



الشريك البديل لإستثمارتك



التقرير  
السنوي

YOUR INVESTMENT PARTNER



الشريك البديل لإستثمارتك

## شركة عمار للتمويل والإجارة شركة مساهمة كويتية عامة

تعمل وفق أحكام الشريعة الاسلامية  
تاريخ التأسيس : ابريل ٢٠٠٤  
رأس المال المدفوع: ٢٠ مليون دينار كويتي

شرق، شارع أحمد الجابر، برج البدور  
ص.ب: ٢٨٧٧٦ الصفاة، ١٣١٤٨ الكويت  
ت: ١٨٢٦٠٥٠ - ٩٦٥ - فاكس: ٢٢٤٧٣٥٠٧ - ٩٦٥

Website: [www.amarfinance.com](http://www.amarfinance.com)



@amarfinancekw



[www.facebook.com/amar.finance](http://www.facebook.com/amar.finance)



@amarfinance1



سمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح  
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح  
ولي العهد

2016



## جدول المحتويات



# جدول المحتويات

نبذة عن شركة عمار للتمويل والاجارة	7
أعضاء مجلس ادارة الشركة	10
هيئة الفتوى والرقابة الشرعية	12
الإشراف والرقابة على عمـار	14
اقرار وتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية	16
كلمة رئيس مجلس الادارة	18
تقرير مجلس الادارة السنوي لعام ٢٠١٦	20
بيان مجلس الادارة السنوي	26
تقرير هيئة الرقابة الشرعية	28
تقرير الحوكمة لعام ٢٠١٦	30
البيانات المالية المجمعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	46



نبذة عن شركة  
**عمار**  
للتمويل والإجارة



## عمار للتمويل والإجارة

تأسست شركة عمار للتمويل والإجارة في ٢٠٠٤ كشركة مساهمة كويتية تعمل وفقاً لأحكام وتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء برأس مال مدفوع قدره ٢٠ مليون دينار كويتي، وقد تم إنشاؤها بتضافر جهود مجموعة من المؤسسات المالية الرائدة في السوق الكويتي والمنطقة إضافة إلى نخبة من المستثمرين الأفراد.

لم تتوانى عمار منذ إنشائها في مواكبة وتطوير الأساليب الاستثمارية والتمويلية حتى تبوأ مركزها المتقدم بين المؤسسات حيث أصبحت من الشركات الرائدة في مجال التمويل العقاري والخدمات الاستثمارية الإسلامية من خلال وجود فريق عمل متخصص على درجة عالية من المهارة والحرفية، إضافة إلى قدرة عمار في الولوج إلى أسواق رأس المال الإسلامية الناشئة حيث الفرص الاستثمارية الواعدة لتمويل العمليات المالية كبيرة الحجم.

وتتميز عمار بتنوع الأنشطة والخدمات والحلول التمويلية الإسلامية التي تقدمها لعملائها:

## التمويل

### التمويل الإسلامي

تتميز عمار بوجود فريق عمل متخصص في مجال التمويل العقاري الإسلامي 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 وذلك بقصد المتاجرة أو الاستثمار العقاري أو لتمويل المشاريع والشركات المتوسطة الحجم والصغيرة بأحد العقود التالية:

أ. إجارة تشغيلية

ب. إجارة مع وعد بالتملك

ج. مرابحة

د. مشاركة

هـ. وكالة بالاستثمار

## التمويل الهيكلي:

تقدم أعمار خدمات التمويل الهيكلي لعملائها لتزويدهم بأفضل تمويل ممكن من خلال استراتيجية واضحة لتكوين رأس المال وإعادة هيكلته باستخدام أساليب متعددة مثل الدفع المسبق المرن وأولويات توزيع النقد والتمويل متعددة الشرائح. كما تتخصص أعمار في عمليات وإصدار الصكوك.

## تمويل مشاريع التشييد العقارية (إستصناع)

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

## الاستثمار

### توظيف الاستثمار

من خلال فريق عمل أعمار لتوظيف الاستثمار يستطيع المستثمرون الوصول مباشرة الى قنوات ومصادر التمويل الاسلامي المتعددة وبأسعار تنافسية.

## الاستثمار العقاري

تستثمر أعمار 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

### تقييم الشركات

تقوم أعمار بمساعدة عملائها على تحديد القيمة العادلة لشركة أو حصة مساهم في ملكية شركة، و تتبع أعمار أساليب وطرق معتمدة في عالم تقييم الشركات. وتساعد هذه الخدمة المستثمرين وأصحاب الشأن في تحديد القيم العادلة وعمليات دخول وخروج الشركاء والاندماج والاستحواذ وتمويل الديون وإعادة الهيكلة.





## الموازنة والتخطيط

أصبحت عملية إعداد الموازنة والتخطيط محورية لنجاح أي شركة في ظل المصاعب التي تعانيها الشركات وانخفاض هوامش الأرباح وتخفيض التكاليف، وتقوم عمار من خلال فريقها المدرب بمساعدتكم على إعداد الموازنات باستخدام أساليب معتمدة ودقيقة تساعدكم في تحقيق أهدافكم.

## 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.

## إعداد التقارير والدراسات الاقتصادية

توفر عمار مجموعة متنوعة من التقارير والدراسات الاقتصادية في جميع القطاعات وتساعد هذه الخدمة العملاء على الحصول على المعلومات الدقيقة والوافية عن الحالة الاقتصادية التي تمر بها القطاعات الاقتصادية المختلفة.

## خدمات استشارية أخرى:

تقوم عمار كذلك بتوفير خدمات استشارية أخرى وتخضع للموافقة المسبقة لهيئة أسواق المال وتشمل:

١. أسواق رأس المال : وتشمل إدارة الاكتتابات العامة والخاصة وزيادات رؤوس الأموال.

٢. أسواق أدوات الدين : وتشمل ترتيب وإدارة إصدار الصكوك وأدوات الدين الأخرى المتوافقة مع الشريعة الإسلامية وتقديم الاستشارات المتعلقة بأدوات الدين.

2016



أعضاء مجلس  
الإدارة



السيد / يوسف عبد اللطيف الشايح

رئيس مجلس الإدارة

السيد / بشار ناصر التويجرى

نائب رئيس 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 غير تنفيذي

السيد / طلال سلطان علي الشهاب

عضو مجلس الإدارة  
عضو مستقل

السيد / حمد محمد السعد

عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي  
عضو تنفيذي

2016



أعضاء هيئة الفتوى  
والرقابة الشرعية



أ. د. عبد العزيز القصار

رئيس هيئة الرقابة الشرعية

د. عيسى زكي عيسى

عضو هيئة الرقابة الشرعية

د. علي إبراهيم الراشد

عضو هيئة الرقابة الشرعية



# الإشراف والرقابة على عمارة



## مراقبي الحسابات الخارجيين:



وليد عبدالله العصيمي - العيان والعصيمي  
عضو في ارنست ويونغ



محمد حمد السلطان - السلطان وشركاه  
عضو مستقل في بيكر تلي العالمية

## المدقق الداخلي :

**Deloitte.**

شركة ديلويت للاستشارات

# 2016



## إقرار وتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية





الكويت في 2017/03/14

### 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 2016 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/ يوسف عبداللطيف الشايع	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	



2016



كلمة رئيس  
مجلس الإدارة



## السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ، ،

يسرني نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم في اجتماع الجمعية العمومية العادية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

لقد شكل عام 2016 استمرارا للمخاوف التي أرقّت عالم الاقتصاد والمال ما بين تداعيات خروج المملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي وبين فوز دونالد ترامب في الانتخابات الرئاسية الأمريكية الى استمرار المخاوف من نتائج الانتخابات الأوروبية.

وبالرغم من اتفاق الدول الأعضاء وغير الأعضاء في أوبك على خفض الإنتاج الاجمالي من النفط بنسبة 2%، أو 1.8 مليون برميل يوميا والذي ادى الى تحسن اسعار النفط بشكل طفيف، الا ان هذا الأمر ترك تأثيرا محدودا على الأسواق المحلية في ظل اتجاه الحكومة نحو التقشف وسن التشريعات الرامية الى زيادة الاسعار ورفع الدعم.

وفي الكويت، في حين ارتفع مؤشر أسعار الأسهم بنسبة 2.4% في نهاية عام 2016، الا أن المؤشر الوزني أغلق دون تغيير تقريبا، وذلك بسبب الأداء الضعيف لأسهم الشركات الكبرى. وقد تصدرت قطاعات الرعاية الصحية والصناعة والسلع الاستهلاكية هذا الارتفاع وكانت الخسارة الكبرى من نصيب قطاعات النفط والغاز والتكنولوجيا والتأمين والعقار.

هذا، وقد واجه القطاع العقاري موجة ركود مؤلمة خلال عام 2016، فقد فاقم ارتفاع سعر الخصم لدى بنك الكويت المركزي بالاضافة الى الاجراءات المفروضة من قبله من صعوبة الوضع على الاسواق المحلية لاسيما القطاع العقاري وقلص قدرة الافراد للحصول على تمويل من اجل شراء العقار وشكل ضغطا اضافيا على أسعار العقارات. وقد هبطت اسعار العقار في بعض مناطق الكويت الى مستويات متدنية (نحو 30% من قيمتها مقارنة بالفترة المقابلة من عام 2015) الأمر الذي أثر تأثيرا سلبيا على "عمار" نظرا لان معظم اصولها عقاري.

وفي ظل الاوضاع السابقة، لم تألّ عمار جهدا لمواجهة كافة التحديات وتجاوز الوضع الراهن بأقل خسائر ممكنة محفوفة بالامل بتحسن الأوضاع الاقتصادية خلال عام 2017 في ظل خطة التنمية الاقتصادية الجديدة " الكويت الجديدة" وتخطيط الكويت الى زيادة انتاجها النفطي والاستثمار في البنية التحتية والتي من شأنها المساعدة في استقرار الأوضاع المالية على المدى القريب.

وفي الختام نسأل المولى عز وجل أن يوفقنا ويعيننا بالسير على النهج الذي اعتمدته الشركة لتحقيق ما نصبوا اليه من الإنجازات والنجاحات المستقبلية التي تصب في مصلحة مساهميننا الكرام، ولا يفوتنا أن نتقدم بأسمى آيات الشكر والتقدير والامتنان للسادة المساهمين على دعمهم وتعاونهم مع الشركة منذ تأسيسها.

كما ننتهز هذه المناسبة لندعو المولى عز وجل أن يوفق أميرنا سمو الشيخ/ صباح الأحمد الصباح وولي عهده الشيخ/ نواف الأحمد الصباح ويسد خطاهما لما يحقق الخير والازدهار والنمو لبلدنا الحبيبة الكويت.

والله ولي التوفيق،

**يوسف عبد اللطيف الشايح**  
رئيس مجلس الإدارة

2016



تقرير مجلس  
الإدارة السنوي  
لعام ٢٠١٦



## التقرير السنوي لنشاط شركة عمار للتمويل والإجارة من السنة المنتهية في 2016/12/31

لم يمر عام 2016 سهلا على عمار حيث انخفضت المحفظة التمويلية بسبب منافسة البنوك وتقليص التمويل لشركات الإستثمار وكذلك تسبب الهبوط الحاد في اسعار التقييم العقاري في تسجيل عمار خسائر غير محققة .

### نتائج الشركة المالية لعام 2016

#### - بيانات الدخل المجموع :-

سجلت الشركة خسارة قدرها (1,762,268) د.ك بواقع (9.0) فلس/سهم مقابل خسارة (181,540) د.ك ما يعادل (0.9) فلس/سهم لعام 2015.

وقد بلغت الإيرادات 69,643 د.ك (1,793,171 د.ك لعام 2015) ويرجع هذا الانخفاض الى هبوط التقييمات العقارية والذي نتج عنه خسارة غير محققة قدرها (643,992) د.ك مقابل ربح غير محقق قدره 1,038,842 د.ك لعام 2015 بنسبة 162 %.

أما المصروفات، فقد بلغت (1,831,902) د.ك مقابل (1,974,711) د.ك لعام 2015). ويرجع استمرار ارتفاع المصروفات الى تسجيل مطالبة قانونية بقيمة (715,000) د.ك مقابل (826,680) د.ك لعام 2015 بالإضافة الى زيادة خسارة انخفاض القيمة للموجودات المالية المتاحة للبيع بنسبة 36% إذ بلغت (203,900) د.ك مقابل (149,551) د.ك لعام 2015 .

#### الأصول والالتزامات:-

بلغت الأصول 24,432,099 د.ك، (24,541,950) د.ك لعام - 2015) وبلغت التزامات الشركة 4,549,159 مقابل 2,622,172 د.ك لعام 2015 بارتفاع 73% بسبب ارتفاع التسهيلات الائتمانية الى 2,020,900 د.ك مقابل 819,918 د.ك لعام 2015 وبالإضافة إلى الالتزامات القانونية.



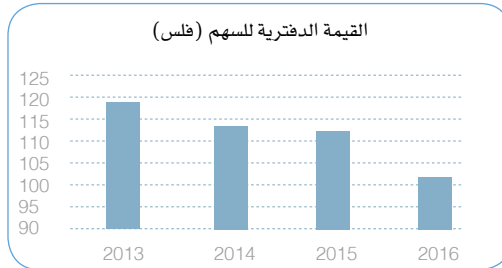
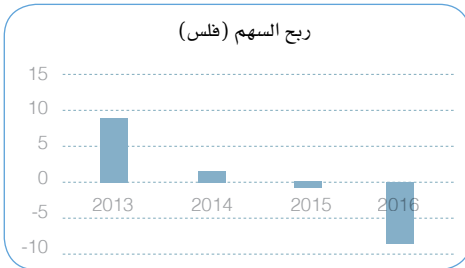
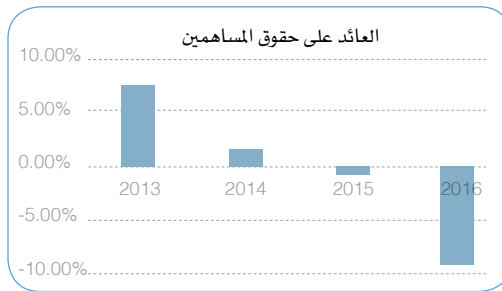
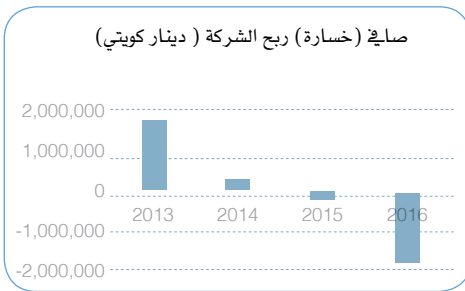
## تقرير مجلس الإدارة السنوي

### - حقوق الملكية:-

بلغت حقوق الملكية 19,882,940 د.ك مقابل 21,919,778 د.ك لعام 2015 بانخفاض قدره 9% وبقيمة دفترية للسهم 102 فلس (112 فلس لعام 2015).

### نتائج الشركة المالية للأعوام 2016/2015/2014/2013

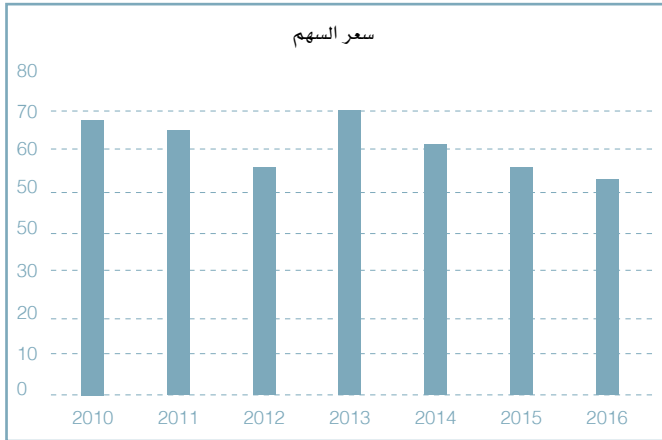
2013	2014	2015	2016	البيانات
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	رأس المال (دينار كويتي)
27,318,721	24,177,614	24,541,950	24,432,099	إجمالي الموجودات (دينار كويتي)
23,244,783	22,151,166	21,919,778	19,882,940	إجمالي حقوق المساهمين (دينار كويتي)
1,782.922	249,185	(181,540)	(1,762,268)	صافي (خسارة) ربح الشركة (دينار كويتي)
9.1 فلس	1.3 فلس	(0.9) فلس	(9.0) فلس	ربح السهم
119 فلس	113 فلس	112 فلس	102 فلس	القيمة الدفترية للسهم
7.7%	1.1%	-0.8%	-9.0%	العائد على حقوق المساهمين





## تقرير مجلس الإدارة السنوي

### السعر السوقي لسهم شركة عمار للتمويل والإجارة عن كافة سنوات الإدراج



السنة	سعر السهم
2010	68
2011	66
2012	57
2013	70
2014	62
2015	56
2016	54

وعن أنشطة شركة عمار خلال السنة المالية المنتهية في 2016/12/31، فنستعرض أدناه أهم إنجازات الإدارات المختلفة لـ "عمار":

#### ■ أنشطة الاستثمار:

شرعت عمار خلال عام 2016 في البدء بتنفيذ مشروع توريق الذمم المالية لكل من القطاع الخاص والقطاع الحكومي، والذي كان يستهدف في البداية قطاع الإلكترونيات وقطاع الرعاية الصحية.

هذا، وقد تمكنت عمار خلال العام من التخلص من استثمارات متاحة للبيع بقيمة 6,769 دينار كويتي، وتحقيق أرباح قدرها 3,221 دينار كويتي. كما حققت دخلا من الاستثمار في الموجودات المالية بقيمة 54,572 د.ك.

ولكن، نظرا لما شهدته الأسواق المالية من تراجع خلال عام 2016، فقد انخفضت قيمة الاستثمارات المتداولة بما يقارب 16,604 د.ك. وقامت عمار بتحصيل مبلغ 515,181 دينار كويتي يمثل جزء من استثماراتها في الصكوك.



## تقرير مجلس الإدارة السنوي

و تتوقع عمار انخفاضا في حجم محفظتها من الاستثمارات المتاحة للبيع خلال عام 2017، ويرجع ذلك أساسا إلى حلول مواعيد استحقاق بعض الاستثمارات ذات الدخل الثابت، وكذلك تصفية بعض الاستثمارات غير القابلة للتداول.

### الإستثمارات العقارية :

■ تمتلك الشركة استثمارات عقارية مباشرة في دولة الكويت تتكون من 6 عقارات بقيمة إجمالية 18,157,000 د.ك بالإضافة إلى استثمارات غير مباشرة في دولة خليجية بقيمة 100,000 د.ك، وهي محفظة متنوعة من حيث القطاع والموقع وقد تمكنت الشركة من تطوير و تأجير عدد من العقارات الغير مدررة وجاري تطوير العقارات الأخرى الأمر الذي أدى الى زيادة الدخل من الايجارات ليبليغ 419,672 د.ك (349,944 د.ك لعام 2015) بزيادة قدرها 20%.

### التمويل التجاري :

- تستمر عمار بالمحافظة على قيمة محفظة التمويل واختيار العملاء بعناية تامة لتمويلهم بنظام الإجارة والاستصناع للعقارات التجارية والاستثمارية والصناعية.
- هذا وقد قامت عمار بتقليص محفظتها التمويلية وذلك لصعوبة منافسة البنوك في هذا المجال وقد تم التركيز على تمويل الشقق والمحال التجارية وهو محدود أساساً.
- بلغت محفظة التمويل (بعد اخذ المخصصات طبقا لتعليمات بنك الكويت المركزي) 678,875 د.ك مقابل 772,130 د.ك لعام 2015 بانخفاض 12%.
- كما نجحت الشركة بتحصيل مبلغ 159,902 د.ك من المستحق على العملاء المتعثرين في السداد مقابل 150,449 د.ك لعام 2015.

### متطلبات الحوكمة:

فور صدور القرار رقم 72 لسنة 2015 بشأن اصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن انشاء هيئة اسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته، حرصت شركة عمار للتمويل والاجارة على تطبيق والالتزام بكافة متطلبات هيئة اسواق المال التي وردت في الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات" لتحقيق أهداف حوكمة الشركات وتحقيق أفضل حماية وتوازن بين مصالح الشركة ومساهميها وأصحاب المصالح الأخرى وتحفيز وجود الشفافية والمصادقية للوصول الى أفضل الأساليب لممارسة سلطات الإدارة الرشيدة .





## تقرير مجلس الإدارة السنوي

### المسؤولية الاجتماعية:

- إيماننا من الشركة بوجود أن يتجاوز دورها حدود الدور الاقتصادي إلى المساهمة في التنمية المجتمعية، تقوم الشركة بالاتي:
- 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 وذلك من خلال المساهمة في تدريب الطلبة ميدانيا خلال فترة الصيف وذلك بالتعاون مع برنامج إعادة هيكلة القوى العاملة والجهاز التنفيذي للدولة.
  - 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 أعدتها الشركة لهذا الغرض.
  - اقامة مشروع افطار صائم حيث تم تقديم أكثر من 1200 وجبة افطار خلال شهر رمضان عام 1437 هـ.

وختاماً، فإن مجلس إدارة الشركة يؤكد ويتعهد بسلامة ودقة البيانات المالية التي يتم موافاة مراقبي الحسابات الخارجيين بها من أجل القيام بالمهام الموكلة اليهما 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 الاسلامية ويتم اعتمادها من قبل هيئة الرقابة الشرعية الخاصة بالشركة.

**يوسف عبد اللطيف الشايح**  
رئيس مجلس الإدارة

2016



بيان مجلس  
الإدارة السنوي



**بيان مجلس الإدارة السنوي  
بالجزءات الواقعة على  
شركة عمار للتمويل والإجارة  
خلال السنة المالية المنتهية في 2016/12/31**

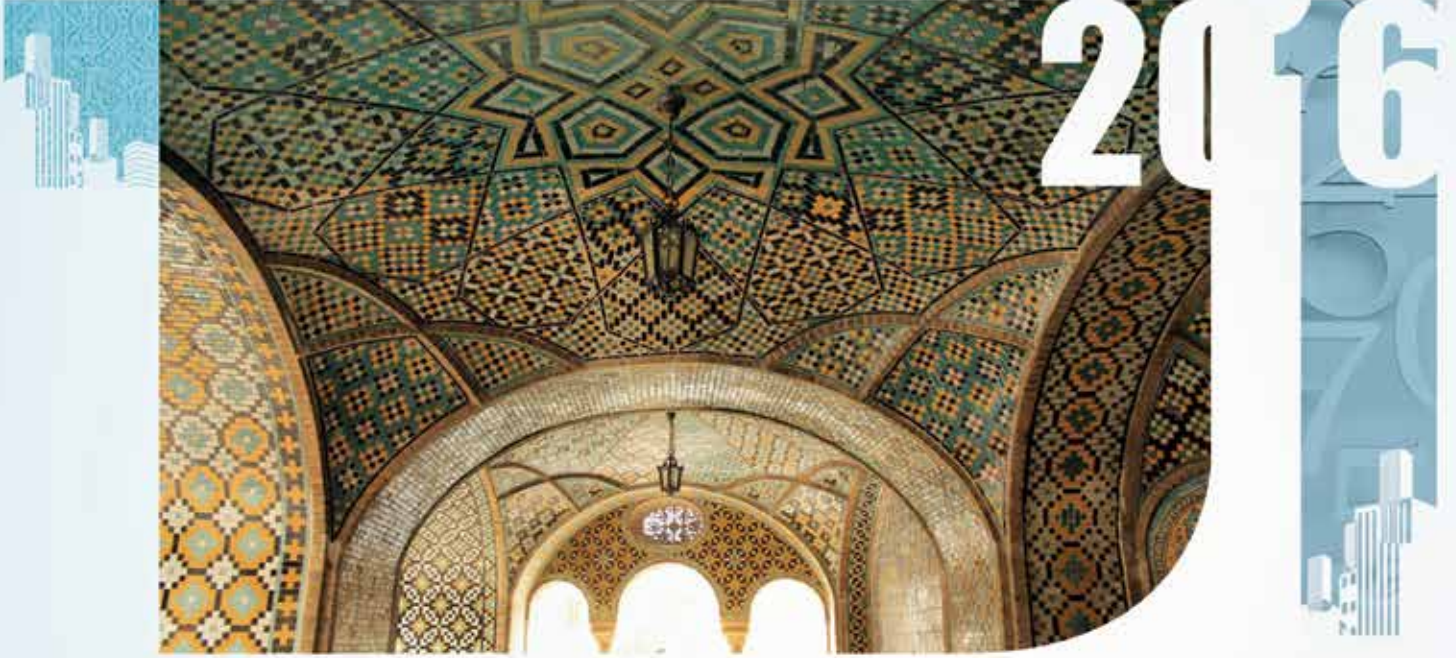
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته . . .

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 2016/12/31 .

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

والله ولي التوفيق،

**يوسف عبداللطيف الشايح**  
**رئيس مجلس الإدارة**



تقرير هيئة  
الرقابة الشرعية



MANDR

التاريخ: 2017/02/01م

000037

**تقرير هيئة الرقابة الشرعية  
للفترة من 2016/01/01 إلى 2016/12/31**

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وعلى آله وصحبه أجمعين.

إلى مساهمي: شركة عمار للتمويل والإجارة.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

وفقاً للعقد الموقع بيننا فإننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة نقدم التقرير التالي:

إننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة قد راقبنا ودققنا العقود المتعلقة بالمعاملات والأنشطة التي طرحتها الشركة خلال الفترة من 2016/01/01 إلى 2016/12/31 ولقد قمنا بالمراقبة والمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والمبادئ والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، أما مسؤوليتنا فتتخصر في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

لقد قمنا بالمراقبة بالكيفية المناسبة والمراجعة التي اشتملت على فحص العقود والإجراءات المتبعة في الشركة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، كما حصلنا على جميع المعلومات والتفسيرات الضرورية لإصدار الرأي في مدى تماشي أعمال الشركة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2016/01/01 إلى 2016/12/31 ، والتي اطلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ونحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين.

هذا ونسأل الله العليّ القدير أن يوفق القائمين على الشركة لخدمة ديننا الحنيف ووطننا العزيز وأن يحقق للجميع الرشد والسداد، والله ولي التوفيق.

**هيئة الرقابة الشرعية**

د/علي إبراهيم الراشد  
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د/عيسى زكي عيسى  
عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د/عبدالعزیز القصار  
رئيس هيئة الرقابة الشرعية

2016



# تقرير الحكومة

لعام ٢٠١٦



## 2. المقدمة

فور صدور القرار رقم 72 لسنة 2015 بشأن اصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن انشاء هيئة اسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته، حرصت شركة عمار للتمويل والاجارة على تطبيق والالتزام بكافة متطلبات هيئة اسواق المال التي وردت في الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات" لتحقيق أهداف حوكمة الشركات وتحقيق أفضل حماية وتوازن بين مصالح لشركة ومساهميها وأصحاب المصالح الأخرى وتحفيز وجود الشفافية والمصادقية للوصول الى أفضل الأساليب لممارسة سلطات الإدارة الرشيدة .

ونعرض فيما يلي ملخصا لما قامت به شركة "عمار" للتمويل والاجارة خلال عام 2016 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	محاضر اجتماعات مجلس الادارة	
التزام	ملكية أعضاء مجلس الادارة في أسهم شركة	
التزام	عمار للتمويل والاجارة وشركاتها التابعة	
التزام	مسئوليات مجلس الادارة والادارة التنفيذية	(2) التحديد السليم للمهام والمسؤوليات
التزام	الهيكل التنظيمي	
التزام	عقد التأسيس والنظام الاساسي	
التزام	اللوائح والسياسات التي تنظم عمل الشركة	
التزام	عقد التأسيس والنظام الاساسي	
التزام	صفحة الشركة على الانترنت	
التزام	نظم تكنولوجيا المعلومات	
التزام	اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة	
التزام	مراقبي حسابات الشركة	
التزام	أ) نظام ومعايير منح المكافآت بشركة عمار للتمويل والاجارة	
التزام	ب) وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين	



التزام/تفسير	الانجاز	قواعد الحوكمة	
التزام		ضمان نزاهة التقارير المالية	(٤)
التزام	وحدة التدقيق الداخلي	وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية	(٥)
التزام	قسم إدارة المخاطر		
التزام	قائمة بالمخاطر التي قد تتعرض لها الشركة		
التزام		تعزيز السلوك المهني والقيم الاخلاقية	(٦)
التزام		الافصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب	(٧)
التزام		احترام حقوق المساهمين	(٨)
التزام		إدراك دور أصحاب المصالح	(٩)
التزام	الاستراتيجية	تعزيز وتحسين الاداء	(١٠)
التزام	التدريب		
التزام	وضع برنامج تعريفي للأعضاء الجدد		
التزام	تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية		
التزام		التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية	(١١)

### 3. تفصيل المهام التي أنجزتها الشركة خلال عام 2016 لتطبيق قواعد واحكام حوكمة الشركات

#### 1. القاعدة الأولى : بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

##### أ) تشكيل مجلس الإدارة

- يتشكل مجلس إدارة شركة عمار للتمويل والاجارة من 6 أعضاء يمتازون بخبرات علمية متنوعة وخبرات مهنية متخصصة على النحو التالي:

الاسم	المنصب	الخبرات	
(١) السيد / يوسف عبداللطيف الشايح	رئيس مجلس الادارة	خبرة ٣١ سنة في مجال المال والتجارة	
(٢) السيد / بشار ناصر النجران التويجري	نائب رئيس مجلس الادارة	خبرة ٢١ سنة في مجال التمويل والاستثمار	
(٣) السيد / عبدالفتاح محمد رفيع معريفي	عضو مجلس الادارة	خبرة ٣٦ سنة في مجال المال والتجارة والعقار	





## تقرير الحوكمة

٤	السيد / عبدالله علي عبدالله الصانع	عضو مجلس الادارة	عضو غير تنفيذي	خبرة ٢٠ سنة في مجال المال والاستثمار
٥	السيد / طلال سلطان الشهاب	عضو مجلس الادارة	عضو مستقل	خبرة ٢٠ سنة في مجال المال والاستثمار
٦	السيد / حمد محمد السعد	عضو مجلس الادارة والرئيس التنفيذي	عضو تنفيذي	خبرة ٢٢ سنة في مجال الصناعة والمال والاستثمار والعقار

- يضم مجلس الادارة عضوا مستقلا.
- تم تعيين السيد/ محمد عصام فيضي أمينا لمر مجلس الادارة وذلك في اجتماع مجلس الادارة رقم 2014/9 بتاريخ 3 نوفمبر 2014.
- جميع الأعضاء على اطلاع ومعرفة بالقوانين والانظمة المتعلقة بأنشطة الشركة ولوائحها منذ بداية عضويتهم بالشركة.
- تقوم الشركة بتسليم الاعضاء الجدد ملفا تعريفيا يحوي كافة المعلومات المطلوبة عن الشركة وانشطتها حال استلامهم لمهامهم.

### ب) اجتماعات مجلس الادارة

- عقد مجلس الادارة 10 اجتماعات خلال عام 2016، التزم الاعضاء بحضورها وفق ما يلي:

بالتصميم				إجتماعات مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٦						أعضاء مجلس الإدارة	
04	03	02	01	06	05	04	03	02	01	المنصب	الإسم
08/01	04/05	03/27	02/21	11/29	11/15	10/24	06/28	05/01	02/10		
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	.....	✓	رئيس مجلس الادارة	يوسف الشايح
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	.....	✓	✓	نائب رئيس مجلس الإدارة	بشار التويجري
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو مجلس الإدارة	عبدالفتاح معريفي
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو مجلس الإدارة	عبدالله الصانع
✓	✓	✓	✓	.....	✓	✓	✓	✓	✓	عضو مجلس الإدارة	طلال الشهاب
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	حمد السعد

### ت) محاضر اجتماعات مجلس الادارة

- أنشأت عمار سجل خاص تدون فيه محاضر اجتماعات مجلس الادارة بأرقام متتابعة للسنة التي عقد فيها الاجتماع وتاريخ وساعة بدايته ونهايته ومكان انعقاده.



## تقرير الحوكمة

### ث ملكية أعضاء مجلس الإدارة في أسهم شركة عمار للتمويل والاجارة وشركاتها التابعة

الاسم	المنصب	عدد الاسهم	
		عمار	الشركات التابعة
(١) السيد/ يوسف عبداللطيف الشايح	رئيس مجلس الادارة	899,987	.....
(٢) السيد/ بشار ناصر النجران التويجري	نائب رئيس مجلس الإدارة	75,000	.....
(٣) السيد/ عبدالفتاح محمد رفيع معري	عضو مجلس الإدارة	1,000,000	.....
(٤) السيد/ عبدالله علي عبدالله الصانع	عضو مجلس الإدارة	لا يوجد	.....
(٥) السيد/ طلال سلطان الشهاب	عضو مجلس الإدارة	1,000	.....
(٦) السيد/ حمد محمد السعد	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	1,000,000	.....

### القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

#### أ مسؤوليات مجلس الإدارة والادارة التنفيذية

يمارس مجلس ادارة الشركة وادارتها التنفيذية المهام المناطة بهم وفق المسؤوليات والمهام التي ينص عليها ميثاق عمل مجلس ادارة الشركة والذي اعتمده مجلس الادارة بتاريخ 2014/5/19 والذي يحدد بالتفصيل مهام ومسؤوليات وواجبات كل من أعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية.

#### ب الهيكل التنظيمي

تم تحديث الهيكل التنظيمي في اجتماع مجلس الادارة رقم 2016/3 بتاريخ 28 يونيو 2016.

#### ت عقد التأسيس والنظام الأساسي

تم تعديل عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي ليتوافق مع متطلبات الحوكمة الصادرة من هيئة أسواق المال وقانون الشركات رقم 2012/25 وتعديلاته ولائحته التنفيذية.

#### ث اللوائح والسياسات التي تنظم عمل الشركة

اعتمد مجلس ادارة الشركة خلال عام 2016 اللوائح والسياسات التالية والتي تنظم عمل الادارات المختلفة في الشركة وتحدد المهام والمسؤوليات لكل من مجلس الادارة والادارة التنفيذية:

اعتماد مجلس الادارة		اللائحة	
رقم الاجتماع	التاريخ		
2016/02	١ مايو ٢٠١٦	سياسات واجراءات الشئون القانونية	(١)
2016/03	٨ يونيو ٢٠١٦	تحديث سياسة منح المكافآت	(٢)
2016/03	٢٨ يونيو ٢٠١٦	سياسات واجراءات الاستثمار العقاري	(٣)
2016/04	٢٤ أكتوبر ٢٠١٦	تحديث سياسة مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب	(٤)
2016/02	٢٤ أكتوبر ٢٠١٦	تحديث سياسة واجراءات ادارة المخاطر	(٥)



## تقرير الحوكمة

### ج صفحة الشركة على الانترنت

يعمل قسم العلاقات العامة في الشركة على تحديث صفحة الشركة على الانترنت بكافة المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة وواجهه أنشطتها بما يتيح لمساهميها الاطلاع بشكل مستمر ودوري على ما يحتاجونه من معلومات وعلى كافة التطورات.

### ح نظم تكنولوجيا المعلومات

- عملت عمار منذ بداية تأسيسها على الاستثمار في نظم المعلومات حيث وفرت احدث البرامج العالمية المتخصصة لادارة حسابات الشركة وحسابات ادارة التمويل التجاري ومتابعة حسابات العملاء بشكل يومي بالاضافة الى استخدام برنامج متطور لادارة الأصول العقارية وذلك لضمان ان كافة التقارير الصادرة عن الشركة يتم اعدادها على درجة كبيرة من الجودة والدقة.
- تعمل الشركة حاليا على التحول الى الحفظ الالكتروني للوثائق.

### د اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة

#### 1. لجنة الحوكمة

- تم تشكيل لجنة الحوكمة ك لجنة دائمة مستقلة تستمر طيلة دورة مجلس الإدارة لثلاث سنوات في إجتماع مجلس الادارة رقم 2014/09 بتاريخ 03 نوفمبر .
- عقدت اللجنة اجتماعا واحدا خلال عام 2016 وفقا لما يلي:

اعتماد مجلس الادارة		
2016/1	المنصب	الإسم
2016/10/24		
✓	رئيس لجنة الحوكمة	السيد / يوسف عبد اللطيف الشايح
✓	عضو	السيد / عبدالفتاح محمد رفيع معريفي
✓	عضو	السيد / طلال سلطان الشهاب

- تعمل لجنة الحوكمة وفق ميثاق عمل لجنة الحوكمة والذي اعتمد في إجتماع مجلس الادارة السابع لسنة 2014 المؤرخ في 19 مايو 2014 بالاضافة الى دليل الحوكمة الخاص بالشركة لمتابعة كافة الموضوعات المتعلقة بالحوكمة، ويمكن تلخيص مهامها بالتالي:



- التأكد من أن معايير وتطبيقات الحوكمة التي يتم اعتمادها من مجلس الإدارة تتسق مع المتطلبات الواردة من هيئة أسواق المال بشأن قواعد حوكمة الشركات.
- الاشراف على تطبيق دليل الحوكمة ومراجعته وتحديثه عند الضرورة.
- متابعة أداء كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الاداء الموضوعية (KPIs) .
- اعداد تقرير سنوي يتضمن متطلبات واجراءات استكمال قواعد الحوكمة للشركات ومدى التقيد بها على أن يتم تضمين هذا التقرير بجدول أعمال الجمعية العمومية.

## 2. لجنة التدقيق الداخلي والمخاطر

بناء على توجيهات هيئة اسواق المال في كتابهم "ت ح ش/ق إ/2016/009078" المؤرخ في 2016/12/22، قامت الشركة بفصل لجنة التدقيق عن لجنة المخاطر.

وقد عقدت لجنة التدقيق والمخاطر قبل فصلها خمس اجتماعات خلال عام 2016 وفقا لما يلي:

إجتماعات مجلس الإدارة خلال العام ٢٠١٦					أعضاء مجلس الإدارة	
بالتمرير ١	04	03	02	01	المنصب	الإسم
21/2/2016	24/10/2016	28/6/2016	1/5/2016	10/2/2016		
✓	✓	✓	✓	✓	رئيس لجنة التدقيق الداخلي والمخاطر	بشار التويجري
✓	✓	✓	✓	✓	عضو لجنة التدقيق الداخلي والمخاطر	عبدلله الصانع
✓	✓	✓	✓	✓	عضو لجنة التدقيق الداخلي والمخاطر	طلال الشهاب

## لجنة التدقيق

- تعمل لجنة التدقيق وفق ميثاق عمل لجنة التدقيق والذي اعتمد في إجتماع مجلس الادارة السابع لسنة 2014 المؤرخ في 19 مايو 2014 بالاضافة الى دليل التدقيق الداخلي والذي اعتمد في إجتماع مجلس الادارة التاسع لسنة 2014 بتاريخ 3 نوفمبر 2014.

تتلخص مهام لجنة التدقيق بالتالي:

- مراجعة البيانات المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة و إبداء الرأي والتوصية بشأنها.



- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم.
- متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين والتأكد من عدم تقديمهم خدمات أخرى للشركة غير التدقيق.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها.
- تقييم كفاءة نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة.
- التوصية بتعيين مدير التدقيق و نقله و عزله وتقييم أدائه وإدارة التدقيق الداخلي.
- مراجعة خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي وإبداء ملاحظاتها عليه.

### لجنة المخاطر

- تعمل لجنة المخاطر وفق ميثاق عمل لجنة المخاطر والذي اعتمد في إجتماع مجلس الادارة السابع لسنة 2014 المؤرخ في 19 مايو 2014.
- تتلخص مهام لجنة المخاطر بالتالي:
  - إعداد ومراجعة استراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر قبل اعتمادها من مجلس الإدارة والتأكد من تنفيذها، وانها تتناسب مع حجم وطبيعة نشاط الشركة.
  - ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر.
  - مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى بعد إتمامه من مجلس الإدارة.
  - مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتمادها من مجلس الإدارة.
  - التأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الأنشطة التي ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر.
  - إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة وتقديمها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
  - مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.



## تقرير الحوكمة

### - مراقبة حسابات الشركة

تولى مراقبة حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في 2016/12/31 كلا من:

- 1) السيد/ وليد عبد الله العصيمي من العيان والعصيمي وشركاهم.
- 2) السيد/ محمد حمد السلطان من مكتب بيكر تلي الكويت.

- مراقبي حسابات الشركة معتمدان من قبل هيئة أسواق المال وهما مستقلان عن الشركة ولا يقومان بأية أعمال اضافية.

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

#### 3. لجنة الترشيحات والمكافآت

- تعمل لجنة الترشيحات والمكافآت وفق ميثاق عمل لجنة الترشيحات والمكافآت والذي اعتمد في اجتماع مجلس الادارة السادس لسنة 2014 بتاريخ 19 مايو 2014، وسياسة منح المكافآت والتي اعتمدت في إجتماع مجلس الادارة الثامن لسنة 2014 بتاريخ 22 يونيو 2014.

- عقدت لجنة الترشيحات اجتماعا واحدا خلال عام 2016 على النحو التالي:

الاجتماعات خلال عام ٢٠١٦	أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت	
	المنصب	الإسم
2016/1		
2016/10/24		
✓	رئيس اللجنة	عبدالفتاح محمد رفيع معري
✓	عضو	بشار ناصر التويجري
✓	عضو	طلال سلطان الشهاب

حيث تمت التوصية بفتح باب الترشيح لعضوية مجلس الادارة للدورة الجديدة 2017-2019.

#### تتولى لجنة الترشيحات والمكافآت المهام التالية:

- التوصية بالترشيح وإعادة الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ولجان المجلس مع مراعاة قواعد النزاهة والكفاءة الواردة بتعليمات الهيئة وعدد مرات الحضور وفعالية المشاركة.
- وضع سياسة واضحة لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين.
- تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت.



## تقرير الحوكمة

- المراجعة السنوية لسياسة المكافآت وتقييم فاعليتها في استقطاب الكوادر وتحقيق الاهداف.
- اعداد تقرير سنوي مفصل بكافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

### نظام ومعايير منح المكافآت بشركة عمار للتمويل والاجارة

- تخضع مكافآت كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية و العاملين للخبرة والمؤهل والمساهمة المتوقعة من الفرد وأدائه في تحقيق أهداف الشركة.
- تتم عملية التقييم وفق ما يلي:
  - تقييم الموظفين يتم من قبل مدراء الادارات على ان يتم اعتمادها من نائب الرئيس التنفيذي للادارة ونائب الرئيس التنفيذي للموارد البشرية والشؤون الادارية والرئيس التنفيذي.
  - تقييم مدراء الادارات يتم من قبل نائب الرئيس التنفيذي للادارة على ان يتم اعتمادها من نائب الرئيس التنفيذي للموارد البشرية والشؤون الادارية والرئيس التنفيذي.
  - تقييم الرئيس التنفيذي يتم من قبل رئيس مجلس الادارة.
  - تقييم أعضاء مجلس الادارة يتم من قبل الأعضاء والرئيس خلال اجتماع مجلس ادارة الشركة.

### معايير منح المكافآت لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

- **مكافآت الإدارة التنفيذية:**
  - يتوجب أن تكون متسقة مع إستراتيجية الشركة وأهدافها سواء على المدى الطويل أو القصير.
  - وأن تكون ملائمة لحجم وطبيعة ودرجة المخاطر لدى الشركة.
  - وأن تتناسب مع خبرات ومؤهلات العاملين بالشركة على اختلاف مستوياتهم الوظيفية.
  - وأن يكون هناك توازن في هيكل المكافآت والرواتب بحيث تكون محفزة لإستقطاب 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 او 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 في 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 المكافآت.
- لا تعد هذه المكافأة ملزمة للشركة وانما تخضع للدراسة السنوية وتحقيق الشركة أرباح.
- **مكافآت مجلس الإدارة:**
  - يبين النظام الاساسي للشركة طريقة تحديد مكافآت رئيس وأعضاءمجلس الإدارة، و لا يجوز تقدير مجموع هذه المكافآت بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد إستئزال الاستهلاك والاحتياطيات وتوزيع ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة.
  - 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 2017/01 المنعقد بتاريخ 23 فبراير 2017 بعدم تخصيص مكافآت للإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2016/12/31.

المكافآت والمنافع الممنوحة لأعضاء مجلس الادارة والادارة و الإدارة التنفيذية عن عام ٢٠١٦	
الإدارة التنفيذية:	
المكافآت الثابتة (متضمنة الاجور والرواتب الاساسية)	237,840 د.ك
مكافأة نهاية الخدمة	9,385 د.ك
أعضاء مجلس الادارة:	
مكافآت/منافع/مزايا	
(لم يتم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الادارة عن عام ٢٠١٦)	

- هذا ولم تسجل الشركة خلال العام أية انحرافات عن السياسة المعتمدة في منح المكافآت والمزايا.

#### القاعدة الرابعة : ضمان نزاهة التقارير المالية

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 فان كلا من مجلس ادارة شركة عمار للتمويل والاجارة وادارتها التنفيذية يضمنان سلامة ونزاهة كافة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.





## القاعدة الخامسة : وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

- يتضمن الهيكل التنظيمي لشركة عمار ادارة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق مهمتها الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب.
- تم تعيين مسؤول للتدقيق الداخلي وتسجيله لدى هيئة اسواق المال بتاريخ 2016/5/4.
- يتضمن الهيكل التنظيمي لشركة عمار قسم المخاطر يتبع لجنة المخاطر ويتولي مهمة تحديد وقياس المخاطر التي تتعرض لها الشركة بالاضافة الى العمل على الحد من كافة انواع المخاطر التي تواجه الشركة.
- تم تحديث سياسة ادارة المخاطر بتاريخ 24 أكتوبر 2016.

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 لادارة اعمال الشركة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- متابعة الاستراتيجية من قبل مجلس الادارة سنويا</li> <li>- تم اعداد موازنة تقديرية لضمان توفير الموارد المالية والبشرية</li> <li>- تم تحديث الهيكل التنظيمي للشركة</li> <li>- استخدام نظم تقنية متطورة لضمان كفاءة وسير الاعمال</li> </ul>
مخاطر السوق	(أ) مخاطر الأسعار (العملات) المخاطر الناتجة عن التغيير 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>تميز عمار بأنها تقوم بتغطية كافة نشاطاتها التمويلية بضمانات تساوي القيمة التمويلية وتزيد عنها لتجنب اي مخاطر متعلقة بمخاطر الائتمان</li> <li>وبالتالي فان مجموع قيمة التمويل المقدم للعملاء تقابله ضمانات مساوية له في القيمة</li> </ul>



أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة	طبيعة المخاطر	الاجراءات المتخذة
<b>مخاطر التمويل</b>	<b>(أ) مخاطر الطرف المقابل</b> 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
	<b>(ب) المخاطر القانونية</b> المخاطر الناتجة عن الغرامات والجزاءات القانونية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• القيام بالتعاقد مع شركات قانونية خارجية للقيام بكافة الأعمال التي تضمن التزام وامتثال الشركة بالقوانين الخاصة بهيئة أسواق المال.</li> <li>• وجود محامي خاص بالشركة للقيام بمتابعة كافة القضايا القانونية.</li> </ul>
	<b>(ت) مخاطر التسوية</b> 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
	<b>(ث) مخاطر تركيز الائتمان</b> 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)
<b>المخاطر التشغيلية</b>	<b>(أ) مخاطر السرقة</b> المخاطر الناتجة عن تعرض الشركة للسرقة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لدى الشركة رقابة فعالة على كافة أصولها من خلال إعداد سجل للأصول الخاصة بالشركة</li> <li>• وجود كاميرات مراقبة</li> <li>• وجود تأمين ضد السرقة</li> <li>• وجود رجال امن في المبنى الذي تقع فيه الشركة</li> </ul>
	<b>(ب) مخاطر الأنظمة</b> 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
	<b>(ج) مخاطر الموظفين</b>	وجود وثيقة تأمين لاعضاء مجلس الادارة والادارة العليا
<b>مخاطر قانونية</b>	احتمال مواجهة الشركة مشاكل قانونية	يتم مراجعة كافة عقود الشركة من قبل المستشار القانوني بالإضافة الى قيام الشركة بالتعاقد مع مكاتب محاماة عند الحاجة
<b>مخاطر الحوكمة والالتزام</b>	مخاطر عدم الالتزام بالقوانين واللوائح الصادرة عن الجهات الرقابية والسياسات والاجراءات الداخلية للشركة	تم استحداث قسم مستقل لادارة المخاطر ضمن الهيكل التنظيمي للشركة تتبع 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 وفقاً للقوانين والتعليمات اعتمد مجلس الادارة دليل الحوكمة الخاص بالشركة وتم تعميمه على موظفي الشركة لضمان التزام الجميع بتطبيق ما ورد في الدليل.
<b>مخاطر المعلومات المرتبطة بصناعة القرار</b>	وهي المخاطر المرتبطة بعدم دقة او عدم كفاية المعلومات المستخدمة لاتخاذ القرارات	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تعتمد الشركة في اتخاذ قراراتها على المعلومات التي توفرها التقارير الصادرة من البرامج المتخصصة التي تستخدمها الشركة لادارة حساباتها وحسابات ادارة التمويل التجاري وذلك لضمان ان كافة التقارير يتم اعدادها على درجة كبيرة من الجودة والدقة.</li> <li>- وضعت الشركة الاجراءات اللازمة للمحافظة على سرية المعلومات وتجنب تضارب المصالح.</li> </ul>



أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة	طبيعة المخاطر	الاجراءات المتخذة
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

### القاعدة السادسة : تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

- اعتمدت الشركة الموثيق التالية والتي تحدد معايير السلوك المهني والقيم الاخلاقية التي يجب اتباعها من قبل الشركة:
  - ميثاق العمل والذي تم اعتماده في اجتماع مجلس الادارة بتاريخ 2010/10/14.
  - الميثاق الاخلاقي والذي تم اعتماده في اجتماع مجلس الادارة رقم 2014/06 بتاريخ 11 مايو 2014.
  - ميثاق عمل وفق أحكام الشريعة الاسلامية والذي تم اعتماده في اجتماع مجلس الادارة رقم 2014/09 بتاريخ 3 نوفمبر 2014.
  - وتحث الشركة موظفيها دائما على الالتزام بمعايير السلوك المهني والقيم الاخلاقية من خلال نصائح توعوية يومية ترسل الى موظفي الشركة من قبل العلاقات العامة.

### القاعدة السابعة : الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

- اعتمدت الشركة سياسة الإفصاح والشفافية في اجتماع مجلس الادارة رقم 2014/08 بتاريخ 22 يوليو 2014.
- قامت "عمار" بإنشاء سجل خاص بافصاحات اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية يحتوي على كل البيانات المتعلقة بافصاحات اعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية.
- تتبع إدارة الشركة آليه للإفصاح بشكل دقيق وفي الوقت المناسب بحيث يتم ابلاغ الجهات المختصة بأية أحداث جوهرية وذلك بما يتسق مع تعليمات الهيئة بشأن الإفصاح.
- تعمل الشركة على تحديث موقعها على الانترنت بما يستجد من افصاحات لضمان اطلاع مساهميها والاطراف ذو العلاقة على مستجدات الشركة.
- تتولى وحدة شؤون المستثمرين مسؤولية اتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمساهمين والمستثمرين المحتملين.



## القاعدة الثامنة : إحترام حقوق المساهمين

- تحتفظ الشركة الكويتية للمقاصة بسجل خاص عن أسماء مساهمي عمار 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.
- اعتمدت "عمار" لائحة بحقوق المساهمين لديها وتقوم بتوزيعها على مساهميها مع جدول اعمال الجمعية العمومية كما تم نشرها على صفحة الشركة على الانترنت.
- يحرص مجلس الإدارة على احترام حقوق المساهمين وذلك بالإلتزام 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.

## القاعدة التاسعة : إدراك دور أصحاب المصالح

- اعتمد مجلس ادارة "عمار" سياسة لتحديد الية التعامل مع اصحاب المصالح وحماية حقوقهم وذلك في اجتماعه رقم بتاريخ 2015/9/9.
- تقوم الشركة بتشجيع اصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة من خلال:
- توفير كافة المعلومات والبيانات على موقع الشركة على الانترنت.
- 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

- **الاستراتيجية**
- اعتمد مجلس ادارة "عمار" استراتيجية الشركة للأعوام 2016-2019 تم فيها استحداث أطر جديدة لعمل الشركة وتحسين أدائها في ظل الظروف الصعبة التي يشهدها السوق.
- **التدريب**
- سيتم تسجيل الاعضاء في الدورات التي يمكن ان تضيف الى خبراتهم والى اطلاعهم على المستجدات في عالم المال والاعمال والعقار.
- يتم تسجيل الموظفين لحضور دورات وورش عمل عندما تستدعي ظروف العمل ذلك.



## تقرير الحوكمة

- **وضع برنامج تعريفي للأعضاء الجدد**  
تم اعداد ملف تعريفي يتم تقديمه للأعضاء المعينين حديثا من أجل ضمان تمتعهم بفهم مناسب لكافة المعلومات الخاصة بسير عمل الشركة وعملياتها .
- **تقييم أداء أعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية**
  - تم تقييم أداء كل عضو من اعضاء مجلس الادارة والرئيس التنفيذي عن عام 2016 خلال اجتماع مجلس الادارة بالتمرير رقم 2017/3/2017 بتاريخ 2017/3/6.
  - تتبع "عمار" آلية محددة لتقييم موظفيها بغرض الوقوف على مواطن الضعف والقوة لديهم للعمل على تحسين أدائهم، وسيتم تقييم الادارة التنفيذية للشركة عن عام 2016 من قبل الرئيس التنفيذي للشركة.

### القاعدة الحادية عشر : التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

- إيماننا من الشركة بوجود أن يتجاوز دورها حدود الدور الاقتصادي إلى المساهمة في التنمية المجتمعية، تقوم الشركة بالاتي:
- 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 وذلك من خلال المساهمة في تدريب الطلبة ميدانيا خلال فترة الصيف وذلك بالتعاون مع برنامج إعادة هيكلة القوى العاملة والجهاز التنفيذي للدولة.
  - 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 أعدتها الشركة لهذا الغرض.



# 2016



## البيانات المالية المجمعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

# بيكرتلي الكويت

تدقيق وضرائب واستشارات  
ص. ب. 1486 الصفاة 13015 الكويت

هاتف : +965 1 88 77 99  
فاكس : +965 2294 2651

info@bakertillykuwait.com  
www.bakertillykuwait.com

## EY

نبني عالمنا  
أفضل للعمل

العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ

محايسون قانونيون  
صندوق رقم ٧٤ الصفاة  
الكويت الصفاة ١٣٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢١  
شارع أحمد الجابر

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000  
فاكس : 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة به للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا قسم "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

التأكيد على أمر

لنفنت الانتباه إلى إيضاح 15 حول البيانات المالية المجمعة والذي يبين عدم التأكد المتعلق بنتيجة الدعوى القضائية ضد الشركة الأم. لا ينبغي أي تعديل حول رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة عمار لتمويل والإجارة ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)  
أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)**

*أ) تقييم الموجودات المالية المتاحة للبيع والانخفاض في قيمتها*  
تتكون الموجودات المالية المتاحة للبيع بصورة رئيسية من الاستثمارات في الأسهم. تقاس هذه الأدوات وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيير المقابل في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يعتبر تقييم الموجودات المالية المتاحة للبيع من جوانب التقييم التي تتصف بأنها تقديرية بدرجة كبيرة وذلك بصورة رئيسية للأدوات المصنفة ضمن المستوى 3 حيث يتم تقييم هذه الموجودات باستخدام مدخلات بخلاف بيانات السوق الملحوظة كما هو موضح عنها في قسم السياسات المحاسبية من الإفصاحات حول البيانات المالية المجمعة. إن المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم الموجودات المالية الفردية ضمن المستوى 3 هي مضاعفات السوق مثل مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية ومضاعف السعر إلى الربحية. إضافة إلى ذلك، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك ضرورة لتسجيل انخفاض في قيمة الموجودات المالية الفردية عند وقوع انخفاض كبير أو متواصل في القيمة. في هذه الحالات، يتم تحويل الفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة لذلك الاستثمار والمسجلة سابقاً في بيان الدخل المجمع، من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجمع. ونظراً لأن تقييم الأدوات المصنفة ضمن المستوى 3 والأحكام المتضمنة في تقييم الانخفاض الكبير أو المتواصل يعتبر من جوانب التقييم التي تتصف بأنها تقديرية بدرجة كبيرة، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بعدة إجراءات من بينها تقييم المنهجية ومدى ملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم الموجودات المالية المتاحة للبيع. إضافة إلى ذلك، قمنا بالاستعانة بمقيمين داخليين لمراجعة تقييم كافة الموجودات المالية المتاحة للبيع الفردية الهامة وتقييم ما إذا كانت التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المجموعة ضمن حدود الفروق المحتملة المحددة مسبقاً. وكجزء من إجراءات التدقيق، قمنا بتقييم دقة المدخلات الرئيسية المستخدمة في التقييم مثل مضاعفات السعر إلى القيمة الدفترية والسعر إلى الربحية عن طريق مقارنتها بالبيانات الخارجية المتاحة لشركات مماثلة إما بسوق الأوراق المالية أو المصادر المتاحة علناً. كما قمنا بتقييم تقدير المجموعة لما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الموجودات المالية الفردية عن طريق التحقق من الأحكام التي استعانت بها الإدارة حول ما إذا كانت قيمة أي استثمار قد تعرضت لانخفاض ملحوظ أو لفترة متواصلة. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة ضمن الإفصاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

*ب) تقييم العقارات الاستثمارية*

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات وهي مدرجة بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2016 والتي يتم تحديدها من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل المعرفة بالسوق ومتوسط سعر السوق لعقارات مماثلة. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات والتقديرات وسياسة تحقق وقياس العقارات الاستثمارية ضمن قسم السياسات المحاسبية من الإفصاحات حول البيانات المالية المجمعة. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، حددنا هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بالتحقق من الافتراضات والتقديرات التي وضعتها إدارة المجموعة ومدى ملائمة البيانات ذات الصلة المؤيدة لتقييمات المقيمين الخارجيين. وتضمنت هذه الإجراءات، متى كان ذلك ملائماً، مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها حول الممارسات الحالية والناشئة والتحقق من التقييمات على أساس العينات. كما قمنا بمراجعة تقييم المجموعة لما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة العقارات المحلية. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات ضمن الإفصاح 8 حول البيانات المالية المجمعة.





تقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2016  
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2016، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2016 بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسيما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة  
إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة  
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد نشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة عمار للتطوير والإجارة ش.م.ك.ع. (تتمة)  
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)**

**مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)**

- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقبي الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
  - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
  - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية كاملةً عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.



**بيكرتلي  
الكويت**

تدقيق وضرائب واستشارات

العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ

**EY**  
نيلبي عالمياً  
أفضل للعمل

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع. (تتمة)**

**تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى**

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة الأسواق المالية والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

**محمد حمد السلطان**  
مراقب حسابات مرخص رقم 100 فئة أ  
السلطان وشركاه  
عضو مستقل في بيكرتلي العالمية

**وليد عبد الله العصيمي**  
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ  
من العيان والعصيمي وشركاهم  
عضو في إرنست ويونغ

7 مارس 2017

الكويت

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

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الإيرادات</b>
37,322	51,033		إيرادات تمويل إسلامي
142,430	90,136		إيرادات تأجير تشغيلي
83,004	54,672	3	صافي إيرادات الاستثمار
349,949	419,672		إيرادات تأجير
83,196	71,838		إيرادات صيانة
1,038,842	(643,992)	8	(خسارة) ربح إعادة تقييم عقارات استثمارية
8,602	5,200		أتعاب استشارات وإدارة
48,190	10,301		ربح تحويل عملات أجنبية
1,636	10,774		إيرادات أخرى
<u>1,793,171</u>	<u>69,634</u>		
			<b>المصروفات</b>
(593,790)	(626,568)		تكاليف موظفين
(243,682)	(253,015)		مصروفات إدارية
(77,994)	(95,398)		تكاليف تمويل إسلامي
(108,703)	(113,167)		مصروفات عقارات استثمارية
143,438	82,633	6	صافي عكس انخفاض قيمة مدني تمويل إسلامي
(149,551)	(203,900)	7	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
-	168,311	7	عكس خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (صكوك)
(117,449)	(75,798)		استهلاك
(826,980)	(715,000)	15	مطالبة خاصة بقضية قانونية
<u>(1,974,711)</u>	<u>(1,831,902)</u>		
<u>(181,540)</u>	<u>(1,762,268)</u>		<b>خسارة السنة</b>
			<b>الخاص بـ:</b>
(181,365)	(1,762,123)		مساهمي الشركة الأم
(175)	(145)		الحصص غير المسيطرة
<u>(181,540)</u>	<u>(1,762,268)</u>		
<u>(0.9) فلس</u>	<u>(9) فلس</u>	4	<b>خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



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

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
(181,540)	(1,762,268)	خسارة السنة
		خسائر شاملة أخرى:
		بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
		موجودات مالية متاحة للبيع:
(105,542)	(357,682)	التغير في القيمة العادلة
(93,857)	(3,221)	معاد تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع عند الاسترداد/ البيع
149,551	87,473	محولة إلى بيان الدخل المجمع عند انخفاض القيمة
(49,848)	(273,430)	خسائر شاملة أخرى للسنة
(231,388)	(2,035,698)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
(231,213)	(2,035,553)	مساهمي الشركة الأم
(175)	(145)	الحصص غير المسيطرة
(231,388)	(2,035,698)	

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان المركز المالي المجموع  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

2015	2016	ايضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,394,748	3,114,760	5	النقد والأرصدة لدى البنوك
429,364	353,874		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
55,637	54,300		مدينون وموجودات أخرى
772,130	678,875	6	مدينو تمويل اسلامي
2,739,352	1,857,947	7	موجودات مالية متاحة للبيع
18,737,000	18,257,000	8	عقارات استثمارية
413,719	115,343		عقار ومعدات
<b>24,541,950</b>	<b>24,432,099</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
819,918	2,020,900	9	دائنو تمويل إسلامي
1,802,254	2,528,259	10	مطلوبات أخرى
<b>2,622,172</b>	<b>4,549,159</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
20,000,000	20,000,000	11	رأس المال
(249,409)	(250,549)	12	أسهم خزينة
981,875	981,875	13	احتياطي قانوني
496,176	496,176	13	احتياطي اختياري
571,405	297,975		احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
108,881	(1,653,242)		(خسائر متراكمة) أرباح محتفظ بها
<b>21,908,928</b>	<b>19,872,235</b>		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
10,850	10,705		الحصص غير المسيطرة
<b>21,919,778</b>	<b>19,882,940</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
<b>24,541,950</b>	<b>24,432,099</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>



حمد السعيد  
الرئيس التنفيذي



يوسف الشايح  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

	الخاص بسماسي الشركة الأم									
	المجموع دينار كويتي	الحصص غير المسيطره دينار كويتي	الإجمالي الرسمي دينار كويتي	أرباح محتفظ بها (جسائر متراكمه) دينار كويتي	احتياطي التغيرات المتراكمه في القيمة العائله دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي قانوني دينار كويتي	أسهم خزيره دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
21,919,778	10,850	21,908,928	108,881	571,405	496,176	981,875	(249,409)	20,000,000	2016	كما في 1 يناير
(1,762,268)	(145)	(1,762,123)	(1,762,123)	-	-	-	-	-	2016	خسارة السنة
(273,430)	-	(273,430)	-	(273,430)	-	-	-	-	2016	خسائر شامله اخرى للسنة
(2,035,698)	(145)	(2,035,553)	(1,762,123)	(273,430)	-	-	(1,140)	-	2016	إجمالي الخصائر الشامله للسنة
(1,140)	-	(1,140)	-	-	-	-	(1,140)	-	2016	شراء اسهم خزيره
<b>19,882,940</b>	<b>10,705</b>	<b>19,872,235</b>	<b>(1,653,242)</b>	<b>297,975</b>	<b>496,176</b>	<b>981,875</b>	<b>(250,549)</b>	<b>20,000,000</b>	2016	كما في 31 ديسمبر
									2015	كما في 1 يناير
22,151,166	11,025	22,140,141	290,246	621,253	496,176	981,875	(249,409)	20,000,000	2015	كما في 1 يناير
(181,540)	(175)	(181,365)	(181,365)	-	-	-	-	-	2015	خسارة السنة
(49,848)	-	(49,848)	-	(49,848)	-	-	-	-	2015	خسائر شامله اخرى للسنة
(231,388)	(175)	(231,213)	(181,365)	(49,848)	-	-	-	-	2015	إجمالي الخصائر الشامله للسنة
21,919,778	10,850	21,908,928	108,881	571,405	496,176	981,875	(249,409)	20,000,000	2015	كما في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرتبطة من ١١ إلى ٢١ تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

2015	2016	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(181,540)	(1,762,268)		<b>أنشطة العمليات</b>
			خسارة السنة
			تعديلات لمطابقة خسارة السنة بصافي التدفقات النقدية:
			(أرباح) خسائر محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة
4,368	(5,189)	3	من خلال الأرباح أو الخسائر
			خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
71,627	16,604	3	الأرباح أو الخسائر
(93,857)	(3,221)	3	أرباح محققة من استرداد/ بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(65,142)	(62,866)	3	إيرادات توزيعات أرباح
(1,038,842)	643,992	8	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(143,438)	(82,633)	6	صافي عكس انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي
149,551	203,900	7	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
-	(168,311)	7	عكس انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي (صكوك)
-	(10,355)		ربح بيع عقار ومعدات
117,449	75,798		استهلاك
77,994	95,398		تكاليف تمويل إسلامي
826,980	715,000	15	مطالبة خاصة بقضية قانونية
(274,850)	(344,151)		
			<b>التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:</b>
8,000	64,075		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
400	(5,627)		مدينون وموجودات أخرى
(505,324)	175,888		مدينو تمويل إسلامي
66,234	11,005		مطلوبات أخرى
(705,540)	(98,810)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة العمليات
			<b>أنشطة الاستثمار</b>
245,118	582,571		متحصلات من استرداد/ بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(533,158)	(163,992)	8	تكاليف تطوير عقارات استثمارية
61,200	-		متحصلات من بيع استثمار في شركة زميلة
(103,026)	(54,508)		شراء عقار ومعدات
-	287,441		متحصلات من بيع عقار ومعدات
65,142	62,866		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
-	(190,000)	5	شراء ودائع وكالة
(264,724)	524,378		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			<b>أنشطة التمويل</b>
-	1,997,000		متحصلات من دائني تمويل إسلامي
(297,490)	(796,018)		سداد دائني تمويل إسلامي
(77,994)	(95,398)		تكاليف دائني تمويل إسلامي مدفوعة
-	(1,140)		شراء أسهم الخزينة
(375,484)	1,104,444		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(1,345,748)	1,530,012		صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
2,740,496	1,394,748		النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
1,394,748	2,924,760	5	النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



## 1 معلومات حول الشركة

تتكون المجموعة من شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة"). إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تأسست بتاريخ 6 مارس 2004 وتخضع لرقابة هيئة أسواق المال كشركة استثمار، كما تخضع لرقابة بنك الكويت المركزي فيما يتعلق بالأنشطة التمويلية وهي مدرجة في السوق الموازي في سوق الكويت للأوراق المالية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم في 6 مارس 2017 إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تعمل الشركة الأم في الأنشطة الرئيسية التالية:

1. الاستثمار في القطاعات العقارية و الصناعية والزراعية، وذلك من خلال المساهمة في تأسيس الشركات المتخصصة في هذه القطاعات أو شراء أسهم في شركات تعمل في هذه القطاعات.
  2. ممارسة كافة الأنشطة المتعلقة بتداول الأوراق المالية من شراء وبيع أسهم وسندات الشركات والهيئات الحكومية والمنظمات غير الحكومية.
  3. الاضطلاع بأنشطة الاستثمار العقاري فيما يتعلق بتطوير الأراضي 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. تطوير البحوث والدراسات وغير ذلك من الخدمات الفنية المتعلقة بعمليات الاستثمار واستثمار الأموال لصالح الغير.
  7. إنشاء وإدارة وتسويق صناديق الاستثمار.
  8. تقديم خدمات الإدارة والأمناء للصكوك والأوراق المالية الصادرة عن الشركات والمؤسسات.
  9. الوساطة في الأوراق المالية والأدوات المالية.
  10. تمويل علميات شراء وبيع الأراضي والعقارات والسلع الاستهلاكية.
  11. استثمار الأموال لحسابها ولحساب الغير في مختلف أوجه الاستثمار وما يتطلبه ذلك من تملك الأصول المنقولة وتأجيرها.
  12. تقديم منتجات الإجارة بكافة أشكالها.
  13. تمثيل الشركات الأجنبية التي تتماثل أغراضها مع أغراض الشركة الأم وذلك بهدف تسويق منتجاتها وخدماتها المالية بما يتفق مع أحكام التشريعات الكويتية ذات الصلة.
  14. تقديم القروض للغير بما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية مع مراعاة سلامة الموجودات المالية في منح القروض والمركز المالي للشركة الأم طبقاً للقواعد والشروط التي يضعها بنك الكويت المركزي.
- تقوم الشركة الأم بممارسة أنشطتها وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من هذه الأغراض المذكورة أعلاه على أنها تجيز للشركة الأم القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في شكل فوائد أو بأي شكل آخر.

تمارس الشركة الأم الأنشطة المشار إليها سابقاً مباشرة في دولة الكويت وخارجها بنفسها أو من خلال آخرين. يجوز للشركة الأم أن تمتلك حصصاً أو تساهم في شركات تمارس أنشطة مماثلة أو يمكنها مساعدة المجموعة في تحقيق أغراضها داخل الكويت أو خارجها. ويجوز للشركة الأم أيضاً تأسيس أو المشاركة في تأسيس أو شراء هذه الشركات أو تباعيتها.

يقع مكتب الشركة الأم المسجل في شارع أحمد الجابر، الشرق، مدينة الكويت ص. ب. 28776 ، 13148 الصفاة، الكويت.

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012، تم إصدار اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم 1 لسنة 2016 في 12 يوليو 2016 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016 والتي بموجبها تم إلغاء اللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2016

## 2.1 أساس الإعداد

### بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للوائح دولة الكويت فيما يتعلق بمؤسسات الخدمات المالية التي تخضع لرقابة بنك الكويت المركزي. وتتطلب هذه اللوائح تطبيق كافة المعايير الدولية للتقارير المالية باستثناء متطلبات معيار المحاسبة الدولية 39 حول المخصص المجمع حيث يتم بدلاً منها التقيد بمتطلبات بنك الكويت المركزي حول الحد الأدنى للمخصص العام كما هو مبين في السياسة المحاسبية لانخفاض قيمة الموجودات المالية.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

### أساس الإعداد

تعد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل لقياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

## 2.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2016.

فيما يلي الشركات التابعة للمجموعة:

اسم الشركة	حصة الملكية كما في 31 ديسمبر 2016	حصة الملكية كما في 31 ديسمبر 2015	بلد التأسيس
شركة عمار الكويت العقارية ذ.م.م.	100%	100%	الكويت
شركة أون تايم للخدمات ش.م.ك. (مقفلة)	96%	96%	الكويت
شركة لؤلؤة الوطن العقارية ذ.م.م.	99%	99%	الكويت

تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في تاريخ كل تقارير مالية إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تمارس المجموعة السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف هذا التجميع عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة والتي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

إن الأرباح أو الخسائر وأي بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى تتعلق بمساهمي الشركة الأم للمجموعة وبالخصص غير المسيطرة حتى وإن أدت هذه النتائج وجود رصيد عجز بالخصص غير المسيطرة. يتم عند الضرورة إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بحيث تتوافق السياسات المحاسبية التي تتبعها مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية فيما بين شركات المجموعة المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل.

**2.2 أساس التجميع (تتمة)**

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات، والحصص غير المسيطرة، وعناصر حقوق الملكية الأخرى، كما يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع. ويسجل أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

**2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية****معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة**

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية والتي تسري اعتباراً من 1 يناير 2016:

فيما يلي طبيعة وتأثير هذه التغيرات. بالرغم من أن هذه المعايير الجديدة والتعديلات تم تطبيقها لأول مرة في سنة 2016، فإنه لم يكن لها أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وفيما يلي طبيعة وتأثير كل معيار جديد أو تعديل:

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء**  
توضح التعديلات أساس معيار المحاسبة الدولي 16 عقار وآلات ومعدات ومعيار المحاسبة الدولي 38 الموجودات غير الملموسة الذي يشير إلى أن الإيرادات تعكس نمط المزايا الاقتصادية الناتجة من تشغيل الأعمال (التي يمثل الأصل جزءاً منها) بدلاً من المزايا الاقتصادية المستهلكة من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، لا يمكن استخدام طريقة تعتمد على الإيرادات لاستهلاك العقار والآلات والمعدات؛ ولا يجوز استخدامها إلا في ظروف محدودة للغاية لإطفاء الموجودات غير الملموسة. يتم تطبيق هذه التعديلات بأثر مستقبلي وليس لها أي تأثير على المجموعة في ضوء عدم استخدام المجموعة لطريقة تعتمد على الإيرادات في استهلاك موجوداتها غير المتداولة.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 27: طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المستقلة**  
تتيح هذه التعديلات للشركات استخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة وشركات المحاصة والشركات الزميلة في بياناتها المالية المستقلة. إن الشركات التي تطبق بالفعل المعايير الدولية للتقارير المالية وتختار الانتقال لاستخدام طريقة حقوق الملكية في بياناتها المالية المستقلة سوف يكون عليها تطبيق ذلك التغيير بأثر رجعي. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**دورة التحسينات السنوية 2012-2014**

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات

**عقود الخدمات**

يوضح التعديل أن عقد الخدمات الذي يتضمن أتعاباً يمكن أن يمثل سيطرة مستمرة على أصل مالي. ويجب على المجموعة تقييم طبيعة الأتعاب والترتيب مقابل الإرشادات المتعلقة بالسيطرة المستمرة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 7 لكي يتم تقييم ما إذا كانت الإفصاحات مطلوبة أم لا. كما يجب تقييم عقود الخدمات لتحديد تلك العقود التي تشكل سيطرة مستمرة على أن يتم ذلك بأثر رجعي. على الرغم من ذلك، فلا توجد ضرورة لعرض الإفصاحات المطلوبة لأية فترة تبدأ قبل الفترة السنوية التي تقوم فيها المجموعة بتطبيق التعديلات لأول مرة.

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 مبادرة الإفصاح**

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1، عرض البيانات المالية، على توضيح متطلبات معيار المحاسبة الدولي 1 الحالية بدلاً من تغييرها بشكل ملحوظ. توضح التعديلات ما يلي:

- متطلبات التأثير المادي في معيار المحاسبة الدولي 1؛
- يجوز تقسيم البنود المحددة في بياني الدخل والدخل الشامل وبيان المركز المالي؛
- لدى الشركات المرونة فيما يتعلق بترتيب عرض الإفصاحات حول البيانات المالية؛
- يجب عرض الحصة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة وشركات المحاصة التي تتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية إجمالاً كبند واحد وتصنيفها بين تلك البنود التي سيتم أو لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل

إضافة إلى ذلك، توضح التعديلات المتطلبات التي تنطبق عند عرض قيم الإجمالي الفرعي الإضافية في بياني المركز المالي المجموع وبياني الدخل والدخل الشامل المجمعين. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة.

**2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)**

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 28 شركات الاستثمار: تطبيق استثناء التجميع  
تتناول التعديلات المشكلات التي ظهرت في تطبيق استثناء الشركات الاستثمارية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 أن الإعفاء من عرض البيانات المالية المجمعة ينطبق على شركة أم تشكل شركة تابعة لشركة استثمار عندما تقيس شركة الاستثمار كافة شركاتها التابعة وفقاً للقيمة العادلة.

إضافة إلى ذلك، توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 أنه يتم التجميع فقط للشركة التابعة لشركة استثمار لا تشكل شركة استثمار في حد ذاتها وتقدم خدمات دعم لشركة الاستثمار. ويتم قياس كافة الشركات التابعة الأخرى لشركة استثمار وفقاً للقيمة العادلة. تسمح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة للمستثمر عند تطبيق طريقة حقوق الملكية بالمحافظة على تطبيق قياس القيمة العادلة المطبق من قبل الشركة الزميلة لشركة الاستثمار أو شركة المحاصة المرتبط بالشركة الاستثمارية فيما يخص حصصه في الشركات التابعة.

تسري هذه التعديلات بآثر رجعي وليس لها أي تأثير على المجموعة حيث إن المجموعة لا تطبق استثناء التجميع.

**2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد**

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ اصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتتوي المجموعة تطبيق هذه المعايير، متى أمكن ذلك، عندما تصبح سارية المفعول.

**المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثير جوهري على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، عند التطبيق.

**المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء**

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 ويقدم نموذجاً مكوناً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها أحقية فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل. وتقدم المبادئ الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15 طريقة أكثر منهجية لقياس وتحقق الإيرادات. ينطبق معيار الإيرادات الجديد على كافة الشركات وبحل محل كافة متطلبات تحقق الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية. ويلزم إما التطبيق الكامل أو المعدل بآثر رجعي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وتعترم المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مشاركة الموجودات بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر

تتناول التعديلات التعارض بين المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 في التعامل مع فقد السيطرة على شركة تابعة عند بيعها أو مشاركتها مع شركة زميلة أو شركة محاصة. توضح التعديلات أنه يتم التحقق بالكامل للربح أو الخسارة الناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات التي تشكل أعمالاً - كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - فيما بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر. على الرغم من ذلك، في حالة أي ربح أو خسارة ناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات والتي لا تشكل أعمالاً، فيتم تحققها فقط في حدود الحصص غير ذات الصلة للمستثمرين في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة. قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ سريان هذه التعديلات بصورة غير محددة ولكن يجب على الشركات التي تقوم بالتطبيق المبكر للتعديلات أن تقوم بتطبيقها بآثر مستقبلي.

## 2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

معياري المحاسبة الدولي 7 مبادرة الإفصاح-تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 أن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية تعتبر جزء من مبادرة الإفصاح الخاصة الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتطلب من المنشأة عرض إفصاحات تتيح لمستخدمي البيانات المالية تقييم التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل بما في ذلك كلا من التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية. عند التطبيق المبدئي للتعديل، لا يجب على المنشآت تقديم معلومات مقارنة للفترة السابقة. تسري هذه التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 مع السماح بالتطبيق المبكر. ويؤدي تطبيق التعديلات إلى عرض إفصاحات إضافية من قبل المجموعة.

## المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4- تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للتحقق فيما يتعلق بالمستأجرين - المستأجرين للموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل) وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام مدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف الفائدة على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام.

كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغيير في مدة عقد التأجير والتغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من التغيير في معدلات أو مؤشرات السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات). ويقوم المستأجر بصورة عامة بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

لم يطرأ تغيير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي.

كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن ليس قبل قيام الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. ويستطيع المستأجر الاختيار ما بين تطبيق المعيار إما باستخدام طريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. تسمح الأحكام الانتقالية بالمعيار ببعض الإعفاءات.

في عام 2017، تعترم المجموعة تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة.

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

## تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق مع أخذ شروط السداد المحددة تعاقدياً في الاعتبار، باستثناء الخصومات والتخفيضات. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل. وقد انتهت المجموعة إلى أنها تعمل على أنها منشأة أساسية تعمل عن نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها.

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## تحقق الإيرادات (تتمة)

يجب الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

- تتحقق إيرادات التمويل الإسلامي على أساس توزيع نسبي زمني بحيث تقدم عائداً دورياً مستمراً استناداً إلى صافي الرصيد القائم.
- تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام دفعات الأرباح.
- تسجل الأرباح المحققة من بيع عقارات استثمارية عند إتمام عملية البيع وتوقيع العقود. ويكون استثمار المشتري في تاريخ البيانات المالية المجمعة مناسباً لإثبات الالتزام بشراء العقار، ولا يخضع المبلغ المستحق للمجموعة في المستقبل إلى أي تراجع في أولوية السداد من قبل المشتري. وقد قامت المجموعة بتحويل مخاطر ومزايا الملكية المعتادة إلى المشتري في سياق معاملة تمثل في جوهرها عملية بيع ولا تستمر في ممارسة أي سيطرة جوهرية على العقار.
- تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي على العقارات الاستثمارية و/أو يتم المحاسبة عن المعدات باستخدام طريق القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.
- تتحقق أتعاب الاستشارات والإدارة عند اكتسابها عند أداء الخدمات.

## تكاليف تمويل إسلامي

إن تكاليف التمويل الإسلامي التي تتعلق مباشرة بحياسة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو يبيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تسجل كافة تكاليف التمويل الإسلامي الأخرى كمصروف في فترة تكبدها. تتضمن تكاليف التمويل الإسلامي الأرباح والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

## الضرائب

## مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على استبعاد التحويل إلى الاحتياطي القانوني والخسائر المتراكمة المرحلة من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

## ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5% من الربح الخاضع للضريبة للسنة. بموجب القانون، تم خصم الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

## الزكاة

يتم احتساب الزكاة مخصص بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لعام 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

## النقد والارصدة لدى البنوك

يعرف النقد والارصدة لدى البنوك بأنه الأرصدة لدى البنوك والنقد في المحافظ وودائع الوكالة من البنوك والمؤسسات المالية ذات فترة استحقاق أصلية ثلاثة أشهر أو أكثر.

## الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة ما والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

## الموجودات المالية

## التحقق المبني والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 39 كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو مدينين أو موجودات مالية متاحة للبيع، متى كان ذلك مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبني.

يتم قياس كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة باستثناء في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن إطار زمني يتم تحديده بالنظم أو بالعرف في الأسواق (مشتريات الطريقة الاعتيادية) تتحقق في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.



## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الموجودات المالية (تتمة)

## التحقق المبدي والقياس (تتمة)

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة النقد والأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمدنيين (بما في ذلك مديني التمويل الإسلامي) والموجودات المالية المتاحة للبيع.

## القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

## موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وموجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة أو لغير أغراض المتاجرة والتي يتم تصنيفها عند التحقق المبدي كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم إعادة قياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج كافة التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع. تدرج تكاليف المعاملات المتعلقة بجائزة الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كصروفات عند تكبدها.

تصنف الموجودات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو الشراء في المستقبل القريب. يتم تسجيل الأرباح والخسائر من الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة في بيان الدخل المجمع.

يتم تصنيف الموجودات المالية غير المحتفظ بها للمتاجرة عند التحقق المبدي كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فيما لو تم الوفاء بالمعايير التالية: (1) يستبعد التصنيف أو يخفض بدرجة كبيرة المعاملة غير المناسبة التي قد تنتج عن قياس الموجودات أو تسجيل الأرباح أو الخسائر عليهم على أساس مختلف؛ أو (2) تشكل الموجودات جزءاً من مجموعة الموجودات المالية التي يتم إدارتها ويتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية استثمار وإدارة مخاطر موقّعة.

قامت المجموعة بتقييم موجوداتها المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (المحتفظ بها للمتاجرة) فيما إذا ما كانت النية لبيعها في المستقبل القريب ما زالت مناسبة. عندما لا تتمكن المجموعة -وذلك في ظروف نادرة- من المتاجرة في هذه الموجودات نتيجة السوق غير النشط وتتغير نية الإدارة بشكل جوهري في بيع هذه الموجودات في المستقبل القريب، يمكن للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية. تعتمد إعادة التصنيف إلى قروض ومدنيين أو موجودات مالية متاحة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق على طبيعة الأصل. إن هذا التقييم ليس له تأثير على أية موجودات مالية مصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستخدام خيار القيمة العادلة عند التصنيف، مع عدم إمكانية إعادة تصنيف هذه الأدوات بعد التحقق المبدي.

## موجودات مالية متاحة للبيع

تتضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع الأسهم وأوراق الدين (الصكوك). إن الاستثمارات في أسهم المصنفة كمتاحة للبيع هي تلك الأدوات المالية التي لم يتم تصنيفها كموجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة أو موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن أوراق الدين ضمن هذه الفئة هي تلك الاستثمارات التي يكون هناك نية للاحتفاظ بها لمدة غير محددة والتي يمكن أن يتم بيعها استجابة لاحتياجات السيولة أو استجابة للتغيرات في ظروف السوق. يتم تسجيل الموجودات المالية المتاحة للبيع مبدئياً بالتكلفة (بما في ذلك تكاليف المعاملة المتعلقة بجائزة الاستثمار)، بعد القياس المبدي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة وتدرج الأرباح أو الخسائر غير المحققة المسجلة كتغيرات متركمة في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم استبعاد الاستثمار أو انخفاض قيمته؛ حيث يتم في ذلك الوقت استبعاد الأرباح أو الخسائر المتركمة من التغيرات المتركمة في احتياطي القيمة العادلة وتسجل ضمن بيان الدخل المجمع. إن الموجودات المالية التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق فيها يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

## مديني تمويل إسلامي

## مديني وكالة

يتكون مديني الوكالة من المبالغ المستثمرة مع مؤسسات مالية بموجب ترتيبات وكالة في تعاملات مستقبلية لهذه المؤسسات ضمن منتجات استثمارية إسلامية متعددة؛ أو مبلغ مالي مدفوع إلى وكيل لاستثماره وفقاً لشروط خاصة ومقابل أتعاب يحصل عليها الوكيل. يتعين على الوكيل رد المبلغ في حالة إغفال أو انتهاك أي من بنود أو شروط اتفاقية الوكالة.

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الموجودات المالية (تتمة)

## القياس اللاحق (تتمة)

## مدينو تمويل إسلامي (تتمة)

## مدينو وكالة (تتمة)

يتم إدراج مديني الوكالة بالتكلفة المطفأة بما في ذلك مخصص انخفاض القيمة وتظهر بالصافي بعد الإيرادات المؤجلة.

## 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 الانخفاض في القيمة، إن وجد، وتعرض بالصافي بعد الإيرادات المؤجلة.

## مدينو مرابحة

إن المرابحة هي معاملة إسلامية تتطوي على شراء أصل وبيعه فوراً بالتكلفة زائداً ربح متفق عليه. يتم سداد المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل.

يدرج مديني المرابحة بالتكلفة المطفأة، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة، إن وجد، وتعرض بالصافي بعد الإيرادات المؤجلة.

## انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصل مالي أو مجموعة من الموجودات المالية قد تنخفض قيمتها. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد التحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن قياسها بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات إلى مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير أو عجز في سداد الأرباح أو الدفعات الأصلية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات المعلنة إلى أن هناك نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بالتأخيرات.

## موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بالتقييم بصورة مستقلة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض جوهري في قيمة الموجودات المالية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجهرية. إذا قررت المجموعة أنه لا يوجد دليل موضوعي على وجود انخفاض بالنسبة للأصل المالي الذي تم تقييمه بشكل منفرد، سواء كان جوهرياً أو لا، فإن المجموعة تدرج الأصل المالي ضمن مجموعة من الموجودات المالية التي لها سمات مخاطر ائتمان مماثلة وتقوم بتقييمها بشكل مجمع لتحديد انخفاض القيمة. إن الموجودات المالية التي يتم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة ووجد أن هناك خسارة انخفاض في القيمة أو لا تزال تحقق خسائر انخفاض القيمة لا تدرج ضمن التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة انخفاض القيمة، فإن قيمة الخسارة يتم قياسها بالفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل والقيمة الحالية للتدفقات المالية المستقبلية المقدرة (باستثناء الخسائر الائتمانية المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبدها بعد). يتم خصم القيمة الحالية للتدفقات المالية المستقبلية المقدرة بمعدل الربح الفعلي الأصلي للأصل المالي.

يتم تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل من خلال استخدام المخصص ويتم تسجيل قيمة خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب المخصص العام بالحد الأدنى بنسبة 1% على كافة تسهيلات التمويل النقدية بالصافي بعد فئات معينة من الضمانات التي تنطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لمخصص معين.





## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)  
انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها (تتمة)

## الموجودات المالية المتاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن استثمار أو مجموعة استثمارات قد تعرضت للانخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات في أسهم مصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير ومتواصل في القيمة العادلة للاستثمار دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"متواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم استبعاد خسائر انخفاض القيمة التي تم قياسها بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة هذا الاستثمار والمدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع من التغيرات المترابطة في القيمة العادلة مع إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في أسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادة في القيمة العادلة بعد خسارة انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

بالنسبة للسكوك المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع، يتم تقييم انخفاض القيمة استناداً إلى نفس المعايير حيث يتم إدراج الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة. ومع ذلك، فإن مبلغ انخفاض القيمة المسجل يمثل الخسارة المترابطة التي تم قياسها بالفرق بين التكلفة المطفأة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أي خسائر انخفاض في قيمة هذا الاستثمار مسجلة سابقاً في بيان الدخل المجمع. إذا زادت القيمة العادلة للسكوك في سنة لاحقة، وكان من الممكن ربط الزيادة بصورة موضوعية بحدث وقع بعد تسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع، يتم عكس خسارة انخفاض القيمة من خلال بيان الدخل المجمع.

## عدم تحقق الموجودات المالية

يتم عدم تحقق الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزءاً من مجموعة موجودات مالية أو ما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من ذلك الأصل؛
- تحتفظ المجموعة بالحق في استلام التدفقات النقدية من ذلك الأصل ولكن تتحمل التزاماً بدفعها بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"؛ أو تقوم المجموعة بتحويل حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) أن لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تدخل في ترتيبات "القبض والدفع"، ولم يتم تحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتم تسجيل الأصل بمقدار استمرار المجموعة في السيطرة على الأصل.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المطلوب سداده من المجموعة أيهما أقل.

## المطلوبات المالية

## التحقق المبدي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 إما كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف وفقاً لما هو ملامن. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند التحقق المبدي.

تتحقق المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة في حالة القروض والسلف ودائني تمويل إسلامي.

تتضمن المطلوبات المالية على المجموعة دائني إسلامي والمطلوبات الأخرى.

## القياس اللاحق

يستند قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)  
القياس اللاحق (تتمة)

## دائنو تمويل إسلامي

يمثل دائنو التمويل الإسلامي التمويل المستلم بموجب ترتيبات تورق. يدرج دائنو التورق بالتكلفة المطفأة التي تمثل إجمالي المبلغ الدائن، بالصافي بعد الربح المؤجل المستحق. يتم تحميل تكلفة دائني التمويل الإسلامي كمصروف على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بهم والرصيد القائم.

## مطلوبات أخرى

تتحقق المطلوبات عن المبالغ المستحقة في المستقبل لقاء البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء صدر أو لم يصدر بها فواتير من قبل المورد.

## عدم تحقق المطلوبات المالية

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد أو إعفاؤه أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق لالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

## القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أنه يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع الاعتماد على أعلى مستوى من المدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى سعر السوق المعلن. وتستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات. كما تحدد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مشتركة أو وحدات الاستثمار أو أدوات الاستثمار المشابهة بناءً على أحدث قيمة معلنة للموجودات بالصافي.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو نماذج تقييم أخرى مناسبة.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة فإن القيمة العادلة يتم تقييمها عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدل العائد السائد في السوق لأدوات مالية مماثلة.



## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للاستثمارات في أدوات الملكية حيث لا يمكن تقدير القيمة العادلة بصورة معقولة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المسجلة في البيانات المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى مدخلات أدنى المستويات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات بناءً على طبيعة وسمات الاصل أو الالتزام والمخاطر المرتبطة به ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة المشار إليه سابقاً.

إن تحليل القيمة العادلة للأدوات المالية والتفاصيل الإضافية حول كيفية قياسها مبينة في إيضاح 21.

### مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية، ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية إما للسداد على أساس صافي المبلغ أو أن يتم تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

### عقارات استثمارية

تُقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق ويستثنى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة على أساس فردي استناداً إلى الأقل من تقييمين بناءً تم الحصول عليها من مقيمي عقار مستقلين ومسجلين لديهم خبرة متعلقة بالسوق الذي يقع فيه العقار. يعكس التقييم ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. وتدرج التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيله في بيان الدخل المجمع في سنة الاستبعاد أو البيع.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المعتمدة بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

### أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم الخاصة كأسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة تضاف الأرباح إلى حساب منفصل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (تحت بند احتياطي أسهم خزينة). كما تسجل أية خسائر محققة في نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب، ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المحتفظ بها ثم الاحتياطيات. ويتم لاحقاً استخدام الأرباح المحققة من بيع أسهم الخزينة أولاً لمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المحتفظ بها واحتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم توزيع أي أرباح نقدية عن أسهم الخزينة هذه. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

### مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج عن حدث وقع في الماضي شريطة أن تكون تكاليف سداد هذا الالتزام محتملة ويمكن قياسها.

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**عقود التأجير***عقود التأجير عندما تكون المجموعة مستأجر*

إن عقود التأجير التمويلي التي تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية البند المؤجر يتم رسملتها في بداية عملية التأجير بالقيمة العادلة للأصل المؤجر أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل. ويتم توزيع مدفوعات التأجير على أساس نسبي بين مصروفات التمويل والانخفاض في التزامات التأجير لتحقيق نسبة ثابتة من الأرباح على الرصيد المتبقي من المطلوبات. ويتم تحقق رسوم التمويل في بيان الدخل المجموع.

ويتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى العمر الانتاجي للأصل. إلا أنه في حالة عدم وجود تأكيد معقول من حصول المجموعة على الملكية في نهاية فترة التأجير، يتم استهلاك الأصل على مدى العمر الانتاجي المقدر للأصل أو مدة الإيجار أيهما أقصر.

تسجل مدفوعات التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

*عقود التأجير عندما تكون المجموعة مؤجر*

إن عقود التأجير التي تقوم بموجبها المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل هي عقود تأجير تمويلي ويتم هيكلتها في صورة مديني اجارة.

كما يتم تصنيف عقود التأجير عندما لا تقوم المجموعة بتحويل جميع المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل كعقود تأجير تشغيلي. ويتم تحقق الإيجارات المحتملة كإيراد في فترة اكتسابها.

**مكافأة نهاية الخدمة للموظفين***الموظفون الكويتيون*

يتم تغطية المعاشات والمكافآت الاجتماعية الأخرى للموظفين الكويتيين من قبل برنامج المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية الذي يشارك فيه الموظفون شهرياً على أساس نسبة ثابتة من المرتبات. ويتم تحميل حصة مساهمة المجموعة في هذا البرنامج، الذي يعرف ببرنامج الاشتراكات، في بيان الدخل المجموع في السنة الذي يتعلق بها.

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين الكويتيين. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى الراتب الأخير للموظفين وطول مدة خدمة الموظفين مضروباً في نسبة 50%. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

*الموظفون المقربون*

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بموجب قانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى الراتب الأخير للموظفين وطول مدة خدمة الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

**العملات الأجنبية**

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لأسعار صرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ المعاملة.

يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ بيان المركز المالي. وتؤخذ كافة الفروق إلي بيان الدخل المجموع.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معالجة الأرباح أو الخسائر الناتجة من إعادة تحويل البنود غير النقدية بالتوافق مع إدراج الأرباح أو الخسائر من التغيير في القيمة العادلة للبنود (أي أن فروق تحويل البنود التي يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو بيان الدخل المجموع، يتم إدراجها أيضاً في الإيرادات الشاملة الأخرى أو بيان الدخل المجموع، على التوالي).

**معلومات القطاع**

تشكل القطاعات المكونات المميزة للمجموعة التي تقوم بتقديم منتجات أو خدمات (قطاع الأعمال) أو تقوم بتقديم منتجات وخدمات في بيئة اقتصادية معينة (القطاع الجغرافي) والتي تخضع لمخاطر ومزايا تختلف عن مخاطر ومزايا القطاعات الأخرى.

**2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****المطلوبات الطارئة**

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة في البيانات المالية المجمعة ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية إلى خارج الشركة مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى داخل الشركة محتملاً.

**2.6 الاحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة**

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات الطارئة في تاريخ التقارير المالية. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على قيمة الأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

**الأحكام**

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

**تصنيف الاستثمارات**

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار عند حيازة استثمار سواء ما كان يجب تصنيفه كاستثمار محتفظ به للمتاجرة أو مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو متاح للبيع.

تقوم المجموعة بتصنيف الاستثمارات كمحتفظ بها للمتاجرة إذا تم حيازتها بشكل أساسي بغرض تحقيق أرباح على المدى القصير من قبل المتداولين.

يعتمد تصنيف الاستثمارات كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على الكيفية التي تراقب بها الإدارة أداء تلك الاستثمارات وعندما لا يتم تصنيفها كمحتفظ بها بغرض المتاجرة ولكن تتوفر لها قيمة عادلة متاحة و تدرج التغيرات في القيمة العادلة في حسابات الإدارة المنتظمة ويتم تصنيفها كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم تصنيف كافة الاستثمارات الأخرى كموجودات مالية متاحة للبيع.

**تصنيف العقارات**

يتعين على الإدارة عند حيازة عقار مطور أو قيد التطوير اتخاذ قرار ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار استثماري أو عقار للمتاجرة أو عقارات ومعدات.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار ضمن العقارات الاستثمارية إذا تم حيازته أو تطويره لغرض تحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة. تصنف المجموعة العقار تحت بند العقارات والمعدات إذا تم حيازته لاستخدامها الخاص.

**التقديرات والافتراضات**

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها أثر جوهري يؤدي إلى تعديل مادي على القيم المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة. تستند التقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات في السوق أو الظروف الناتجة خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

**انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع**

تتعامل المجموعة مع الموجودات المالية المتاحة للبيع في أسهم ضمن الموجودات التي انخفضت قيمتها في حالة تعرضها لانخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب قرارات أساسية. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك التقلبات العادية في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

## 2.6 الاحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

### التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- معامل الربحية العام أو معامل الربحية لقطاعات أعمال محددة؛
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة، أو نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات هامة. ويوجد عدد من الاستثمارات حيث لا يمكن تحديد هذه التقديرات بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، إن وجدت (راجع إيضاح 7).

### تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين باستخدام أساليب تقييم معتمدة. في بعض الحالات، يتم تحديد القيمة العادلة على أساس معاملات عقارية حديثة لها سمات ومواقع مماثلة لتلك الخاصة بعقارات المجموعة. يعتمد تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بصورة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل المعرفة بالسوق ومتوسط سعر السوق للعقارات المماثلة.

## 3 صافي إيرادات استثمار

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
		ربح (خسارة) محقق من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(4,368)	5,189	خسارة غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(71,627)	(16,604)	ربح محقق من استرداد/ بيع موجودات مالية متاحة للبيع
93,857	3,221	إيرادات توزيعات أرباح
65,142	62,866	
<u>83,004</u>	<u>54,672</u>	

## 4 خسارة السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب خسارة السهم الأساسية بقسمة خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب خسارة السهم المخفضة بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخفضة كما في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015.

فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب خسارة الأسهم الأساسية والمخفضة استناداً إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة، ناقصاً أسهم الخزينة خلال السنة:

2015	2016	
(181,365)	(1,762,123)	خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
195,251,520	195,250,972	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة - باستثناء أسهم الخزينة (سهم)
(0.9) فلس	(9) فلس	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

## 5 النقد والأرصدة لدى البنوك

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
957,483	1,757,467	أرصدة لدى البنوك
437,265	663,845	نقد في المحافظ
-	693,448	ودائع وكالة
1,394,748	3,114,760	النقد والأرصدة لدى البنوك وفقاً لبيان المركز المالي المجموع
-	(190,000)	ناقصاً: ودائع وكالة ذات فترة استحقاق تعاقدية تزيد عن ثلاثة أشهر
1,394,748	2,924,760	النقد والأرصدة لدى البنوك وفقاً لبيان التدفقات النقدية المجمعة

تتمثل الأرصدة لدى البنوك في حسابات توفير لدى بنوك إسلامية محلية وحسابات جارية لا تحمل ربحاً لدى بنوك تجارية محلية ومؤسسات محلية ذات جودة انتمائية عالية، ونقد لدى مدراء محفظة. تدر حسابات التوفير معدل ربح فعلياً يتراوح من 0.25% إلى 0.30% (2015: 0.25% إلى 0.30%) سنوياً.

إن ودائع الوكالة مودعة لدى بنوك إسلامية محلية. تدر ودائع الوكالة معدلات أرباح فعلية تتراوح من 1.38% إلى 1.75% سنوياً.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

	المجموع		مدينو مراجعة		مدينو إجارة		مدينو وكالة	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,074,723	1,879,574	149,915	149,915	715,559	689,555	1,209,249	1,040,104	
(138,733)	(119,472)	(28,140)	(20,673)	(72,844)	(62,294)	(37,749)	(36,505)	
1,935,990	1,760,102	121,775	129,242	642,715	627,261	1,171,500	1,003,599	
(1,163,860)	(1,081,227)	(1,218)	(25,848)	(6,427)	(58,661)	(1,156,215)	(996,718)	
772,130	678,875	120,557	103,394	636,288	568,600	15,285	6,881	

مدينو تمويل إسلامي  
محمل المبلغ  
ناقصاً: أرباح مراجعة

ناقصاً: محصل انقضاء القيمة

تقارب القيمة العادلة لمدينو التمويل الإسلامي قيمتها المدرجة بالدفاتر كما في 31 ديسمبر باستثناء المحصل المخصص المحتسب للوفاء بمتطلبات بنك الكويت المركزي.  
يبلغ متوسط معدل الربح الخاص بمدينو التمويل الإسلامي خلال السنة نسبة 8% (2015: 8%) سنوياً.





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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

6 مدينو تمويل إسلامي (تتمة)

فيما يلي الحركة في انخفاض قيمة مديني الوكالة والإجارة والمرابحة:

المجموع دينار كويتي	مدينو مرابحة دينار كويتي	مدينو إجارة دينار كويتي	مدينو وكالة دينار كويتي	
1,163,860	1,218	6,427	1,156,215	في 1 يناير 2016
77,269	24,630	52,639	-	المحمل خلال السنة
(159,902)	-	(405)	(159,497)	المعكوس خلال السنة
<b>1,081,227</b>	<b>25,848</b>	<b>58,661</b>	<b>996,718</b>	في 31 ديسمبر 2016
1,307,298	-	766	1,306,532	في 1 يناير 2015
7,011	1,218	5,793	-	المحمل خلال السنة
(150,449)	-	(132)	(150,317)	المعكوس خلال السنة
<b>1,163,860</b>	<b>1,218</b>	<b>6,427</b>	<b>1,156,215</b>	في 31 ديسمبر 2015

يتم توزيع انخفاض قيمة المدينين كما يلي:

المجموع		محدد		عام		
2015	2016	2015	2016	2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,156,215	996,718	1,156,061	996,648	154	70	مدينو وكالة
6,427	58,661	-	55,147	6,427	3,514	مدينو إجارة
1,218	25,848	-	25,848	1,218	-	مدينو مرابحة
<b>1,163,860</b>	<b>1,081,227</b>	<b>1,156,061</b>	<b>1,077,643</b>	<b>7,799</b>	<b>3,584</b>	

7 موجودات مالية متاحة للبيع

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
102,919	104,315	أسهم مسعرة
1,726,716	1,207,418	أسهم غير مسعرة
46,201	33,880	صناديق مشتركة
138,515	127,239	محافظ مدارة
725,001	385,095	سكوك
<b>2,739,352</b>	<b>1,857,947</b>	
1,938,356	1,396,221	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة
800,996	461,726	استثمارات مدرجة بالتكلفة
<b>2,739,352</b>	<b>1,857,947</b>	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

### 7 موجودات مالية متاحة للبيع (تتمة)

تم إدراج الأسهم غير المسعرة ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,207,418 دينار كويتي (2015: 1,726,716 دينار كويتي) بالقيمة العادلة استناداً إلى أساليب التقييم التي قامت الإدارة بتطبيقها. وبناء عليه، فقد تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 184,708 دينار كويتي (2015: 71,220 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

تم إدراج الصناديق المشتركة ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 33,880 دينار كويتي (2015: 46,201 دينار كويتي) بالقيمة العادلة استناداً إلى التقييمات المقدمة من قبل مدراء الصناديق. وبناء عليه، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 7,870 دينار كويتي (2015: لا شيء) في بيان الدخل المجموع.

يتم إدارة المحافظ المدارة التي تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 50,608 دينار كويتي (2015: 62,520 دينار كويتي) من قبل مدراء خارجيين وتدرج بالقيمة العادلة استناداً إلى أساليب تقييم مناسبة يتم تطبيقها من قبل الإدارة. وبناء عليه، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 11,322 دينار كويتي (2015: 78,331 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع. تم إدراج استثمارات بمبلغ 76,631 دينار كويتي (2015: 75,995 دينار كويتي) ضمن هذه الفئة بالتكلفة حيث تعذر قياس القيمة العادلة بصورة موثوق منها. وفي تاريخ التقارير المالية، قامت الإدارة بإجراء مراجعة تفصيلية لهذه الاستثمارات لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمتها، ونتيجة لذلك، لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع (2015: لا شيء).

تتمثل الصكوك ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 385,095 دينار كويتي (2015: 725,001 دينار كويتي) في استثمار في صكوك صادرة عن شركة محلية وهي مدرجة بالتكلفة. كان تاريخ استحقاق الصكوك في 30 يونيو 2012. وفي ذلك التاريخ، لم يتم سداد الصكوك من قبل الجهة المصدرة. خلال السنة، وافقت الإدارة على شرط تحصيل جديد للتسوية مع الجهة المصدرة للصكوك. وبالتالي، قامت الإدارة بتحصيل إجمالي مبلغ 515,181 دينار كويتي وعكس إجمالي انخفاض قيمة بمبلغ 168,311 دينار كويتي مسجلاً مسبقاً في بيان الدخل المجموع. ويغطي الضمان المبلغ القائم بالشكل الكافي.

تم إدراج إفصاحات عن القيمة العادلة في إيضاح 21.

### 8 عقارات استثمارية

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
		فيما يلي الحركة خلال السنة:
		في بداية السنة
17,165,000	18,737,000	تكاليف تطوير
533,158	163,992	التغير في القيمة العادلة
1,038,842	(643,992)	
<u>18,737,000</u>	<u>18,257,000</u>	في نهاية السنة

تصنف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
9,953,000	9,409,000	عقارات قيد التطوير
8,784,000	8,848,000	عقارات مطورة
<u>18,737,000</u>	<u>18,257,000</u>	

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييم قام بإجرائه اثنان من المقيمين العقاريين المستقلين المسجلين ممن لديهم خبرة مناسبة في السوق الذي توجد فيه العقار. استخدم المقيمان طريقة المقارنة بالسوق المعدلة لتناسب بعض الظروف مثل موقع العقار وحجمه لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. في 31 ديسمبر 2016، تراوح متوسط سعر السوق للعقارات الاستثمارية (للمتر المربع) والذي اعتمد عليه مقيما العقارات ما بين 515 دينار كويتي إلى 5,100 دينار كويتي (2015: 567 دينار كويتي إلى 5,260 دينار كويتي). تعتبر كافة العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 بالجدول الهرمي للقيمة العادلة ولا توجد أية تحويلات بين المستويات خلال السنة.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

### 8 عقارات استثمارية (تتمة)

استناداً إلى الزيادة/ النقص بنسبة 5% في متوسط أسعار السوق (للمتر المربع)، سوف يتم زيادة/ تخفيض قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ 25,750 دينار كويتي و 373,250 دينار كويتي (2015: 28,350 دينار كويتي و 392,650 دينار كويتي).

تم رهن بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة عادلة بمبلغ 6,686,000 دينار كويتي (2015: 7,853,000 دينار كويتي) مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 9).

### 9 دائنو تمويل إسلامي

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
847,183	2,032,858	مجمّل المبلغ
(27,265)	(11,958)	ناقصاً: ربح مؤجل
<u>819,918</u>	<u>2,020,900</u>	

تم إدراج جميع مبالغ أرصدة دائني التمويل الإسلامي بالدينار الكويتي.

كما في 31 ديسمبر، كانت القيمة العادلة لدائني التمويل الإسلامي تعادل قيمتها المدرجة بالدفاتر تقريباً. وتقدر معدلات الربح الفعلية المستحقة بنسبة 4.75% (2015: تقريباً ما بين 5.5% و 6.69% سنوياً).

إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي بمبلغ 2,032,858 دينار كويتي (2015: 847,183 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقارات استثمارية تبلغ قيمته العادلة 6,686,000 دينار كويتي (2015: 7,853,000 دينار كويتي) (إيضاح 8).

### 10 مطلوبات أخرى

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
239,630	263,486	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
152,721	154,837	إجازات موظفين وحوافز
19,459	14,489	مصروفات مستحقة
23,039	23,039	الزكاة
37,185	54,080	تأمينات مستردة
1,226,000	1,941,000	مستحق مقابل دعوى قضائية (إيضاح 15)
96,825	-	دفعة مقدماً من عميل
150	104	مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة (إيضاح 14)
4,921	77,224	نم دائنة أخرى
2,324	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
<u>1,802,254</u>	<u>2,528,259</u>	

إن الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة هي كما يلي:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
215,345	239,630	في 1 يناير
30,495	25,965	المحمل خلال السنة
(6,210)	(2,109)	مدفوعات خلال السنة
<u>239,630</u>	<u>263,486</u>	في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

**11 رأس المال**  
يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 200,000,000 سهم (2015: 200,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم (2015: 100 فلس للسهم)، مدفوعة نقدًا بالكامل.

<b>12 أسهم الخزينة</b>	
2015	2016
4,748,480	4,768,480
2.4%	2.4%
261,166	281,340
55	59

تم تصنيف مبلغ مكافئ لتكلفة شراء أسهم الخزينة (غير مرهون) كغير قابل للتوزيع من الاحتياطي الاختياري على مدار فترة حياة أسهم الخزينة.

**13 الاحتياطيات**

**(أ) الاحتياطي القانوني**  
وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ناقصاً الخسائر المتراكمة المرحلة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز لمجلس إدارة الشركة الأم وقف مثل هذه التحويلات السنوية عندما يعادل رصيد الاحتياطي القانوني أو يتجاوز نسبة 50% من رأس المال المصدر.

إن توزيع هذا الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

لم يتم إجراء أي تحويل خلال السنة بسبب الخسائر المتكبدة من قبل المجموعة.

**(ب) الاحتياطي الاختياري**  
وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ناقصاً الخسائر المتراكمة المرحلة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز للشركة الأم أن تقرر وقف مثل هذه التحويلات السنوية إلى الاحتياطي الاختياري وفقاً لقرار الجمعية العمومية العادية للشركة الأم بناء على اقتراح مقدم من قبل مجلس إدارة الشركة الأم. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري باستثناء المبلغ المكافئ لتكلفة أسهم الخزينة.

لم يتم إجراء أي تحويل خلال السنة بسبب الخسائر المتكبدة من قبل المجموعة.

**14 معاملات مع أطراف ذات علاقة**

تتضمن الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة والشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على شروط المعاملات مع أطراف ذات علاقة من قبل إدارة الشركة الأم.

إن الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الدخل المجمع هي كما يلي:

2015	2016
دينار كويتي	دينار كويتي
150	104

مطلوبات أخرى (إيضاح 10)

إن معاملات وأرصدة الأطراف ذات علاقة أعلاه تتعلق بالصناديق المدارة من قبل الشركة الأم.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

#### 14 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

##### مكافأة موظفي الإدارة العليا

إن مكافآت موظفي الإدارة العليا للمجموعة خلال السنة كانت كما يلي:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
240,047	237,840
13,940	9,385
<u>253,987</u>	<u>247,225</u>

رواتب ومزايا قصيرة الأجل  
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

#### 15 مطالبة خاصة بدعوى قضائية

خسرت الشركة الأم خلال السنة السابقة دعوى قضائية حول عقار متنازع عليه تم بيعه من قبل الشركة الأم خلال سنة 2010 كتسوية لأرصدة مديني تمويل إسلامي متعثرة. صدر الحكم عن محكمة الاستئناف بتاريخ 24 فبراير 2015 وبمقتضاه حصل المشتري على الحق في السعر الأصلي للعقار بمبلغ 1,226,000 دينار كويتي بالإضافة إلى تكلفة تعويضات بمبلغ 1,030,000 دينار كويتي.

لاحقاً في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت الشركة الأم بالاستئناف على هذا الحكم لدى محكمة التمييز. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، أحالته محكمة التمييز الدعوى إلى لجنة الخبراء لتحديد مبلغ تكلفة التعويضات الواجب سداده من قبل الشركة الأم وهو ما لم يتم تحديده بعد من قبل لجنة الخبراء وإصدار الحكم به من قبل محكمة التمييز.

يرى المستشار القانوني الخارجي للشركة الأم أن هناك عدم تأكيد حول التأثير المالي المحتمل لهذه الدعوى. وبالتالي، سجلت الشركة الأم مصروفات في حدود قيمة العقار ونسبة 70% من تكلفة التعويضات. وعليه، تم احتساب مخصص بمبلغ 715,000 دينار كويتي خلال السنة الحالية، بالإضافة إلى مبلغ 1,226,000 دينار كويتي والذي تم احتساب مخصص له في سنوات سابقة. ترى الإدارة أن المصروفات المسجلة كافية وليس من الضروري إنفاق أي مبالغ إضافية استناداً إلى آخر معلومات متوفرة.

#### 16 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم الأعمال التشغيلية وإدارتها بشكل منفصل وفقاً لطبيعة المنتجات والخدمات التي يتم تقديمها، بحيث يمثل كل قطاع وحدة أعمال استراتيجية ذات أنشطة مختلفة كما يلي:

- يقدم قطاع التمويل الإسلامي مجموعة من منتجات التمويل الإسلامي إلى المؤسسات المالية والعملاء من الأفراد.
- يتولى قطاع الاستثمار العقاري أنشطة الاستثمار العقاري وكافة أنشطة المتاجرة المتعلقة بالعقارات والتي تشمل التأجير وشراء الأراضي والمباني وبيعها.
- يقوم قطاع الأسهم والاستثمارات الأخرى بالاستثمار في الأوراق المالية المسعرة والصناديق المشتركة والأوراق المالية غير المسعرة والصكوك ويقدم خدمات الاستثمارات وخدمات التمويل المهيكل والخدمات المالية الأخرى ذات الصلة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

## 16 معلومات القطاعات (تتمة)

تقدم الجداول التالية معلومات عن الإيرادات والنتائج والموجودات والمطلوبات فيما يتعلق بقطاعات المجموعة التي يتم إعداد تقارير حولها:

المجموع	أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى	أنشطة الاستثمار العقاري	أنشطة التمويل الإسلامي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				<b>السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016</b>
69,634	171,083	(152,482)	51,033	إيرادات القطاع
(1,384,822)	(177,175)	(465,191)	(742,456)	نتائج القطاع
(377,446)				مصروفات غير موزعة – بالصافي
<b>(1,762,268)</b>				<b>خسارة السنة</b>
(203,900)	(203,900)	-	-	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
168,311	168,311	-	-	عكس خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة
82,633	-	-	82,633	للبيع (صكوك)
(715,000)	-	-	(715,000)	صافي عكس انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي
				مطالبة خاصة بدعوى قضائية
				<b>الموجودات والمطلوبات</b>
24,285,502	5,340,952	18,265,675	678,875	موجودات القطاع
146,597				موجودات غير موزعة
<b>24,432,099</b>				<b>إجمالي الموجودات</b>
4,055,980	-	2,114,980	1,941,000	مطلوبات القطاع
493,179				مطلوبات غير موزعة
<b>4,549,159</b>				<b>إجمالي المطلوبات</b>



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

16 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع	أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى	أنشطة الاستثمار العقاري	أنشطة التمويل الإسلامي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
1,793,171	283,862	1,471,987	37,322	إيرادات القطاع
184,269	(181,458)	1,201,489	(835,762)	نتائج القطاع
(365,809)				مصروفات غير موزعة - بالصافي
(181,540)				خسارة السنة
(149,551)	(149,551)	-	-	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
143,438	-	-	143,438	عكس انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي
(826,980)	-	-	(826,980)	مطالبات خاصة بدعوى قضائية
24,089,533	4,563,757	18,753,646	772,130	الموجودات والمطلوبات
452,417				موجودات القطاع
24,541,950				موجودات غير موزعة
				إجمالي الموجودات
2,176,279	-	857,103	1,319,176	مطلوبات القطاع
445,893				مطلوبات غير موزعة
2,622,172				إجمالي المطلوبات

يستند إعداد تقرير القطاعات الثانوية وفقا للقطاعات الجغرافية على موقع موجودات المجموعة.

يوضح الجدول التالي معلومات عن الإيرادات وبعض الموجودات فيما يتعلق بالقطاعات الجغرافية التي تعمل بها المجموعة:

المجموع	الولايات المتحدة	دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت		
دينار كويتي	دول أخرى	الأخرى	دينار كويتي		
				31 ديسمبر 2016	
69,634	-	15,363	16,587	37,684	إيرادات القطاع
20,859,151	189,446	76,631	658,709	19,934,365	موجودات القطاع غير المتداولة
					31 ديسمبر 2015
1,793,171	-	5,264	112,185	1,675,722	إيرادات القطاع
21,796,097	247,583	75,995	899,102	20,573,417	موجودات القطاع غير المتداولة

تتكون الموجودات غير المتداولة لهذا الغرض من بعض أرصدة التمويل الإسلامي المدينة والموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والعقار والمعدات.

### 17 التزامات رأسمالية

أبرمت المجموعة عقود تأجير تشغيلي لمعداتنا. تبلغ مدد هذه العقود ثلاث سنوات.

إن الحد الأدنى لمديني عقود التأجير المستقبلية ضمن عقود التأجير التشغيلي غير المحصلة كما في 31 ديسمبر هي كالتالي:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
161,400	47,640	الحد الأدنى لإيرادات التأجير المستلمة في المستقبل: خلال سنة واحدة
225,546	27,858	خلال سنتين إلى أربع سنوات
<u>386,946</u>	<u>75,498</u>	

لدى المجموعة التزامات رأسمالية بمبلغ 75,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 75,000 دينار كويتي) تجاه رأسمال غير مستدعي متعلق بموجودات مالية متاحة للبيع مستحق عند الطلب. تتوقع المجموعة أنه لن يتم تمويل كافة الالتزامات خلال سنة 2017.

### 18 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة ولكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به.

تتكون المطلوبات المالية الأساسية للمجموعة من دائني تمويل إسلامي والمطلوبات الأخرى. إن الغرض الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل أنشطة العمليات التي تقوم بها المجموعة. إن المجموعة لديها موجودات مالية متنوعة تتضمن الأدوات المالية المسعرة وغير المسعرة وأرصدة مديني التمويل التي تنتج عن أنشطة عملياتها بصورة مباشرة.

تصنف المجموعة المخاطر التي تواجهها كجزء من أنشطة المراقبة والسيطرة ضمن فئات مخاطر معينة وبالتالي تم إسناد مسؤوليات محددة لمختلف المسؤولين لتحديد وقياس ومراقبة فئات المخاطر المحددة ورفع التقارير حولها. إن فئات المخاطر هي كما يلي:

- 1- مخاطر الائتمان التي تتضمن مخاطر عجز العملاء والأطراف المقابلة
- 2- مخاطر السيولة
- 3- مخاطر السوق التي تتضمن مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

#### 18.1 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر تكبد المجموعة خسائر نتيجة إخفاق عملائها أو الأطراف المقابلة في الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. تقوم المجموعة بإدارة ومراقبة مخاطر الائتمان من خلال وضع حدود لقدرة المخاطر الذي ترغب في قبوله للأطراف المقابلة من الأفراد والتركزات الجغرافية وقطاعات الأعمال، ومن خلال مراقبة التعرض للمخاطر فيما يتعلق بهذه الحدود.

قامت المجموعة بتطوير عملية لمراجعة الجودة الائتمانية حتى تتمكن من تحديد التغيرات المحتملة في الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة في وقت مبكر بما في ذلك مراجعة الضمانات بصورة منتظمة. تتيح عملية مراجعة الجدارة الائتمانية للمجموعة تقدير الخسائر المحتملة نتيجة للمخاطر التي تتعرض لها واتخاذ الإجراءات التصحيحية المناسبة.

#### تركزات المخاطر الزائدة

تتشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية مماثلة ما يؤدي إلى احتمال تأثر قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية بصورة مماثلة بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.





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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

## 18 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### 18.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

#### تركزات المخاطر الزائدة (تتمة)

ولتجنب زيادة تركيز المخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات الشركة الأم إرشادات محددة تتماشى مع لوائح بنك الكويت المركزي للتركيز على الاحتفاظ بمحافظ متنوعة، وبالتالي يتم السيطرة على تركيزات مخاطر الائتمان المحددة وإدارتها.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان مع عدم احتساب أي ضمان وتعزيزات ائتمانية يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض للمخاطر الائتمان لبنود بيان المركز المالي المجموع. إن الحد الأقصى للتعرض للمخاطر موضح بالوصفي بعد المخصص، قبل تأثير التخفيف من المخاطر من خلال استخدام اتفاقيات المقاصة الأساسية واتفاقيات الضمانات.

مجموع الحد الأقصى للتعرض للمخاطر 2015 دينار كويتي	مجموع الحد الأقصى للتعرض للمخاطر 2016 دينار كويتي	
1,394,748	3,114,760	النقد والأرصدة لدى البنوك
27,092	29,263	مدينون وموجودات أخرى
772,130	678,875	مدينو تمويل إسلامي
725,001	385,095	موجودات مالية متاحة للبيع (صكوك)
<u>2,918,971</u>	<u>4,207,993</u>	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

إن تأثير الضمان وأساليب تخفيف المخاطر الأخرى موضحة كما يلي.

#### تركزات مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

تتم إدارة تركيزات المخاطر حسب العميل/ الطرف المقابل وحسب المنطقة الجغرافية وقطاع الأعمال. يسجل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لأي عميل أو طرف مقابل كما في 31 ديسمبر 2016 مبلغ 275,734 دينار كويتي (2015: 349,939 دينار كويتي) قبل احتساب الضمان أو التعزيزات الائتمانية الأخرى بالوصفي بعد هذه الحماية.

إن الموجودات المالية للمجموعة قبل احتساب أي ضمانات محتفظ به أو تعزيزات ائتمانية أخرى يمكن تحليلها حسب المناطق الجغرافية وقطاعات الأعمال التالية:

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الأفراد دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	البنوك والمؤسسات المالية دينار كويتي	2016
3,690,981	29,263	678,875	385,095	2,597,748	الكويت
517,012	-	-	-	517,012	أخرى
<u>4,207,993</u>	<u>29,263</u>	<u>678,875</u>	<u>385,095</u>	<u>3,114,760</u>	
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	الأفراد دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	البنوك والمؤسسات المالية دينار كويتي	2015
2,878,305	27,092	772,130	725,001	1,354,082	الكويت
40,666	-	-	-	40,666	أخرى
<u>2,918,971</u>	<u>27,092</u>	<u>772,130</u>	<u>725,001</u>	<u>1,394,748</u>	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

## 18 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### 18.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تركزت مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

يمكن تحليل الموجودات المالية للمجموعة حسب قطاعات الأعمال، قبل وبعد احتساب أي ضمان محتفظ به أو التعزيزات الائتمانية الأخرى كما يلي:

صافي الحد الأقصى للتعرض للمخاطر 2015 دينار كويتي	مجمّل الحد الأقصى للتعرض للمخاطر 2015 دينار كويتي	صافي الحد الأقصى للتعرض للمخاطر 2016 دينار كويتي	مجمّل الحد الأقصى للتعرض للمخاطر 2016 دينار كويتي	
1,394,748	1,394,748	3,114,760	3,114,760	البنوك والمؤسسات المالية
725,001	725,001	-	385,095	العقارات
135,842	772,130	6,881	678,875	الأفراد
27,092	27,092	29,263	29,263	أخرى
<u>2,282,683</u>	<u>2,918,971</u>	<u>3,150,904</u>	<u>4,207,993</u>	

إن مبلغ ونوع الضمان المطلوب يستند إلى تقييم مخاطر الائتمان للطرف المقابل. يتم تنفيذ التعليمات فيما يتعلق بمدى قبول أنواع الضمان ومقاييس التقييم. تشمل الأنواع الرئيسية للضمانات المقبولة العقارات والأسهم المسعرة.

#### الضمان والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن أرصدة مديني التمويل الإسلامي مضمونة بصورة رئيسية مقابل الموجودات الأساسية. وتراقب الإدارة القيمة السوقية، كما تلجأ إذا اقتضت الضرورة إلى طلب ضمان إضافي خلال عملية التقييم التي تقوم بها لمدى كفاية مخصص انخفاض القيمة لخسائر الائتمان. تستطيع المجموعة بيع الضمان في حالة عدم التزام المقترض وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع الأطراف المقترضة.

#### الجودة الائتمانية وفقاً لفئة الموجودات المالية

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيفات الائتمانية الخارجية لإدارة الجودة الائتمانية لمديني التمويل الإسلامي.

تدير المجموعة الجودة الائتمانية من خلال التأكد من توفر الضمانات الكافية لجميع التسهيلات الفردية الممنوحة وتقوم الإدارة بمراجعتها بصورة منتظمة.

تسعى المجموعة إلى تجنب التركزات غير الملائمة للمخاطر لدى الأفراد أو مجموعات العملاء ضمن أنشطة قطاع الأعمال من خلال تنوع أنشطة التمويل والاستثمار. وفيما يلي تحليل لإجمالي مديني التمويل الإسلامي والصكوك والمدينين والموجودات الأخرى دون مخصص انخفاض القيمة حسب التقادم:

متأخرة ومنخفضة القيمة لأكثر من 90 يوم وأقل من 180 يوماً دينار كويتي	متأخرة ومنخفضة القيمة لأكثر من 365 يوماً دينار كويتي	غير متأخرة أو منخفضة القيمة دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2016 مديني تمويل إسلامي: وكالة إجارة مراجعة صكوك مدينون وموجودات أخرى
1,003,599	996,648	6,951	
627,261	-	351,527	
129,242	-	-	
<u>1,760,102</u>	<u>996,648</u>	<u>358,478</u>	
385,095	-	385,095	
54,300	-	54,300	



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

## 18 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### 18.1 مخاطر الائتمان (تتمة) الجودة الائتمانية وفقاً لفئة الموجودات المالية (تتمة)

مؤخرة ومنخفضة القيمة لأكثر من 365 يوماً	غير متأخرة أو منخفضة القيمة	في 31 ديسمبر 2015 مدينو تمويل إسلامي: وكالة إجارة مراجعة
المجموع دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,209,249	1,192,241	17,008
715,559	-	715,559
149,915	-	149,915
<u>2,074,723</u>	<u>1,192,241</u>	<u>882,482</u>
725,001	725,001	-
<u>55,637</u>	-	<u>55,637</u>
		سكوك مدينون وموجودات أخرى

يسجل إجمالي القيمة العادلة للضمانات مبلغ 3,397,186 دينار كويتي (2015: 2,646,460 دينار كويتي).

تسجل القيمة العادلة للضمانات فيما يتعلق بأرصدة مديني التمويل الإسلامي منخفضة القيمة مبلغ 2,402,185 دينار كويتي (2015: 1,092,260 دينار كويتي).

لمزيد من المعلومات التفصيلية المتعلقة بخسائر انخفاض القيمة لمديني التمويل الإسلامي، راجع الايضاح 7.

### 18.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. يمكن أن تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. تحتفظ المجموعة بحفظة من الموجودات المتنوعة القابلة للتسويق لها بدرجة عالية والتي يسهل تحويلها الى نقد في حالة التوقف غير المتوقع للتدفقات النقدية. كما أن المجموعة لديها خطوط ائتمان ملزمة حيث يمكن الاستعانة بها للوفاء باحتياجاتها من السيولة. يتم تقييم وإدارة مركز السيولة وفقاً لسيناريوهات متنوعة مع مراعاة عوامل الضغط المتعلقة بالسوق بصورة عامة وبالمجموعة بصورة خاصة.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاقات المطلوبات المالية غير المخصصة على المجموعة في 31 ديسمبر، استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات الربح الحالية في السوق:

المطلوبات دائنو تمويل إسلامي مطلوبات أخرى	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
2,032,858	-	-	-	2,032,858
2,528,259	2,204,486	208,917	-	2,528,259
<u>4,561,117</u>	<u>2,204,486</u>	<u>208,917</u>	-	<u>4,561,117</u>
المطلوبات دائنو تمويل إسلامي مطلوبات أخرى	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
747,669	99,514	-	847,183	747,669
146,718	189,906	1,465,630	-	1,802,254
<u>894,387</u>	<u>289,420</u>	<u>1,465,630</u>	-	<u>2,649,437</u>

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

## 18 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### 18.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل ما نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء نتجت تلك التغيرات عن عوامل مرتبطة بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو بسبب عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات، وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

#### 18.3.1 مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الأسهم المسعرة وغير المسعرة لمجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيمة المستقبلية للاستثمار في الأوراق المالية. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال التنوع ووضع الحدود لأدوات حقوق الملكية الفردية والإجمالية. يقوم مجلس إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد كافة القرارات التي تتعلق بالاستثمارات في الأسهم.

فيما يلي التأثير على حقوق الملكية (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع في 31 ديسمبر) ونتائج المجموعة (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في 31 ديسمبر) نظراً لأن التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق ليس جوهرياً.

#### 18.3.2 مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. إن كافة الأدوات والمطلوبات المالية هي أدوات مالية إسلامية وتحمل معدلات أرباح ثابتة باستثناء الصكوك التي تحمل معدلات أرباح متغيرة حيث لن يكون للتغير في هذه المعدلات بنسبة 1% تأثير مادي على نتائج السنة.

#### 18.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نظراً للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تدار مخاطر العملات الأجنبية على أساس الحدود الموضوعية من قبل مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا تضطلع المجموعة بتداول العملات الأجنبية وعند الضرورة تقوم بمطابقة مخاطر تقلبات أسعار العملات الأجنبية المرتبطة ببعض الموجودات بالمطلوبات المدرجة بنفس العملة أو عملة مرتبطة بها.

يبين الجدول التالي حساسية نتائج المجموعة وحقوق ملكيتها للتغير المحتمل بصورة معقولة في سعر صرف الدولار الأمريكي واليورو والريال السعودي مقابل الدينار الكويتي، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

التأثير على نتائج السنة 2015	التغير في أسعار العملات % 2015	التأثير على نتائج السنة 2016	التغير في أسعار العملات % 2016	العملة
دينار كويتي		دينار كويتي		
63,794	+5	24,256	+5	الدولار الأمريكي
14,898	+5	6,185	+5	الريال السعودي
4,005	+5	1,455	+5	الدرهم الإماراتي

لا يوجد أي تأثير مادي على الإيرادات الشاملة الأخرى.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

### 19 إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس مال المجموعة هو ضمان المحافظة على توفر نسب رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تدير المجموعة هيكل رأس المال لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. لم يتم إجراء أي تغييرات على الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض ويعرف بأنه صافي الدين مقسوم على إجمالي حقوق الملكية زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والمطلوبات الأخرى ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين.

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
819,918	2,020,900	دائنو تمويل إسلامي
1,802,254	2,528,259	مطلوبات أخرى
(1,394,748)	(3,114,760)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك
1,227,424	1,434,399	صافي الدين
21,919,778	19,882,940	إجمالي حقوق الملكية
23,147,202	21,317,339	إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين
5.3%	6.7%	معدل الإقراض

### 20 تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد مواعيد استحقاق الموجودات والمطلوبات على أساس التاريخ المتوقع لاستردادها أو تسديدها. تستند قائمة الاستحقاق إلى تقدير الإدارة لتسهيل تلك الموجودات:

المجموع	أكثر من 5 سنوات	خلال سنة واحدة	2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,114,760	-	3,114,760	الموجودات
353,874	-	353,874	النقد والأرصدة لدى البنوك
54,300	-	54,300	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
678,875	595,055	83,820	مدينون وموجودات أخرى
1,857,947	1,753,632	104,315	مدينو تمويل إسلامي
18,257,000	18,257,000	-	موجودات مالية متاحة للبيع
115,343	115,343	-	عقارات استثمارية
			عقار ومعدات
24,432,099	20,721,030	3,711,069	مجموع الموجودات
2,020,900	-	2,020,900	المطلوبات
2,528,259	2,204,486	323,773	دائنو تمويل إسلامي
4,549,159	2,204,486	2,344,673	مطلوبات أخرى
			مجموع المطلوبات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

### 20 تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع	أكثر من 5 سنوات	خلال سنة واحدة	2015
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,394,748	-	1,394,748	الموجودات
429,364	-	429,364	النقد والأرصدة لدى البنوك
55,637	-	55,637	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
772,130	733,946	38,184	مدينون وموجودات أخرى
2,739,352	1,911,432	827,920	مدينو تمويل إسلامي
18,737,000	18,737,000	-	موجودات مالية متاحة للبيع
413,719	413,719	-	عقارات استثمارية
			عقار ومعدات
<b>24,541,950</b>	<b>21,796,097</b>	<b>2,745,853</b>	مجموع الموجودات
819,918	-	819,918	المطلوبات
1,802,254	1,465,630	336,624	دائنو تمويل إسلامي
			مطلوبات أخرى
<b>2,622,172</b>	<b>1,465,630</b>	<b>1,156,542</b>	مجموع المطلوبات

### 21 القيمة العادلة للأدوات المالية

باستثناء بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة (إيضاح 7)، ترى الإدارة أن القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات المالية تعادل قيمتها العادلة تقريباً كما في 31 ديسمبر.

#### الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم.

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة؛
- المستوى 2: أساليب أخرى التي تكون جميع مدخلاتها التي لها تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3: الأساليب التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تستند إلى البيانات الملحوظة في السوق.

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع والمدرجة بالتكلفة بمبلغ 461,726 دينار كويتي (2015: 800,996 دينار كويتي):

المجموع	المستوى 3	المستوى 1	31 ديسمبر 2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
353,874	-	353,874	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
			أسهم مسعرة
104,315	-	104,315	موجودات مالية متاحة للبيع:
1,207,418	1,207,418	-	أوراق مالية مسعرة
33,880	33,880	-	أوراق مالية غير مسعرة
50,608	50,608	-	صناديق مشتركة
			محافظ مدارة
<b>1,396,221</b>	<b>1,291,906</b>	<b>104,315</b>	



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2016

## 21 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)  
31 ديسمبر 2015

المجموع	المستوى 3	المستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
429,364	-	429,364
102,919	-	102,919
1,726,716	1,726,716	-
46,201	46,201	-
62,520	62,520	-
1,938,356	1,835,437	102,919

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:  
أسهم مسعرة

موجودات مالية متاحة للبيع:  
أوراق مالية مسعرة  
أوراق مالية غير مسعرة  
صناديق مشتركة  
محاظ مداراة

تفاصيل عن المدخلات غير الملحوظة الجوهرية المستخدمة للتقييم:

النطاق	المدخلات غير الملحوظة الجوهرية	أسلوب التقييم
حساسية المدخلات للقيمة العادلة	السعر إلى مضاعف القيمة المدرجة بالدفاتر "يمثل المبالغ المستخدمة عند تقدير المجموعة لاستخدام المشاركين في السوق لتمثل هذه المضاعفات عند تسعير الاستثمارات"	مضاعفات السوق
إن الزيادة (النقص) بنسبة 1% في مضاعف السعر إلى القيمة المدرجة بالدفاتر سوف يؤدي إلى الزيادة (النقص) في القيمة العادلة بمبلغ 11,466 دينار كويتي.	(1.60% - 0.46%) 1.03%	موجودات مالية متاحة للبيع

يوضح الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات المالية ضمن المستوى 3 والمسجلة بالقيمة العادلة.

في 31 ديسمبر	صافي الاستيعادات	صافي النتائج المسجلة في بيان الدخل المجموع	صافي النتائج المسجلة في بيان الدخل الشامل المجموع	في 1 يناير
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,291,906	(67,390)	(116,427)	(359,714)	1,835,437
1,835,437	(79,321)	(100,752)	(40,070)	2,055,580

2016  
موجودات مالية متاحة للبيع:  
غير مسعرة

2015  
موجودات مالية متاحة للبيع:  
غير مسعرة



# 2016

## ANNUAL REPORT



YOUR INVESTMENT PARTNER