعة نتيجة للمخاطر السعيرية غير جوهري.

20.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسببا بذلك خسارة الطرف الآخر. ان سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق محددة أو من خلال تنوع تعاملاتها في أنشطة مختلفة.

ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الموجودات المالية كما في تاريخ التقرير والمخصصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
32,879	27,305	مدينون وموجودات أخرى (ما عدا المدفوعات مقدما)
265,574	74,343	أرصدة لدى بنوك
351,877	294,540	أرصدة نقدية لدى مدراء محافظ
6,040,792	6,205,901	استثمارات وكالة
6,691,122	6,602,089	

تراقب المجموعة بإستمرار عدم سداد حساب عملائها والأطراف الأخرى، المعرفين كأفراد أو كمجموعة، وتضمن هذه المعلومات في ضوابط مخاطر الائتمان. تستخدم المجموعة تقييمات ائتمانية خارجية و / أو تحصل على وتستخدم تقارير عن عملائها والأطراف الأخرى عندما تكون متوفرة بتكلفة معقولة. سياسة المجموعة تتعامل فقط مع أطراف ذات كفاءة ائتمانية عالية. تعتبر ادارة المجموعة الموجودات المالية اعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض في قيمتها في جميع تواريخ البيانات المالية تحت المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية.

بالنسبة للمدينين، إن المجموعة غير معرضة لأي مخاطر ائتمانية هامة من أي طرف من الأطراف. إن مخاطر الائتمان الخاصة بالأرصدة لدى البنوك ولدى مدراء محافظ واستثمارات وكالة تعتبر غير هامة، حيث أن الأطراف المقابلة عبارة عن مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

20.3 مخاطر السيولة

ان مخاطر السيولة هي تلك المخاطر التي تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير عند استحقاقها. وللحد من تلك المخاطر، قامت ادارة المجموعة بتنويع مصادر التمويل وادارة موجوداتها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة بشكل منتظم.

تستند الإستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية على التدفقات النقدية غير المخصصة كما يلي:

المجموع	أكثر من سنة	3 الى 12 شهر	أقل من ثلاثة أشهر	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
				31 ديسمبر 2019
				المطلوبات المالية (غير مخصصة)
1,110,504	89,189	834,200	187,115	مطلوبات أخرى (باستثناء مكافأة نهاية الخدمة)
1,110,504	89,189	834,200	187,115	

31 ديسمبر 2018

المطلوبات المالية (غير مخصصة)

1,106,820	-	1,036,355	70,465	مطلوبات أخرى (باستثناء مكافأة نهاية الخدمة)
1,106,820	-	1,036,355	70,465	

21. إدارة مخاطر رأس المال

إن اهداف ادارة رأس مال المجموعة هي تأكيد مقدرة المجموعة على المحافظة على تصنيف ائتماني ممتاز ونسب مالية جيدة حتى تدعم اعمالها وتزيد من قيمة المساهمين في رأس المال.

تقوم المجموعة بادارة هيكلية رأس المال وعمل التعديلات، على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والمخاطر المرتبطة بالموجودات المحددة. وللمحافظة على هيكلية رأس المال أو تعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة كتوزيعات أرباح للمساهمين أو إعادة شراء أسهم أو اصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لتخفيض المديونيات.

يتكون هيكل رأس مال المجموعة فقط من حقوق الملكية للسنة الحالية.

22. تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد موعد استحقاق الموجودات والمطلوبات على أساس التاريخ المتوقع لاستردادها أو تسديدها. تستند قائمة الاستحقاق الى تقدير الادارة لتسييل تلك الموجودات:



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2019

المجموع	أكثر من سنة	خلال سنة واحدة	
د.ك	د.ك	د.ك	
			31 ديسمبر 2019
74,343	-	74,343	أرصدة لدى بنوك
294,540	-	294,540	نقد لدى مدراء محافظ
6,205,901	-	6,205,901	استثمارات وكالة
1,283,496	-	1,283,496	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
44,287	-	44,287	مدينون وموجودات أخرى
10,910,000	10,910,000	-	عقارات استثمارية
7,194	7,194	-	معدات
18,819,761	10,917,194	7,902,567	اجمالي الموجودات
			المطلوبات
1,371,131	349,816	1,021,315	مطلوبات أخرى
1,371,131	349,816	1,021,315	اجمالي المطلوبات
			31 ديسمبر 2018
265,574	-	265,574	نقد وأرصدة لدى بنوك
351,877	-	351,877	نقد لدى مدراء محافظ
6,040,792	-	6,040,792	استثمارات وكالة
1,013,259	-	1,013,259	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
40,128	-	40,128	مدينون وموجودات أخرى
10,843,000	10,843,000	-	عقارات استثمارية
17,256	17,256	-	معدات
18,571,886	10,860,256	7,711,630	اجمالي الموجودات
			المطلوبات
1,356,597	249,777	1,106,820	مطلوبات أخرى
1,356,597	249,777	1,106,820	إجمالي المطلوبات

23. توزيعات أرباح والجمعية العمومية للمساهمين

يقترح مجلس إدارة الشركة الام بعدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: لاشيء). ويخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية العامة السنوي للشركة الأم.

24. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتناسب مع عرض السنة الحالية. إن إعادة التصنيف تلك ليس لها تأثير على صافي الموجودات وحقوق الملكية وصافي نتائج السنة وصافي الزيادة في النقد والنقد المعادل السابق تسجيله.