



# التقرير السنوي 2020





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

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

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

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

 @amarfinancekw

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

 @amarfinance1





حضرة صاحب السمو  
الشيخ مشعل الجابر الصباح  
ولي عهد دولة الكويت



حضرة صاحب السمو  
الشيخ نواف الجابر الصباح  
أمير دولة الكويت

# جدول المحتويات





نبذة عن شركة عمار للتمويل والإجارة	7
أعضاء مجلس إدارة الشركة	11
هيئة الفتوى والرقابة الشرعية	13
الاشراف والرقابة على عمار	15
اقرار وتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية	17
كلمة رئيس مجلس الإدارة	19
بيان مجلس الإدارة السنوي لعام 2020	25
تقرير هيئة الرقابة الشرعية	26
تقرير لجنة التدقيق للسنة المالية المنتهية في 2020/12/31	29
تقرير الحوكمة لعام 2020	33
البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2020	70

# نبذة عن عمار للتمويل والإجارة



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

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

## الرؤية:

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

## الرسالة:

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

بالشفافية،

السرعة،

والمرونة

## إستراتيجية الشركة

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

وتقدم عمار لعملائها عدة أنشطة وعدة خدمات تمويلية واستثمارية إسلامية:





## التمويل

تتميز عمار بوجود فريق عمل متخصص في مجال التمويل العقاري على درجة عالية من المهارة والحرفية يعمل على تقديم أفضل فرص التمويل وأكثرها مرونة كما تتميز عمار بتنوع الأنشطة.

والخدمات والحلول التمويلية الإسلامية التي تقدمها لعملائها و ذلك بقصد الاستثمار العقاري أو تمويل المشاريع والشركات المتوسطة الحجم والصغيرة بأحد العقود التالية:

أ. إجارة تشغيلية

ب. إجارة مع وعد بالتملك

ج. مشاركة

## التمويل الهيكلي:

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

## تمويل مشاريع التشييد العقارية (إستصناع)

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

## الاستثمار

### توظيف الاستثمار

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

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

تقدم عمار لعملائها خدمات وسيط بيع وشراء الأسهم غير المدرجة.

## الاستثمار العقاري

تستثمر عمار في مجموعة متنوعة من العقارات المدرة للدخل سواء لمحففظتها الخاصة أو لصالح عملائها وتقوم كذلك بأعمال التطوير العقاري للأراضي والمباني والتشييد بهدف إعادة البيع.

## الخدمات الاستشارية

### الخدمات الاستشارية العقارية

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

# أعضاء مجلس الإدارة





رئيس مجلس الإدارة	السيد/ عبدالله راشد سالم بوقماز
نائب رئيس مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	السيد/ عبد الفتاح محمد رفيع معرفي
عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	السيد/ خالد عبدالعزيز عبدالله الغانم
عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	السيد/ أنور أحمد عبدالله الهنيدي
عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	السيد/ طلال سلطان علي الشهاب
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي عضو تنفيذي	السيد/ حمد محمد عبد الله السعد

# أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية





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

# الإشراف والرقابة على عمار



## مراقب الحسابات الخارجي:



**Grant Thornton**

An instinct for growth™

القطامي والعيان وشركاهم

عبد اللطيف العياني - جرانت ثورنتون

## المدقق الداخلي:



**RSM**

البيزيع للاستشارات

## مكتب التدقيق الشرعي:



بيت التدقيق الشرعي



# إقرار وتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية



## 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 2020 وذلك بناء على ماورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدققي الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

التوقيع	المنصب	إسم العضو
	رئيس مجلس الإدارة	السيد/ عبدالله راشد بوقماز
	نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد/ عبد الفتاح محمد رفيع معرفي
	عضو مجلس الإدارة	السيد/ خالد عبدالعزيز الغانم
	عضو مجلس الإدارة	السيد/ أنور أحمد الهنيدي
	عضو مجلس الإدارة	السيد/ زلال سلطان الشهاب
	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	السيد/ حمد محمد السعد

# كلمة رئيس مجلس الإدارة



## السادة المساهمين الكرام،

## السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ، ،

يسرني نيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم في اجتماع الجمعية العامة العادية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

بدأ عام 2020 بجائحة روعت العالم وتسببت بما صاحبها من اغلاق عام وفرض التباعد والقيود على حركتي التنقل والسفر وتعطيل الأعمال وحظر التجول بخسائر فادحة وشل النشاط البشري وتجميد حركة كلا من المنتج والمستهلك. وألقى الوباء بظلاله القاتمة على معظم مناحي الحياة خاصة الاقتصادية حيث منيت معظم القطاعات وبشكل خاص المال والطيران والنقل والسياحة بخسائر غير مسبوقه وصلت الى مليارات الدولارات في مختلف أنحاء العالم وترتب على ذلك انخفاض معدلات النمو الاقتصادي العالمي وانخفاض حجم التجارة العالمي انخفاضاً حاداً بنسبة 34% في النصف الأول من 2020. وعلى الجانب الاخر، ظهرت طفرة في الاقتصاد الافتراضي والتجارة الإلكترونية كحل بديل لتوفير الاحتياجات الضرورية من السلع الاستهلاكية والأغذية وبالتالي حققت أسهم شركات تجارة التجزئة ارتفاعات كبيرة في البورصات العالمية.

وقد شهد النصف الاخير من العام 2020 تحسناً في النشاط الاقتصادي بسبب البدء في تخفيف القيود المفروضة لاحتواء الجائحة وإعادة فتح الاقتصاد والاعلان عن التوصل للقاحات بفاعلية تتجاوز 90%، حيث واصل الذهب ارتفاعه بشكل مطرد في النصف الأول من عام 2020 في ظل تزايد الطلب على الأصول ذات الملاذ الآمن، ولكن بعد الاعلان عن التوصل لأكثر من لقاح و عن خطط الحكومات لتحفيز الاقتصاد فقد شهدت الأسواق العالمية موجة شراء هائلة على الأسهم مقابل تخارج المستثمرين من المعدن الأصفر مصحوبة بالتفاؤل لعودة الحياة الكاملة للأنشطة الاقتصادية.

نتيجة التداعيات الكارثية لجائحة فيروس كورونا و الذي تسببت بإنكماش الاقتصاد العالمي وانخفاض اسعار النفط فقد منيت اسواق الاسهم الخليجية خلال النصف الأول من 2020 بخسائر كبيرة حيث تراجعت القيمة السوقية للبورصات الخليجية بنسبة 10% أي ما يعادل 293 مليار دولار. الا ان هذه الاسواق ما لبثت أن بدأت بالتعافي تبعاً لتعافي الاسواق العالمية.

وقد شهد السوق العام في الكويت تحسناً طفيفاً خلال الربع الثالث من عام 2020 حيث سجل مؤشر السوق 5.84% في حين سجلت سوق الأسهم السعودية أفضل أداء فصلي لها منذ عام 2016 وحققت مكاسب وصلت الى 14%. كما حققت الاسواق الخليجية الأخرى مكاسب فصلية خلال الربع الثالث حيث ارتفع مؤشر سوق البحرين 11.98% وسوق قطر 9.48% في حين ارتفع سوق دبي 8.3% بينما كانت سوق مسقط الأقل حظاً حيث ارتفع مؤشر سوق مسقط 2.67%.

وفي ظل هذه الظروف، تشهد الكويت تحديات كبيرة متمثلة في عجز تقديري بقيمة 9 مليارات دينار بموازنة السنة المالية 21/20، كأكبر عجز تاريخي بسبب تدني أسعار النفط ناهيك عن انخفاض قيمة



وعوائد الاصول الاستثمارية للصندوق السيادي بسبب تأثيرات الركود وخسائر الاقتصاد العالمي بالاضافة الى التحديات الأخرى المترتبة على جائحة كورونا التي تسببت في زيادة حجم الإنفاق الحكومي. وترتب على ذلك قيام مجلس الوزراء الكويتي بخفض ميزانيات الجهات والمؤسسات الحكومية للسنة المالية 2021/2020 بنسبة تقارب 20% لتخفيف العجز الناجم عن تفشي جائحة كوفيد - 19.

أما فيما يتعلق بالقطاع العقاري المحلي فلم يكن بمنأى من الأحداث فقد عصفت به الازمة وطلال النصيب الأكبر العقارات التجارية والترفيهية وعقارات السكن الاستثماري والتي انخفضت خلال النصف الأول من العام بنسب تتراوح بين 10% و30% على الرغم من قيام بنك الكويت المركزي بخفض الفائدة الى مستوى تاريخي و ذلك بسبب انخفاض الإيرادات الناتجة من مغادرة عدد كبير من المقيمين وخفض الرواتب.

على صعيد الشركة، فقد نجحت عمار بتفعيل خطة الطوارئ واستمرارية الاعمال وتمكنت من ادارة اعمالها الكترونيا خلال فترات الحظر وتوفير بيئة آمنة لموظفيها للعمل من خلالها عقب انتهاء تلك الفترات. وقد أثبتت ادارة الشركة قدرتها على مواجهة الطوارئ وتجاوز هذه الازمة بأقل أضرار ممكنة.

### نتائج الشركة المالية لعام 2020 :-

- حققت الشركة صافي ربح بقيمة 58,131 د.ك بواقع 0.3 فلس / للسهم مقابل ربح 233,341 د.ك ما يعادل 1.2 فلس / سهم لعام 2019 بانخفاض قدرة (75)%.
- وقد بلغت الإيرادات 871,675 د.ك مقابل 945,983 د.ك لعام 2019 بانخفاض قدرها (8)%، وذلك لانخفاض الإيرادات والتقييمات العقارية بمبلغ (607,391) د.ك عن عام 2019.
- أما المصروفات فقد سجلت 807,413 د.ك (قبل الضرائب) مقابل 703,522 د.ك (قبل الضرائب) لعام 2019 بزيادة قدرة 15%. وترجع اساساً إلى شطب ديون معدومة ومخصصات على ذمم مدينة مشكوك في تحصيلها بقيمة 186,893 د.ك مقابل 2,970 د.ك لعام 2019.

### الأصول والالتزامات :-

بلغت أصول الشركة 18,903,305 د.ك مقابل 18,819,761 د.ك لعام 2019 بزيادة قدرها 0.4%. فيما سجلت التزامات الشركة 1,396,544 د.ك مقابل 1,371,131 د.ك لعام 2019 بزيادة 2%.

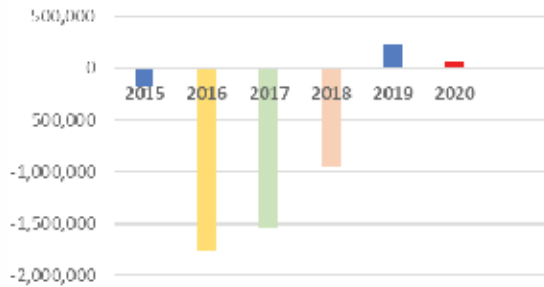
### حقوق الملكية:

بلغت حقوق الملكية 17,506,761 د.ك مقابل 17,448,630 د.ك لعام 2019 بزيادة 0.3% وبقيمة دفترية للسهم 90 فلس مقابل 89 فلس لعام 2019.

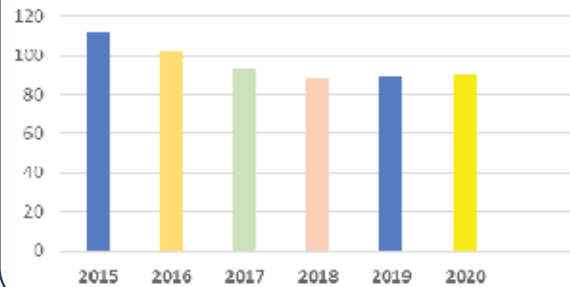
## نتائج الشركة المالية للأعوام 2020/2019/2018/2017/2016/2015

2015	2016	2017	2018	2019	2020	البيانات
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	رأس المال (دينار كويتي)
24,541,950	24,432,099	21,343,783	18,571,886	18,819,761	18,903,305	إجمالي الموجودات (دينار كويتي)
21,919,778	19,882,940	18,160,487	17,215,289	17,468,630	17,506,761	إجمالي حقوق المساهمين (دينار كويتي)
(181,540)	(1,762,268)	(1,543,481)	(945,198)	233,196	58,131	صافي (خسارة) ربح الشركة (دينار كويتي)
0.9	9.0	7.9	4.8	1.2	0.3	ربح السهم
112	102	93	88	89	90	القيمة الدفترية للسهم
-0.8%	-9.0%	-8.5%	-5.5%	1.5%	0.3%	العائد على حقوق المساهمين

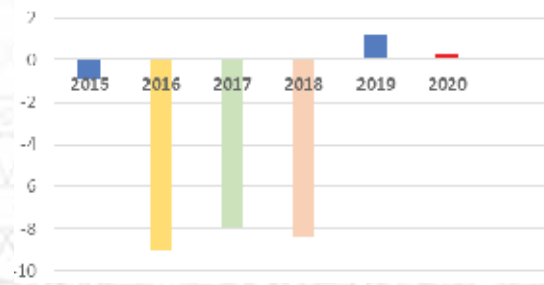
صافي (خسارة) ربح الشركة (دينار كويتي)



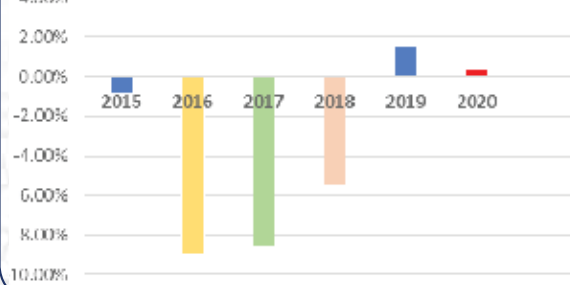
القيمة الدفترية للسهم (فلس)



ربح السهم (فلس)

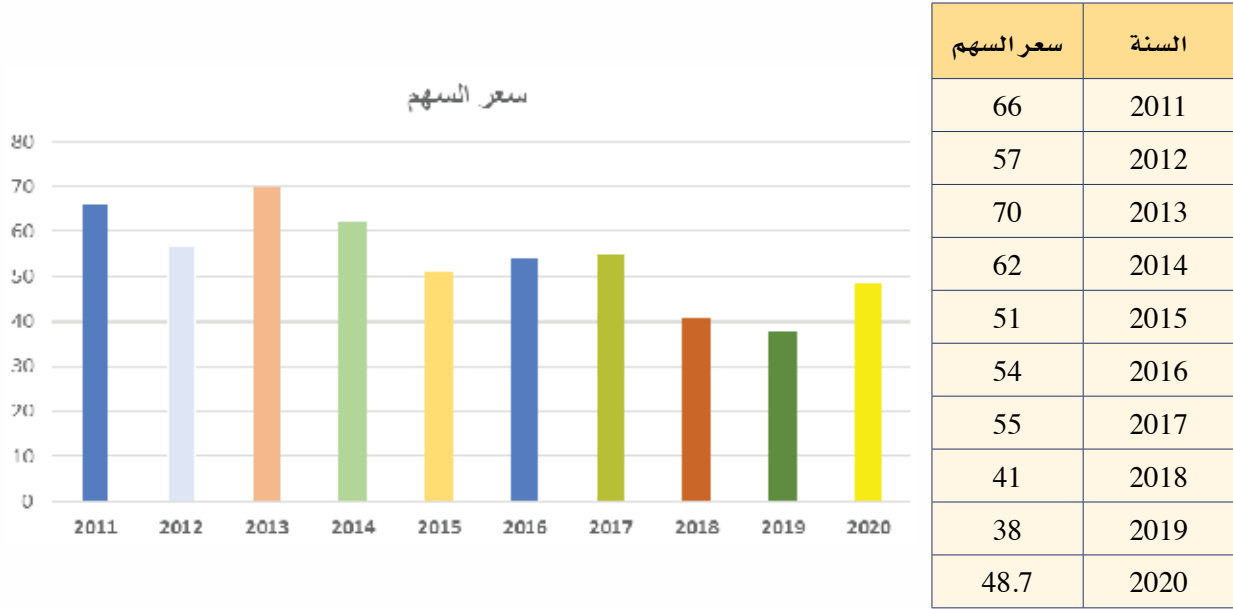


العائد على حقوق المساهمين





السعر السوقي لسهم شركة عمار للتمويل والاجارة عن كافة سنوات الادراج



وعن أنشطة شركة عمار خلال السنة المالية المنتهية في 2020/12/31، فنستعرض أدناه أهم انجازات الإدارات المختلفة ل «عمار»:

### أنشطة استثمارية:

استمرت الشركة في نهجها المتحفظ في تقنين استثماراتها الجديدة ومحاولة التخارج من الاستثمارات القائمة غير المدرة وغير المجدية وفي سبيل ذلك قامت بعرض بعض استثماراتها في بورصة الكويت وخارج البورصة (الأسهم غير المدرجة) بأفضل أسعار ممكنة مع الإبقاء على الجيد منها وقد نجحت الشركة بالتخارج من استثمارات بقيمة إجمالية 115,122 د.ك.

أما فيما يتعلق بالاستثمارات المتداولة خلال عام 2020، فقد قامت الشركة بتدوير محفظة الأسهم والتركيز على الاستثمار في بورصة الكويت والبورصات الخليجية للإبقاء على نسبة السيولة وقد ارتفعت قيمة الاستثمارات من 496,985 د.ك. بداية العام الى 566,629 د.ك. في نهايته.

### الاستثمارات العقارية:

تمتلك الشركة استثمارات عقارية مباشرة في دولة الكويت تتكون من 10 عقار بقيمة إجمالية 10,720,000 د.ك، وهي محفظة متنوعة من حيث القطاع والموقع منها 9 عقارات مدرة للدخل وبنسبة عائد إجمالي حالي 4.6% من قيمة جميع العقارات ومن المتوقع ان ترتفع هذه النسبة بعد تطوير أحد العقارات التجارية وتأجير جميع العقارات. ويعزى الانخفاض في الإيرادات الى جائحة كورونا و وجود عقار تحت التطوير.

## التمويل التجاري:

قامت عمار بتقليص نشاطها التمويلي لتوسع البنوك في التمويل العقاري وصعوبة منافستها في هذا المجال.

كما قامت الشركة في اتجاه تقليص القائم من المحفظة بالتفاوض مع بعض العملاء لتسوية مديونياتهم والذي ترتب على إسترداد مخصص بمبلغ 554,706 د.ك.

## خطة الشركة المستقبلية:

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

## متطلبات الحوكمة :

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

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



عبد الله راشد بوقماز  
رئيس مجلس الإدارة



# بيان مجلس الإدارة السنوي 2020



## بيان مجلس الإدارة السنوي بالجزءات الواقعة على شركة عمار للتمويل والإجارة خلال السنة المالية المنتهية في 2020/12/31

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ، ،

بناء على طلب بنك الكويت المركزي في تعميمه رقم (2/ رب ، رب أ، رس ، رس أ، 270/2011) 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 2020/12/31.

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 أسواق المال والجهات الرقابية الأخرى.

والله ولي التوفيق،



عبدالله راشد بوقماز

رئيس مجلس الإدارة



التاريخ: 1442/07/10

الموافق: 2021/02/22

## تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن الفترة المالية 2020/12/31-2020/01/01

السادة / شركة عمار للتمويل والإجارة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة عمار للتمويل والإجارة، وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة 2020/12/31 – 2020/01/01 وهو يتضمن أربعة بنود على النحو الآتي:-

### أولاً : أعمال هيئة الرقابة الشرعية :

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

راس المال المدفوع: 2.000.000 د.ك  
Al Mirqqab – Al Sour Street – Jassem Al Asfour Tower – 7 th Floor  
Tel: +965 22960555 Fax: +965 22960556

info@mandr.com.kw  
www.mandr.com.kw



**ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية :**

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت عدد ( 15 ) قراراً خلال الفترة.

**ثالثاً : السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:**

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة باعتماد أية سياسات وإجراءات لمنتجات وأنشطة للشركة خلال الفترة.

**رابعاً : الرأي النهائي :**

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

1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2020/01/01 إلى 2020/12/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .

والحمد لله رب العالمين ،،

عضو هيئة الرقابة الشرعية  
د. علي إبراهيم الراشد

عضو هيئة الرقابة الشرعية  
د. عصام خلف العنزي

رئيس هيئة الرقابة الشرعية  
أ.د. عبدالعزيز القصار

# تقرير لجنة التدقيق للسنة المالية المنتهية في 2020/12/31



## عمل اللجنة :

تعمل لجنة التدقيق وفق ميثاق عمل لجنة التدقيق الذي اعتمد في إجتماع مجلس الادارة الرابع لسنة 2018 المؤرخ في 05 أغسطس 2018 بالاضافة الى دليل التدقيق الداخلي والذي اعتمد في إجتماع مجلس الادارة الرابع لسنة 2019 بتاريخ 07 أغسطس 2019 .

## تكوين لجنة التدقيق :

تتكون لجنة التدقيق من ثلاث أعضاء أحدهم من الأعضاء المستقلين ويكون رئيسها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، ولا يشغل عضويتها رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين على أن يكون أحد أعضاء اللجنة حاصلًا على مؤهل علمي و/أو خبرة تتعلق بالمجال المالي والمحاسبي.

## مهام اللجنة :

- مراجعة البيانات المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة و إبداء الرأي والتوصية بشأنها .
- التوصية لمجلس الإدارة بتغيير وتعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي وتحديد أتعابه .
- الموافقة على تغيير وتعيين أو إعادة تعيين المدقق الداخلي وتحديد أتعابه .
- متابعة اعمال مراقب الحسابات الخارجي والتأكد من اقتصار خدماته على التدقيق الخارجي فقط .
- 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 مسؤول التدقيق الداخلي و نقله وعزله وتقييم أدائه وإدارة التدقيق الداخلي .
- الإشراف على إدارة التدقيق الداخلي بالشركة للتأكد من فاعليتها في تحقيق مهامها المحددة من قبل مجلس الإدارة ومراجعة خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي وإبداء ملاحظاتها عليه .
- مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي و تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة حيال الملاحظات الواردة بتلك التقارير .
- التأكد من أن الشركة تلتزم بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات الصلة .



## أعضاء اللجنة :

06/2020	05/2020	04/2020	03/2020	02/2020	01/2020	إسم العضو	
09 ديسمبر	04 نوفمبر	20 سبتمبر	10 أغسطس	25 مارس	12 فبراير		
انتهت فترة العضوية						✓	بشار التويجري (رئيس لجنة التدقيق)
انتهت فترة العضوية						✓	عبدالله الصانع (عضو اللجنة)
✓	✓	✓	✓	✓	ليس عضو	خالد عبدالعزيز الغانم (رئيس اللجنة)	
✓	✓	✓	✓	✓		أنور أحمد الهنيدي (عضو اللجنة)	
✓	✓	✓	✓	✓	✓	طلال الشهاب (عضو اللجنة)	

## إجتماعات وإنجازات اللجنة :

عقدت لجنة التدقيق الداخلي لشركة عمار للتمويل والإجارة (6) اجتماعات خلال عام 2020 نتج عنها مناقشة وإعتماد وتوصية للبنود التالية:

- 1) تقييم أداء المدقق الداخلي ومراقب الحسابات عن الأعمال المنجزة خلال عام 2019.
- 2) تقييم أداء مسؤول المطابقة والإلتزام ومسؤول التدقيق الداخلي ومسؤول التدقيق الشرعي عن الأعمال المنجزة خلال عام 2019.
- 3) الموافقة على خطة التدقيق الداخلي لعام 2020.
- 4) اعتماد البيانات المالية للفترات المنتهية في:
  - 2019/12/31
  - 2020/03/31
  - 2020/06/30
  - 2020/09/30
- 5) اعتماد تقارير المدقق الداخلي للإدارات التالية:
  - إدارة المطابقة والإلتزام وإدارة المخاطر.
  - إدارة الإستثمار.
  - إدارة التمويل التجاري.



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

(6) التقارير الداخلية:

- التدقيق الشرعي الداخلي.
- لجنة التدقيق.
- لجنة المخصصات.
- وحدة شكاوي العملاء.
- نظم الرقابة الداخلية.

(7) الاطلاع على تقارير المدقق الشرعي:

- عن الفترة المالية من 2019/10/01 إلى 2019/12/31.
- عن الفترة المالية من 2019/01/01 إلى 2019/12/31.
- عن الفترة المالية من 2020/01/01 إلى 2020/03/31.
- عن الفترة المالية من 2020/04/01 إلى 2020/06/30.
- عن الفترة المالية من 2020/07/01 إلى 2020/09/30.

(8) مراجعة وتحديث السياسات والإجراءات التالية ورفعها لمجلس الادارة لاعتمادها:

- دليل سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- خطة إدارة الأزمات وإجراءات استمرارية الأعمال.
- دليل الصلاحيات الإدارية.
- دليل سياسة وإجراءات الاستثمار العقاري.
- دليل سياسة وإجراءات التمويل التجاري.
- دليل سياسة أصحاب المصالح.
- الهيكل التنظيمي.
- سياسة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- إجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- سياسة المسؤولية الاجتماعية.
- ميثاق عمل لجنة المخصصات وتصنيف خسائر الإئتمان.
- سياسة الكفاءة والنزاهة.
- دليل سياسة وإجراءات نظم المعلومات.
- دليل سياسات وإجراءات إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية.



# تقرير الحوكمة السنوي 2020



## مقدمة

حرص مجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإجارة والإدارة التنفيذية على وضع استراتيجية دقيقة تعكس رؤية وأهداف الشركة وفق الالتزام بمعايير الحوكمة.

وإيماناً من مجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإجارة والإدارة التنفيذية بأهمية الالتزام الكامل قدر الامكان بجميع النظم والقوانين التي تنظم أعمال الشركة وتنظم العلاقة بين كل من المساهمين ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وأصحاب المصالح، تسعى عمار للحفاظ على مستوى عالٍ من الانضباط واتباع أفضل ممارسات النزاهة في كافة معاملاتها مع الأطراف ذات الصلة، كما تبذل قصارى جهدها للالتزام بأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية.

كما قامت عمار بإعداد هيكل تنظيمي للشركة وتحديث السياسات والإجراءات واللوائح المختلفة بهدف تحقيق إدارة سليمة وفق أعلى معايير الحوكمة الرشيدة .

## القاعدة الأولى : بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

### 2.1 تشكيل مجلس الادارة

- قامت عمار ببناء هيكل متوازن لمجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإجارة حيث يتشكل من 6 أعضاء غالبيتهم غير تنفيذيين ويضم المجلس عضواً مستقلاً واحداً.
- تم انتخاب أعضاء مجلس الادارة في اجتماع الجمعية العامة العادية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والتي عقدت يوم الخميس الموافق 18 مارس 2020 للدورة 2020-2022 وفقاً لقواعد حوكمة الشركات.
- جميع الأعضاء على اطلاع ومعرفة بالقوانين والانظمة المتعلقة بأنشطة الشركة ولوائحها منذ بداية عضويتهم بالشركة، حيث يتم تسليم الاعضاء الجدد ملفاً تعريفياً يحوي كافة المعلومات المطلوبة عن الشركة وانشطتها حال استلامهم لمهامهم.



أعضاء مجلس الإدارة	تصنيف العضو (تنفيذي/غير تنفيذي/ مستقل/أمين سر)	المؤهل العلمي	تاريخ الانتخاب/ التعيين
السيد / عبدالله راشد سالم بوقماز	رئيس مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	بكالوريوس هندسة صناعية 40 سنة في مجال الاستثمار والمال والصناعة	وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 18 مارس 2020
السيد / عبدالفتاح محمد رفيع معرفي	نائب رئيس مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	بكالوريوس تمويل وبنوك 40 سنة في مجال المال والتجارة والعقار	
السيد / خالد عبدالعزيز عبدالله الغانم	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	بكالوريوس محاسبة وتدقيق 21 سنة في مجال الاستثمار والمحاسبة	
السيد / أنور أحمد عبدالله الهندي	عضو مجلس الإدارة (عضو غير تنفيذي)	بكالوريوس إدارة أعمال 27 سنة في مجال المصارف والاستثمار	
السيد / طلال سلطان علي الشهاب	عضو مجلس الإدارة (عضو مستقل)	بكالوريوس محاسبة 24 سنة في مجال المال والاستثمار	
السيد / حمد محمد عبدالله السعد	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (عضو تنفيذي)	بكالوريوس هندسة صناعية 36 سنة في مجال الصناعة والمال والاستثمار والعقار	
السيد / محمد عصام فيضي	أمين السر	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية خبرة في الشؤون الإدارية والإلتزام الرقابي	25 مارس 2020

## 2.2 اجتماعات مجلس الإدارة

- يلتزم مجلس الإدارة بعقد اجتماعات دورية منتظمة يحضر لها بشكل مسبق ويخصص لها الوقت الكافي لمناقشة جميع بنود جداول الأعمال لتنفيذ رؤية الشركة ورسالتها واهدافها واستراتيجيتها العامة في سبيل تحقيق تطلعات المساهمين.

- عقد مجلس الإدارة ستة اجتماعات خلال عام 2020، للالتزام بالعدد المطلوب لعقد اجتماعات مجلس الإدارة بموجب قانون الشركات وقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة أسواق المال. كما تحظى اجتماعات مجلس الإدارة بحضور ومشاركة فاعلة من قبل الاعضاء كما هو مفصل بالجدول التالي:-

عدد الاجتماعات	السادس	الخامس	الرابع	الثالث	الثاني	الأول	أعضاء مجلس الإدارة
	09 ديسمبر	04 نوفمبر	20 سبتمبر	10 أغسطس	25 مارس	12 فبراير	
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عبدالله بوقماز
1	إنهاء فترة العضوية					✓	بشار التويجري
1						✓	عبدالله المصانع
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عبدالفتاح معرفي
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	طلال الشهاب
5	✓	✓	✓	✓	✓	تم الانتخاب في الجمعية العامة المنعقدة في 18 مارس 2020	خالد الغانم
5	✓	✓	✓	✓	✓		أنور الهنيدي
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	حمد السعد

### 2.3 تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة:

- تم اعادة تعيين السيد / محمد عصام فيضي أميناً لسر مجلس الادارة وذلك في اجتماع مجلس الادارة رقم 02/2020 بتاريخ 25 مارس 2020. وقد اوكلت له مهمة حفظ وتنسيق محاضر اجتماعات المجلس ومتابعة تنفيذ قرارات مجلس الإدارة مع إدارات الشركة.
- لدى أمين سر مجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإجارة سجل خاص لتدوين محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بأرقام متتابعة ومتسلسلة للسنة التي عقد فيها الاجتماع مبيناً فيه تاريخ الاجتماع وساعة بدايته ونهايته ومكان انعقاده بالإضافة الى أهم قرارات ومداولات اجتماعات المجلس حيث يتم تبويبها وحفظها بطريقة يسهل الرجوع إليها.
- يتبع أمين سر مجلس الإدارة آلية واضحة في اعداد وتوقيع وحفظ محاضر اجتماعات المجلس تتمثل بتجهيز وإرسال ملف جدول الاعمال للسادة الأعضاء قبل ثلاث أيام عمل على الأقل، اعداد وتوقيع



المحضر من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة، حفظ النسخة الأصلية من محضر الاجتماع في الملف الخاص بالاجتماع المعني.

## القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

### 1.2 مسؤوليات مجلس الإدارة والادارة التنفيذية

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

(1) يوزع مجلس الإدارة العمل بين أعضائه وفقا لطبيعة أعمال الشركة كما يجوز للمجلس أن يفوض أحد أعضائه أو لجنة من بين أعضائه أو أحدا من الغير للقيام بعمل معين أو أكثر أو الاشراف على وجه من وجوه نشاط الشركة.

(2) اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الضرورية للشركة. وهذا يتضمن ما يلي كحد أدنى:

- إستراتيجية شاملة للشركة وخطط أعمالها الرئيسية بما في ذلك المراجعة وتوجيهات الالتزام بالإستراتيجية وخطط الأعمال.
- هيكل رأس المال الأمثل للشركة وأهدافها المالية.
- سياسة واضحة لتوزيع الأرباح سواء نقدية أو غير نقدية بما يعود بالنفع على المساهمين والشركة.
- تحديد أهداف الأداء ومتابعة تنفيذ هذه الأهداف والأداء الشامل للشركة.
- الهيكل التنظيمي وهيكل الموظفين بالشركة والمراجعة الدورية له.

(3) اعتماد الموازنات السنوية والبيانات المالية المرحلية والسنوية.

(4) متابعة النفقات الرأسمالية الكبرى للشركة والعمليات الضخمة.

(5) التأكد من مستوى الالتزام بالسياسات والإجراءات التي تؤكد احترام الشركة للنظم واللوائح الداخلية المعتمدة لديها.

(6) الحرص على وضع آليات العرض والافصاح الدقيق والشفاف بما يتفق مع الأحكام الواردة في قانون هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح سواء فيما يتصل بالموضوعات أو العناصر التي يتعين الإفصاح عنها.

- (7) تنظيم عمليات الإفصاح الخاصة بكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، من خلال وضع سجل بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتحديثه بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.
- (8) التأكد من نزاهة ودقة البيانات والمعلومات التي يتعين الإفصاح عنها وفقا لسياسات وإجراءات الإفصاح والشفافية التي تنفذها الشركة.
- (9) الإفصاح والإعلان بصورة دورية عن التقدم المحرز بأنشطة الشركة وكافة التطورات الهامة التي تحدث وفق متطلبات الإفصاح ذات الصلة الصادرة عن هيئة أسواق المال.
- (10) إنشاء قنوات اتصال فعالة تسهل عملية مراجعة مختلف أنشطة الشركة والتطورات الهامة بصورة مستمرة وبشكل دوري من قبل مساهمي الشركة.
- (11) وضع نظام حوكمة للشركة ومراقبته ومتابعة مستوى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
- (12) متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs).
- (13) دعوة الجمعية العامة للمساهمين للاجتماع بعد انتهاء السنة المالية وذلك في الزمان والمكان اللذين يعينهما عقد الشركة أو تحدده الدعوة إلى اجتماع الجمعية العامة. ولمجلس الإدارة دعوة هذه الجمعية للاجتماع كلما دعت الضرورة إلى ذلك. كما يتعين على مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية للاجتماع بناء على طلب مسبب من عدد من المساهمين يملكون ما لا يقل عن 10% من رأس مال الشركة، أو بناء على طلب مراقب الحسابات وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الطلب.
- (14) دعوة الجمعية العامة غير العادية يكون بناء على دعوة من مجلس الإدارة، أو بناء على طلب مسبب من مساهمين يمثلون خمسة عشر بالمائة من رأس مال الشركة المصدر أو من وزارة التجارة والصناعة، ويجب على مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة غير العادية للاجتماع خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب.
- (15) إعداد تقرير سنوي يتلى في الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن متطلبات وإجراءات استكمال قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها، على أن يتم تضمين هذا التقرير في التقرير السنوي المعد عن أنشطة الشركة مع بيان القواعد التي تم الالتزام بها والقواعد التي لم يتم التقيد بها مع مبررات عدم الالتزام.
- (16) تضمين التقرير السنوي المرفوع للمساهمين من مجلس إدارة الشركة التعهد بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية وكذلك التقارير ذات الصلة بنشاط الشركة حيث تسهم هذه التعهدات في تعزيز عملية المساءلة، سواء مساءلة الإدارة من قبل مجلس الإدارة، أو مساءلة مجلس الإدارة من قبل المساهمين.



- 17) اعتماد اللوائح والنظم (السياسات) الداخلية المتعلقة بأعمال الشركة وتحسينها والتأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة لدى الشركة شفافة وواضحة بحيث تسمح بعملية اتخاذ القرارات، وتحقيق مبادئ الحوكمة السليمة والفصل بين الصلاحيات بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- 18) تحديد الأدوار والاختصاصات والمهام والمسؤوليات بين مختلف المستويات التنظيمية.
- 19) تحديد واعتماد الصلاحيات التي يتم تفويض الإدارة التنفيذية بها، وإجراءات اتخاذ القرار وفترة التفويض. كما يتعين على مجلس الإدارة تحديد الأمور التي تظل ضمن صلاحياته. يتعين على الإدارة التنفيذية تقديم تقارير دورية بشأن أداء الصلاحيات المفوضة إليها.
- 20) متابعة أداء الإدارة التنفيذية. التأكد من أنهم يقومون بكافة المهام المسندة إليهم وفقاً للسياسات واللوائح المعتمدة لمجلس الإدارة. ووضع مؤشرات الأداء الرئيسية للإدارة التنفيذية التي تتوافق مع أهداف وإستراتيجية الشركة.
- 21) الاجتماع بشكل دوري مع الإدارة التنفيذية لمناقشة مستجدات الأعمال والمشكلات والعوائق المتعلقة بها. وكذلك مناقشة والاطلاع على المعلومات الهامة المتعلقة بأنشطة الشركة خلال هذه الاجتماعات الدورية.
- 22) تحديد مجموعات مكافآت الموظفين مثل مجموعة المكافآت الثابتة ومجموعة المكافآت المرتبطة بالأداء والمخاطر ومجموعة المكافآت في شكل أسهم وفق ما تنص عليه القوانين.
- 23) تعيين أو عزل أي من أعضاء الإدارة التنفيذية بما في ذلك الرئيس التنفيذي ومن في منصبه.
- 24) وضع سياسة تحكم العلاقة مع أصحاب المصالح لحماية حقوقهم.
- 25) وضع آلية تنظم المعاملات مع الأطراف ذات الصلة بحيث تقلل (تمنع) تضارب المصالح.
- 26) يتوافر لدى مجلس الإدارة القدرة على فهم وتحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة للحد منها أكبر قدر مستطاع، فضلاً عن تحديد الإجراء المناسب للتعامل معها، ويتضمن ذلك تحديد العوامل الداخلية أو الخارجية التي أدت أو تؤدي إلى حدوث مثل تلك المخاطر وتطوير أساليب مواجهتها، وذلك في ضوء الاستراتيجيات والسياسات الخاصة الموضوعة في هذا الشأن وعلى وجه الخصوص نزعة الشركة للمخاطر.
- 27) التأكد بصورة دورية من فاعلية وكفاية نظام الرقابة الداخلية المطبق في الشركة وشركاتها التابعة والذي يتضمن ما يلي:
- التأكد من سلامة النظم المالية والمحاسبية، بما في ذلك النظم المتعلقة بالتقارير المالية.

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

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

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





## 2.2 إنجازات مجلس الإدارة خلال عام 2020: -

- اعتماد خطة العمل والميزانية التقديرية.
- مناقشة واعتماد البيانات المالية المرحلية والمجمعة للشركة.
- تشكيل اللجان المنبثقة عن المجلس.
- اعتماد تقارير المخاطر.
- اعتماد تقرير الحوكمة .
- اعتماد تقرير لجنة التدقيق.
- اعتماد تقرير المكافآت.
- اعتماد تقرير نظم الرقابة الداخلية.
- اعتماد تقارير المدقق الداخلي.
- اعتماد تقارير المدقق الشرعي الخارجي وهيئة الرقابة الشرعية ومسؤول التدقيق الشرعي.
- اعتماد تقارير وحدة شكاوى العملاء.
- اعتماد التقرير الخاص بمدى التزام الشركة بكافة المحددات والمتطلبات التشريعية الصادرة عن وحدة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والتقرير الآخر الصادر عن مكتب تدقيق الحسابات الخارجي.
- اعتماد تقارير لجنة المخصصات.
- اعتماد السياسات والإجراءات والمواثيق المحدثة.
- التصديق على محاضر اجتماعات اللجان.
- متابعة قضايا الشركة.
- متابعة المحفظة العقارية للشركة.

## 3.2 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية خلال عام 2020: -

- تم تفويض الرئيس التنفيذي للقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقا لأغراضها، وبناء على ما تقتضيه مصلحة الشركة، وبما لا يتعارض ونشاطاتها وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.
- تتولى الإدارة التنفيذية القيام بما يلي:
- تنفيذ الخطط الإستراتيجية والخطة السنوية للشركة المعتمدة من قبل مجلس الادارة بما في ذلك السياسات ذات الصلة واللوائح الداخلية والتأكد من شموليتها وفعاليتها.

- وضع آلية فعالة توفر المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق وفي الوقت المناسب لأعضاء مجلس الإدارة وتتيح لهم الحصول على كافة المعلومات والبيانات الأساسية التي تمكنهم من الاضطلاع والقيام بواجباتهم ومهامهم بكفاءة وفاعلية.
- التعهد لمجلس إدارة الشركة كتابيا بأن التقارير المالية للشركة يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، كما أنه يتم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال.
- العمل على تطوير البنية الأساسية لنظم تكنولوجيا المعلومات، وعلى وجه الخصوص النظم الخاصة بالتقارير، وذلك للتأكد من أن كافة التقارير يتم إعدادها على درجة كبيرة من الجودة والدقة، وأنه يتم تقديمها إلى أعضاء مجلس الإدارة في الوقت المناسب وذلك من أجل تسهيل عملية اتخاذ القرارات في التوقيت المناسب.
- الاضطلاع بالمسؤولية الكاملة عن الأداء العام للشركة ونتائج أعمالها من خلال وضع هيكل تنظيمي إداري يحسن عملية المساءلة والشفافية.
- إعداد تقارير دورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في أنشطة الشركة من خلال الالتزام بالخطط والأهداف الإستراتيجية للشركة وتقديم هذه التقارير إلى مجلس الإدارة.
- وضع نظام محاسبي متكامل يتضمن جميع القيود ويعكس بدقة واستفاضة المعلومات المالية وحسابات الدخل (الربح والخسارة) لتوفير الحماية لأصول الشركة وإعداد البيانات المالية وفقا للمعايير المحاسبية الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال.
- إدارة العمليات والأنشطة اليومية للشركة ومواردها على النحو الأمثل. وكذلك العمل على مضاعفة الأرباح وتقليل المصاريف على أساس أهداف الشركة وإستراتيجيتها.
- المشاركة الفعالة في وضع وترسيخ ثقافة المبادئ الأخلاقية في الشركة.
- وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والتأكد من فاعليتها وشموليتها. التأكد من الالتزام بمستوى قبول المخاطر الذي يوافق عليه مجلس الإدارة.
- تحديد قواعد السلوك الوظيفي اللازمة لجميع الموظفين لإتباعها.
- وضع رؤية الشركة وقيمها وأهدافها بالاشتراك مع مجلس الإدارة.
- تقديم الاستشارة لمجلس الإدارة حول الهيكل التنظيمي الفعال ورقابة تنفيذه.
- التأكد من الالتزام القانوني والرقابي وفقا للسياسات والمعايير المؤسسية.



- التأكد من وجود نظام تقييم مناسب للموظفين بالشركة.
- إبلاغ أعضاء مجلس الإدارة بكافة الأمور التي تؤثر، من المحتمل أن تؤثر، بشكل مادي على الشركة.

### 3.2 تطبيق متطلبات تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة: -

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

### أولاً: لجنة التدقيق

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

### تشكيل لجنة التدقيق

تم تشكيل اللجنة في اجتماع مجلس الإدارة رقم 02/2020 بتاريخ 25 مارس 2020 لمدة ثلاث سنوات.

### مهام لجنة التدقيق

- مراجعة البيانات المالية الدورية وإبداء الرأي والتوصيات بشأنها والسماح لمراقب الحسابات الخارجي بمناقشة آرائه مع لجنة التدقيق قبل رفع الحسابات السنوية إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرار بشأنها وذلك للتأكد من عدالة وشفافية التقارير المالية.
- رفع توصية لمجلس الإدارة بتعيين/إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه على أن يكون من مراقبي الحسابات المقيدون في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال، ومستوفٍ لكافة شروط الهيئة فيما يتعلق بنظام قيد مراقبي الحسابات.
- مراعاة استقلالية مراقب الحسابات الخارجي عن الشركة ومجلس إدارتها ومراجعة خطابات تعيينه.
- مراقبة أعمال مراقب الحسابات الخارجي، والتأكد من أنه لا يقوم بتزويد شركة عمار للتمويل والإجارة بأي خدمات باستثناء الخدمات المتعلقة بالتدقيق الخارجي.
- مراجعة ملاحظات مراقب الحسابات الخارجي بشأن البيانات المالية للشركة ومتابعة الإجراءات التي تم اتخاذها في هذا الشأن.

- دراسة السياسات المحاسبية المطبقة وتقديم الآراء والتوصيات إلى مجلس الإدارة في هذا الشأن.
- تقييم ما إذا كانت نظم الرقابة الداخلية كافية بالشركة وإعداد تقرير يتضمن آراء اللجنة وتوصياتها في هذا الشأن.
- الإشراف على إدارة التدقيق الداخلي بالشركة للتأكد من فاعليتها في تحقيق مهامها المحددة من قبل مجلس الإدارة.
- التوصية بتعيين أو نقل أو إنهاء خدمات مسؤول التدقيق الداخلي وتقييم أدائه وكذلك أداء إدارة التدقيق الداخلي ككل.
- التوصية بتعيين أو إنهاء خدمات مكتب التدقيق الداخلي ومراجعة واعتماد خطة التدقيق الداخلي المقترحة من قبله وتقديم ملاحظات اللجنة بشأنها.
- مراجعة نتائج تقارير التدقيق الداخلي والتأكد من أنه تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة حيال الملاحظات الواردة بتلك التقارير.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة حيال الملاحظات الواردة بتلك التقارير.
- التأكد من أن الشركة تلتزم بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات الصلة.

## انجازات لجنة التدقيق

- (1) تقييم أداء المدقق الداخلي ومراقب الحسابات عن الأعمال المنجزة خلال عام 2019.
- (2) تقييم أداء مسؤول المطابقة والالتزام ومسؤول التدقيق الداخلي ومسؤول التدقيق الشرعي عن الأعمال المنجزة خلال عام 2019.
- (3) الموافقة على خطة التدقيق الداخلي لعام 2020.
- (4) اعتماد البيانات المالية للفترات المنتهية في:
  - 2019/12/31
  - 2020/03/31
  - 2020/06/30
  - 2020/09/30
- (5) اعتماد تقارير المدقق الداخلي للإدارات التالية:
  - إدارة المطابقة والالتزام وإدارة المخاطر.



- إدارة الإستثمار.
- إدارة التمويل التجاري.
- وحدة مكافحة غسل الاموال وتمويل الإرهاب.
- قسم نظم المعلومات.
- إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية.
- إدارة المحاسبة والشؤون المالية.

(6) التقارير الداخلية:

- التدقيق الشرعي الداخلي.
- لجنة التدقيق.
- لجنة المخصصات.
- وحدة شكاوي العملاء.
- نظم الرقابة الداخلية.

(7) الاطلاع على تقارير المدقق الشرعي:

- عن الفترة المالية من 2019/10/01 إلى 2019/12/31.
- عن الفترة المالية من 2019/01/01 إلى 2019/12/31.
- عن الفترة المالية من 2020/01/01 إلى 2020/03/31.
- عن الفترة المالية من 2020/04/01 إلى 2020/06/30.
- عن الفترة المالية من 2020/07/01 إلى 2020/09/30.

(8) مراجعة وتحديث السياسات والإجراءات التالية ورفعها لمجلس الادارة لاعتمادها:

- دليل سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- خطة إدارة الأزمات وإجراءات استمرارية الأعمال.
- دليل الصلاحيات الإدارية.
- دليل سياسة وإجراءات الاستثمار العقاري.
- دليل سياسة وإجراءات التمويل التجاري.
- دليل سياسة أصحاب المصالح.
- الهيكل التنظيمي.

- سياسة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- إجراءات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
- سياسة المسؤولية الاجتماعية.
- ميثاق عمل لجنة المخصصات وتصنيف خسائر الائتمان.
- سياسة الكفاءة والنزاهة.
- دليل سياسة وإجراءات نظم المعلومات.
- دليل سياسات وإجراءات إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية.

## أعضاء لجنة التدقيق واجتماعاتها خلال عام 2020

عقدت لجنة التدقيق ستة اجتماعات خلال عام 2020 وفقا لما يلي:

06/2020	05/2020	04/2020	03/2020	02/2020	01/2020	أعضاء لجنة التدقيق
09 ديسمبر	04 نوفمبر	20 سبتمبر	10 أغسطس	25 مارس	12 فبراير	
----	----	----	----	----	✓	بشار التويجري (عضو غير تنفيذي)
----	----	----	----	----	✓	عبد الله الصانع (عضو غير تنفيذي)
✓	✓	✓	✓	✓	----	خالد الغانم (عضو غير تنفيذي)
✓	✓	✓	✓	✓	----	أنور الهندي (عضو غير تنفيذي)
✓	✓	✓	✓	✓	✓	طلال الشهاب (عضو مستقل)

## ثانياً: لجنة المخاطر

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

## تاريخ تشكيل لجنة المخاطر ومدتها:

تم تشكيل اللجنة في اجتماع مجلس الإدارة رقم 02/2020 بتاريخ 25 مارس 2020 لمدة ثلاث سنوات.



## مهام لجنة المخاطر

تتلخص مهام لجنة المخاطر بالتالي:

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

- التأكيد من أن موظفي إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي العاملين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها.
- إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة.
- مراجعة التعاملات والصفقات المقترحة مع الأطراف ذات الصلة، وتقديم التوصيات الكافية إلى مجلس الإدارة في هذا الشأن.
- مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.

### أعضاء لجنة المخاطر واجتماعاتها خلال عام 2020

عقدت لجنة المخاطر خمسة اجتماعات خلال عام 2020 وفقا لما يلي: -

05/2020	04/2020	03/2020	02/2020	01/2020	أعضاء لجنة المخاطر
09 ديسمبر	04 نوفمبر	10 أغسطس	25 مارس	12 فبراير	
----	----	----	----	✓	بشار التويجري (عضو غير تنفيذي)
----	----	----	----	✓	عبد الله الصانع (عضو غير تنفيذي)
✓	✓	✓	✓	----	خالد الغانم (عضو غير تنفيذي)
✓	✓	✓	✓	----	أنور الهنيدي (عضو غير تنفيذي)
✓	✓	✓	✓	✓	طلال الشهاب (عضو مستقل)

### انجازات لجنة المخاطر خلال عام 2020: -

- اعتماد سجلات المخاطر.
- ونستعرض فيما يلي أنواع المخاطر المحتملة والتي قد تتعرض لها الشركة وما اتخذته الشركة من اجراءات احترازية لضمان منع حدوثها او الحد من أثارها:





أنواع المخاطر	طبيعة المخاطر	الاجراءات المتخذة
مخاطر استراتيجية	هي المخاطر المتعلقة بتطبيق الاستراتيجية العامة للشركة والتي قد تؤدي الى عدم تطبيق استراتيجية واضحة ومحددة وقد تؤدي الى احتمالية عدم توفير الموارد المالية والتقنية والبشرية اللازمة لإدارة اعمال الشركة	<ul style="list-style-type: none"> <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 التغير في أسعار الفائدة وأسعار العملات وغيرها من الأسعار	تنوع الاستثمارات التي تقوم بها الشركة (جغرافياً ومن ناحية نوع الاستثمار)
	ب) مخاطر السيولة المخاطر الناتجة عن صعوبة تسهيل الأصول في الوقت المطلوب	نسبة كبيرة من الاستثمارات في أصول سريعة التسييل
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 وفق استراتيجية معتمدة تحدد الوضع المستقبلي وتوزيع الأصول. كما يتم مراقبة توزيع الأصول ومراكز الاستثمارات في الأسهم والمخاطر بصورة يومية إلى شهرية ويتم رفع تقارير بذلك إلى الإدارة بهدف التأكد من الالتزام بالتوجهات الواردة في الاستراتيجية.
	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>• تتميز عمار بأنها تقوم بتغطية كافة نشاطاتها التمويلية بضمانات تساوي القيمة التمويلية وتزيد عنها لتجنب اي مخاطر متعلقة بمخاطر الائتمان وبالتالي فان مجموع قيمة التمويل المقدم للعملاء تقابله ضمانات مساوية له في القيمة.</li> <li>• يتم إجراء المراجعات الائتمانية المطلوبة من قبل الجهات الرقابية على العملاء بالاضافة الى المراقبة المستمرة واجراء التحديث الدوري لبيانات اعرف عميلك.</li> </ul>

أنواع المخاطر	طبيعة المخاطر	الاجراءات المتخذة
مخاطر التمويل	<b>أ) مخاطر الطرف المقابل</b> المخاطر الناتجة عن تخلف الطرف المقابل وعدم تحمل التزاماته المالية أو المنصوص عليها بعقد مشترك الأمر الذي قد يؤدي إلى خسارة في ائتمان الشركة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتم الحصول على ضمانات ذات قيمة مرتفعة تساوي قيمة الالتزامات الموجودة أو أكثر.</li> <li>• تتبع الشركة آلية محددة خاصة بالتعامل مع العملاء المتخلفين عن السداد.</li> </ul>
	<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 قسم خاص بالشركة للقيام بمتابعة كافة القضايا القانونية ومراجعة والتوقيع على كافة الاتفاقيات التي تبرمها شركة عمار.</li> </ul>
	<b>ج) مخاطر التسوية</b> المخاطر الناتجة عن تسوية تعاملات بعد تغير القيمة والفسل في استلام جزء أو كل القيمة المقابلة	يتم التأكد من القيام بتسوية التعاملات عند القيمة المحددة وبالوقت المطلوب لضمان أكبر قدر من حقوق الشركة
	<b>د) 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)
المخاطر التشغيلية	<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 للكهرباء أو تسرب الماء، بالإضافة لوجود نسخ من جميع ملفات الشركة في سيرفر خارجي
	<b>هـ) مخاطر الموظفين</b>	وجود وثيقة تأمين لأعضاء مجلس الادارة والادارة العليا
مخاطر قانونية	احتمال مواجهة الشركة مشاكل قانونية	يتم مراجعة كافة عقود الشركة من قبل المستشار القانوني بالإضافة الى قيام الشركة بالتعاقد مع مكاتب محاماة عند الحاجة



أنواع المخاطر	طبيعة المخاطر	الاجراءات المتخذة
مخاطر الحوكمة والالتزام	مخاطر عدم الالتزام بالقوانين واللوائح الصادرة عن الجهات الرقابية والسياسات والاجراءات الداخلية للشركة	تم استحداث قسم مستقل لإدارة المخاطر ضمن الهيكل التنظيمي للشركة يتبع لجنة التدقيق الداخلي والمخاطر للتحقق من التزام الشركة بكافة القوانين والتعليمات الصادرة عن مختلف الجهات الرقابية وتزويد مجلس الادارة بالتقارير الدورية عن وضع الشركة واية تعديلات مطلوبة وفقا للقوانين والتعليمات اعتمد مجلس الادارة دليل الحوكمة الخاص بالشركة وتم تعميمه على موظفي الشركة لضمان التزام الجميع بتطبيق ما ورد في الدليل.
مخاطر المعلومات المرتبطة بصناعة القرار	وهي المخاطر المرتبطة بعدم دقة او عدم كفاية المعلومات المستخدمة لاتخاذ القرارات	- تعتمد الشركة في اتخاذ قراراتها على المعلومات التي توفرها التقارير الصادرة من البرامج المتخصصة التي تستخدمها الشركة لإدارة حساباتها وحسابات ادارة التمويل التجاري وذلك لضمان ان كافة التقارير يتم اعدادها على درجة كبيرة من الجودة والدقة. - وضعت الشركة الاجراءات اللازمة للمحافظة على سرية المعلومات وتجنب تضارب المصالح.
مخاطر السمعة	احتمال تعرض الشركة لمخاطر ناتجة عن عدم الالتزام بالمعايير المقبولة والمتعارف عليها عند تنفيذ انشطة 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 قسم الشؤون القانونية وهيئة الرقابة الشرعية ومكتب التدقيق الشرعي الخارجي والمدقق الداخلي والخارجي.

## و) ثالثاً: لجنة الترشيحات والمكافآت

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

### تاريخ تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت ومدتها:

تم تشكيل اللجنة في اجتماع مجلس الإدارة رقم 02/2020 بتاريخ 25 مارس 2020 لمدة ثلاث سنوات.

### مهام لجنة الترشيحات والمكافآت

تتلخص مهام لجنة الترشيحات والمكافآت بالتالي:

## 1.2 المهام الخاصة بالترشيحات:

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

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

3.1.2 وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.

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

5.1.2 نشر إعلان في جريدتين يوميتين على الأقل وذلك لدعوة الأشخاص الراغبين في الترشح لعضوية مجلس الإدارة على أن يظل باب الترشح مفتوحاً لمدة أسبوعين من تاريخ الاعلان، بالإضافة الى نشر الإعلان في موقع بورصة الكويت.

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

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

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

## 2.2 المهام الخاصة بالمكافآت:

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

1.2.2 أن تكون معتمدة من قبل مجلس الإدارة.



- 2.2.2 أن تكون مرتبطة بمعدلات الأداء للعاملين بالشركة.
- 3.2.2 أن تكون متسقة مع إستراتيجية الشركة وأهدافها سواء على المدى الطويل أو المدى القصير.
- 4.2.2 أن تكون ملائمة لحجم وطبيعة ودرجة المخاطر لدى الشركة.
- 5.2.2 أن تتناسب مع خبرات ومؤهلات العاملين بالشركة على اختلاف مستوياتهم الوظيفية.
- 6.2.2 أن يكون هناك توازن في هيكل المكافآت والرواتب بحيث تكون محفزة لاستقطاب أشخاص مؤهلين وغير مبالغ فيها.
- 7.2.2 تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة.
- 8.2.2 التأكد من أن المكافآت يتم منحها وفق ما هو منصوص عليه في السياسة الموضوعية في هذا الشأن.
- 9.2.2 مراجعة وتقييم مدى فاعلية السياسة في تحقيق الأهداف المرجوة منها المتمثلة في استقطاب الكوادر البشرية والحفاظ على الموظفين ذوي الكفاءة المهنية والقدرات الفنية اللازمة للرفع من شأن الشركة.
- 10.2.2 إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لعرضه على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه، مع مراعاة إتباع معايير الدقة والشفافية عند إعداد التقرير الخاص بالمكافآت، بحيث يتم الإفصاح عن كافة المكافآت الممنوحة سواء كانت في صورة مباشرة أو غير مباشرة، وتجنب أية محاولة للإخفاء أو التضليل.
- 11.2.2 مراجعة وتقييم كافة المقترحات المتعلقة بمنح المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية التي تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة خلال العام والتي تتسق مع المتطلبات الواردة من هيئة أسواق المال بشأن قواعد حوكمة الشركات وتقديم ملاحظاتها خلال الاجتماع اللاحق للجنة بشأن أي فجوات أو تغيير أو تحسينات تبدو ضرورية.
- 12.2.2 تحديد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة على ألا يتجاوز تقدير مجموع هذه المكافآت بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي (بعد استئزال الاستهلاك والاحتياطات وتوزيع ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد تأسيس الشركة).

مع الأخذ بالاعتبار بأنه يجوز توزيع مكافاة سنوية لا تزيد عن ستة آلاف دينار لرئيس مجلس الإدارة ولكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة من تاريخ تأسيس الشركة لحين تحقيق الأرباح التي تسمح لها بتوزيع المكافآت وفقاً للنسبة سالفة الذكر.

13.2.2 يجوز بقرار يصدر من الجمعية العامة العادية للشركة استثناء عضو مجلس الإدارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت المنصوص عليه ضمن القوانين والمتطلبات الرقابية ذات الصلة.

### 3.2 المهام الخاصة بالحوكمة:

1.3.2 التأكيد من أن معايير وتطبيقات الحوكمة التي تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة تتسق مع المتطلبات الواردة من هيئة أسواق المال بشأن قواعد حوكمة الشركات.

1.1.2 الإشراف على إعداد وتطبيق دليل الحوكمة ومراجعته وتحديثه عند الضرورة.

1.1.2 التنسيق مع لجنة التدقيق للتأكد من أنه يتم الالتزام بدليل الحوكمة.

1.1.2 متابعة أداء كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs).

1.1.2 متابعة أية موضوعات متعلقة بتطبيقات الحوكمة، وتزويد مجلس الإدارة (سنوياً كحد أدنى)، بالتقارير والتوصيات بناء على النتائج التي تم التوصل إليها من خلال عمل اللجنة.

1.1.2 اعداد تقرير سنوي يتضمن متطلبات وإجراءات استكمال قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها، على أن يتم تضمين هذا التقرير في التقرير السنوي المعد عن أنشطة الشركة.

1.1.2 مراجعة تقرير القضايا المرفوعة من ضد الشركة والتحقق من أسبابها والموقف الحالي لها وتقديم التوصيات بشأنها.

### أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت واجتماعاتها خلال عام 2020

عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت اجتماعين خلال عام 2020 على النحو التالي:

02/2020	01/2020	أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت
25 مارس	12 فبراير	
✓	✓	عبدالفتاح معرفي (عضو غير تنفيذي)
✓	✓	عبدالله بوقماز (عضو غير تنفيذي)
✓	✓	طلال الشهاب (عضو مستقل)



## انجازات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال عام 2020: -

- الموافقة على تقرير المكافآت للعام 2019 .
- فتح باب الترشيح لعضوية مجلس الإدارة لدورته الجديدة ( 2020-2022 ) .
- مناقشة والتوصية بالترشيحات للمناصب والوظائف واجبة التسجيل الشاغرة بالشركة .
- مناقشة والتوصية بالمكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والعاملين بالشركة .

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

يقوم أمين السر بتزويد أعضاء مجلس الإدارة بكافة البنود التي سيتم مناقشتها قبل موعد الاجتماع المقرر بثلاثة أيام عمل على الأقل، كما يقوم بتدوين كافة النقاشات التي تتم خلال الاجتماع والقرارات التي اتخذت بشأن بنود جدول الأعمال في المحاضر.

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

### 1.3 تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تلتزم عمار بتشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاث أعضاء أحدهم من الأعضاء المستقلين، ويترأس اللجنة أحد الأعضاء غير التنفيذيين، كما تم اختيار الأعضاء الذين يتمتعون بخبرات مهنية تناسب مهام عمل اللجنة.

### 2.3 تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

- تقييم الموظفين يتم من قبل مدراء الإدارات على ان يتم اعتمادها من قبل نائب الرئيس التنفيذي للإدارة ومدير ادارة الموارد البشرية والشؤون الادارية والرئيس التنفيذي.

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

### 1.2.3 مكافآت الإدارة التنفيذية:

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

### 2.2.3 مكافآت مجلس الادارة:

- يبين النظام الاساسي للشركة طريقة تحديد مكافآت رئيس وأعضاء مجلس الإدارة، ولا يجوز تقدير مجموع هذه المكافآت بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد استئزال الاستهلاك والاحتياطيات وتوزيع ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة.





- يجوز بقرار يصدر من الجمعية العامة العادية للشركة استثناء عضو مجلس الإدارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت المقررة.
- يخضع الاعتماد النهائي لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة لموافقة الجمعية العامة للشركة.

المكافآت والمنافع الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية عن عام 2020	
الادارة التنفيذية:	
المكافآت الثابتة (متضمنة الاجور والرواتب الاساسية)	174,538 د.ك
مكافأة نهاية الخدمة	13,167 د.ك
أعضاء لجان مجلس الادارة:	
- مكافآت/منافع/مزايا	15,000 د.ك
أعضاء مجلس الادارة:	
- مكافآت/منافع/مزايا	-----
(لم يتم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الادارة عن عام 2020)	

- هذا ولم تسجل الشركة خلال عام 2020 أية انحرافات عن السياسة المعتمدة في منح المكافآت والمزايا.

## القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

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

- قدمت كل من الإدارة التنفيذية والإدارة المالية تعهداً كتابياً يفيد بنزاهة البيانات المالية وأنه يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة وأن تلك البيانات تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، كما أنه يتم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الجهات الرقابية.
- كما قدم مجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإجارة بدوره بالتعهد كتابياً للجمعية العامة بأن البيانات المالية تتم بصورة سليمة وعادية ووفقاً للمعايير المحاسبية.

#### 2.4 تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

التزمت عمار بتطبيق جميع متطلبات تشكيل لجنة التدقيق حيث تم تشكيلها من أربع أعضاء وأحد أعضائها من المستقلين، وقد تم الأخذ بعين الاعتبار أن يكون من بين أعضاء اللجنة عضواً واحداً على الأقل من ذوي المؤهلات العلمية والخبرة العملية في المجال المالي والمحاسبي.

#### 3.4 التعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة

- لم تصادف الشركة خلال عام 2020 أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة ولن تتواني الشركة في حال حدث ذلك عن تضمين بيان يفصل ويوضح التوصيات والسبب أو الأسباب من وراء قرار مجلس الإدارة بعدم التقيد بها.

#### 4.4 التأكد من استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

- تحرص عمار على تعيين مراقب حسابات مستقل عن اعمال ونشاط الشركة ولا يقوم بأي أعمال إضافية للشركة لا تدخل ضمن أعمال المراجعة والتدقيق وقد تؤثر على الاستقلالية والحيادية.
- أوصت لجنة التدقيق في اجتماعها رقم 01/2020 بتاريخ 12 فبراير 2020 بإعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي السيد/ عبداللطيف العيبان من مكتب جرانت ثورنتون (القطامي والعيبان وشركاهم) لعام 2020 بعد ان تم التأكد من أنه من ضمن المكاتب المقيدة في السجل الخاص بالهيئة ومستوفياً لكافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار الهيئة بشأن نظام قيد مراقبي الحسابات.
- اعتمد مجلس الادارة توصية لجنة التدقيق في اجتماعه رقم 01/2020 بتاريخ 12 فبراير 2020. وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 2020/03/18 على إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي السيد/ عبداللطيف العيبان من مكتب جرانت ثورنتون (القطامي والعيبان وشركاهم) لعام 2020.
- تقوم عمار بتعيين مراقب حسابات خارجي جديد كل أربعة سنوات.
- تسمح عمار لمراقب الحسابات الخارجي بمناقشة آرائه مع لجنة التدقيق قبل تقديم البيانات المالية السنوية إلى مجلس الإدارة لاتخاذ قرار في هذا الشأن.
- يتم تمكين مراقب الحسابات الخارجي من حضور اجتماعات الجمعية العمومية وقراءة التقرير المعد من قبله للمساهمين، وتوضيح أي عوائق أو تدخلات واجهها من مجلس الإدارة خلال أدائه لعمله.



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

### 1.5 تطبيق متطلبات تشكيل قسم مستقل لإدارة المخاطر

- يتضمن الهيكل التنظيمي المعتمد من قبل مجلس إدارة شركة عمار قسماً للمخاطر يتمتع بإطار عمل شامل مستقل عن طريق تبعيته المباشرة للجنة المخاطر ويتولى مهمة تحديد وقياس المخاطر التي تتعرض لها الشركة بالإضافة إلى العمل على الحد من كافة أنواع المخاطر التي قد تواجه الشركة.
- يعمل قسم المخاطر وفق دليل سياسة وإجراءات إدارة المخاطر المحدث والمعتمد في اجتماع مجلس الإدارة رقم 06/2020 بتاريخ 2020/12/09 للقيام بمهامه الرئيسية المتمثلة في قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها الشركة. وتقوم الشركة بمراجعة هذا الدليل كل ثلاث سنوات أو كلما استدعت الحاجة.
- طورت عمار نظام التقارير الدورية لمتابعة المخاطر والحد من حصولها حيث يتم اعداد سجل بالمخاطر كل ثلاثة أشهر كما يتم اعداد تقرير عن المخاطر التي تواجه الشركة واحتمالية حدوثها وتأثيرها على الشركة.
- مسؤول المخاطر مؤهل ومسجل لدى هيئة أسواق المال وفقاً لقواعد الكفاءة والنزاهة منذ 01 نوفمبر 2015 ويتمتع بقدر كبير من الصلاحيات بغرض أداء دوره وواجباته على أكمل وجه دون منحه سلطات وصلاحيات تنفيذية ومالية.
- يتولى مسؤول المخاطر مراجعة الصفقات والتعاملات التي تزعم الشركة القيام بها وتقديم التوصيات بشأنها الى مجلس الإدارة.

### 2.5 تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

- تم تشكيل اللجنة في اجتماع مجلس الإدارة رقم 02/2020 بتاريخ 25 مارس 2020 لمدة ثلاث سنوات.
- لدى لجنة المخاطر ميثاق عمل محدث في اجتماع مجلس الإدارة رقم 4/2018 بتاريخ 2018/8/5.
- تتكون اللجنة من أعضاء غير تنفيذيين وعضو مستقل ولا يشغل رئيس مجلس الإدارة عضوية لجنة المخاطر.
- تعقد لجنة إدارة المخاطر اجتماعات منتظمة أربع مرات على الأقل كل عام، وكذلك كلما دعت الحاجة.

### 3.5 أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

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



#### 4.5 الرقابة الشرعية

- أوصت لجنة التدقيق في اجتماعها رقم 01/2020 بتاريخ 12 فبراير 2020 على التجديد للسادة أ.د. عبد العزيز خليفة القصار و د. عيسى زكي عيسى و د. علي إبراهيم الراشد للقيام بأعمال الرقابة الشرعية للشركة وإعادة تعيين مكتب بيت التدقيق الشرعي للقيام بمهام مكتب التدقيق الشرعي الخارجي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
- وتم اعتماد التوصية من قبل مجلس الإدارة، كما تم اعتماد التجديد في اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 2020/03/18.

#### 5.5 تطبيق متطلبات تشكيل إدارة التدقيق الداخلي

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

#### القاعدة السادسة : تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

##### 1.6 ميثاق العمل الذي يشمل معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

- اعتمدت الشركة المواثيق التالية والتي تحدد معايير السلوك المهني والقيم الاخلاقية التي يجب اتباعها من قبل الشركة بالإضافة الى الالتزام بأحكام الشريعة الاسلامية في جميع الأعمال والأنشطة والمعاملات والخدمات المتعلقة بأعمال الشركة:
- ميثاق العمل والذي تم اعتماد تحديثه في اجتماع مجلس الادارة رقم 05/2019 بتاريخ 2019/10/31.

- ميثاق عمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية والذي تم اعتماد تحديثه في اجتماع مجلس الإدارة رقم 01/2019 بتاريخ 07 مارس 2019.
- وتحث الشركة موظفيها دائماً على الالتزام بمعايير السلوك المهني والقيم الأخلاقية من خلال نصائح توعوية ترسل الى موظفي الشركة من قبل العلاقات العامة.

## 2.6 السياسات والآليات بشأن الحد من تعارض المصالح

- اعتمد مجلس الإدارة تحديث السياسة الخاصة بتعارض المصالح في اجتماعه الثالث من عام 2020 بتاريخ 10/08/2020 بحيث شملت هذه السياسة على أمثلة واضحة لحالات تعارض المصالح وكيفية معالجتها والتعامل معها، دون الاخلال بالحالات التي وردت بقانون الشركات.
- وقد اخذت السياسة بعين الاعتبار التعامل مع الأطراف ذات الصلة والإجراءات الواجب على الشركة اتباعها حرصاً على نزاهة التعامل مع الأطراف ذات الصلة والكشف عن واجبات الإفصاح الخاصة بهذا النوع من التعاملات.
- كما شملت السياسة إلزام عضو مجلس الإدارة بإبلاغ مجلس الإدارة بما له من مصلحة شخصية في الاعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة على أن يثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع بالإضافة الى منع العضو ذو المصلحة من الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن.
- يتم ادراج المعاملات مع أصحاب المصالح ضمن جدول أعمال الجمعية العامة السنوية للشركة للإبلاغ عن أي أعمال او عقود يكون لاحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها.
- تلتزم الشركة بتكليف خبير مستقل مثل مقوم أصول أو مستشار استثمار ليقدم تقرير للجمعية العامة أو مجلس الإدارة -حسب الأحوال- في حال وجود أي صفقة كبيرة بين الشركة وأي طرف ذو علاقة بها، أو أي ترتيب يدخل بموجبه كل من الطرفين في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً.

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

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

- قامت عمار بتحديث سياسة وإجراءات الإفصاح والشفافية في اجتماع مجلس الإدارة رقم 08/2018 الذي تم عقده بتاريخ 05 ديسمبر 2018، حيث شملت السياسة والإجراءات معايير الإفصاح عن المعلومات الجوهرية التي حددها الكتاب العاشر «الإفصاح والشفافية» من



اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال كما حددت عناصر الإفصاح والمعلومات والبيانات المالية وغير المالية الواجب الإفصاح عنها بطريقة عادلة وصحيحة وخطوات عملية الإفصاح وآلية عرضها على الجهات الرقابية التي يتم الإفصاح لها وضرورة رفعها على الموقع الإلكتروني للشركة في الوقت المناسب.

- تلتزم شركة عمار للتمويل والإجارة «عمار» بالإفصاح عن مدى التزامها بقواعد حوكمة الشركات الواردة في الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010، بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وتعديلاته.
- تمثل إدارة المطابقة والالتزام نقطة التواصل بين كافة إدارات الشركة والجهات الرقابية فيما يخص الإفصاح والشفافية باعتبارها وحدة الإفصاح المركزية للشركة.
- تعد الشركة كشفاً يتضمن المعلومات الواجب الإفصاح عنها والية تصنيفها من حيث طبيعتها ودورية الإفصاح عنها.

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

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

### 3.7 بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

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

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

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

## القاعدة الثامنة: احترام حقوق المساهمين

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

- اعتمد مجلس الإدارة دليل وحدة شؤون المساهمين والمستثمرين بتاريخ 2019/03/07 في الاجتماع رقم 01/2019.
- اعتمد مجلس الإدارة تحديث دليل سياسة وإجراءات العلاقات العامة بتاريخ 2019/10/31 في اجتماع رقم 05/2019.
- اعتمدت "عمار" لائحة بحقوق المساهمين لديها وتقوم بتوزيعها على مساهميها مع جدول أعمال الجمعية العمومية كما يتم نشرها على صفحة الشركة على الانترنت.
- يحرص مجلس الإدارة على احترام حقوق المساهمين وذلك بالالتزام بالإجراءات والضوابط اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم بما يحقق العدالة والمساواة وبما لا يتعارض مع القوانين واللوائح المعمول بها والقرارات والتعليمات الصادرة في هذا الشأن.
- تعمل عمار على تشجيع حضور ومشاركة المساهمين في التصويت على القرارات المطروحة في اجتماعات الجمعية العامة للشركة.

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

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





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

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

### القاعدة التاسعة : إدراك دور أصحاب المصالح

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

- سعياً من مجلس إدارة عمار للالتزام بمسؤولياته الرئيسية لحماية حقوق أصحاب المصالح، اعتمد سياسة لتحديد آلية التعامل مع أصحاب المصالح وحماية حقوقهم وذلك في اجتماعه بتاريخ 2020/08/10 وتم تصميم هذه السياسة بهدف ضمان احترام وحماية حقوق اصحاب المصالح وفقاً للقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية ذات الصلة.
- وتشتمل هذه السياسة على القواعد والاجراءات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح بما لا يؤثر على عمل الشركة أو يهدد مصالحها وذلك حسب قوانين هيئة أسواق المال ووزارة التجارة والصناعة وبنك الكويت المركزي أو أي جهة رقابية أخرى، على سبيل المثال لا الحصر:
  - التأكد من أن المعلومات المقدمة لأصحاب المصالح خالية من الأخطاء.
  - تزويد أصحاب المصالح بكافة المعلومات ذات الصلة في الوقت المناسب.
  - التأكد من حماية حقوق المساهمين وإقرارها.
  - التعامل مع جميع أصحاب المصالح بنفس الطريقة دون أي تمييز أو شروط تفضيلية.

- مراعاة الإجراءات التي سيتم إتباعها في حالة إخفاق أي طرف في الوفاء بأي من التزاماته، وكذلك الإجراءات التي يجب إتباعها لدفع تعويض في العقود المبرمة بين الشركة وأصحاب المصالح.
- التوافق بين آلية التعويض الخاصة بأصحاب المصالح في حالة مخالفة حقوقهم مع اللوائح السائدة ويتم مراعاتها في العقود المبرمة بين الشركة وأصحاب المصالح.
- مراعاة إقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين والمحافظة على سرية المعلومات.
- معالجة المشكلات أو النزاعات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح.
- تشمل سياسات ولوائح الشركة آلية واضحة لترسية العقود والصفقات والعهادات. ويتم الإفصاح عن الآلية بشكل تام.
- ضمان عدم حصول أصحاب المصالح على أي أفضليات من خلال التعامل في العقود والمعاملات التي يتم تنفيذها ضمن الأنشطة العادية للشركة.

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

تقوم الشركة بتشجيع اصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة من خلال:

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

## القاعدة العاشرة : تعزيز وتحسين الأداء.

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

- وضعت الشركة آلية لتدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية تشمل حصر الدورات والبرامج التدريبية والمؤتمرات وورش العمل المتوفرة من مكاتب وشركات التدريب الكبرى في



الكويت وانتقاء البرامج الافضل التي تتاسب احتياجات الشركة العملية وتضيف الى خبرات أعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية وتساهم في اطلاعهم على آخر المستجدات في عالم المال والاعمال والعقار بالإضافة الى استلام البرامج والدورات التدريبية المقترحة من قبل اعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

- قامت الشركة خلال عام 2020 بعقد دورة تدريبية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لاطلاعهم على آخر المستجدات الخاصة بمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

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

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

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

- قامت الشركة بإعداد خطة عمل جديدة لعام 2020 تتضمن تقليص نشاط الشركة في مجال التمويل والمحافظ الاستثمارية، إعادة هيكلة الشركة، بيع أصول الشركة بأسعار عادلة، تقليص المصاريف.
- تجتمع إدارة الشركة بصورة دورية بخصوص المراقبة المستمرة للاستراتيجية.
- تم اعداد ملف تعريفى يتم تقديمه للأعضاء المعينين حديثا من أجل ضمان تمتعهم بفهم مناسب لكافة المعلومات الخاصة بسير عمل الشركة وعملياتها، ويتضمن الملف استراتيجية

الشركة واهدافها وجوانبها المالية والتشغيلية والتزاماتها القانونية والرقابية الملقاة على عاتق اعضاء مجلس الإدارة والمسؤوليات المناطة بهم فضلاً عن الصلاحيات والحقوق المتوفرة لهم ودور اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.

تعمل الشركة على التطوير المستمر لنظم التقارير الداخلية المتكاملة (Integrated Reports) المعمول بها لديها لكي تصبح أكثر شمولية، بهدف مساعدة أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات بشكل منهجي وسليم مما يؤدي إلى تحقيق مصالح المساهمين. وبناء على ذلك، تعد الشركة تقريراً سنوياً متكاملًا يتم تحديثه بأخر المعلومات والمستجدات ويحوي الخصائص التالية:

### 1. التركيز على الإستراتيجية

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

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

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

### 3. المخاطر التي تواجه الشركة

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

### 4. التوجه والتوقعات المستقبلية

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

### 5. الإيجاز والدقة والمادية في عرض المعلومات

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



## القاعدة الحادية عشر : التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

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

- اعتمد مجلس الإدارة تحديث سياسة المسؤولية الاجتماعية بالاجتماع رقم 04/2020 بتاريخ 2020/09/20.

- أعدت الشركة خطة وبرنامج المسؤولية الاجتماعية لشركة عمار للتمويل الاجارة لعام 2020 وتم اعتمادها في اجتماع مجلس الإدارة رقم 06/2019 بتاريخ 2019/11/27.

**2.11** نبذه عن البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على ابراز جهود الشركة المبدولة في مجال العمل الاجتماعي

إيماننا من الشركة بوجود أن يتجاوز دورها حدود الدور الاقتصادي إلى المساهمة في التنمية المجتمعية، قامت الشركة بالآتي:

- المساهمة خلال شهر رمضان المبارك لعام 2020 في مشروع افطار صائم من خلال تقديم أكثر من 1350 وجبة افطار تم توزيعها على العمالة ذات الاجور المتدنية.
- تعمل الشركة على استقطاب العمالة الوطنية وتتعاون في هذا المجال مع برنامج إعادة هيكلة القوى العاملة والجهاز التنفيذي للدولة.
- تحرص الشركة على المشاركة في تنمية الطاقات الوطنية وأبدت استعدادها للمساهمة في تدريب الطلبة ميدانيا خلال فترة الصيف وذلك بالتعاون مع برنامج إعادة هيكلة القوى العاملة والجهاز التنفيذي للدولة.
- يمثل الرئيس التنفيذي شركة عمار في اتحاد الشركات الاستثمارية دعما من الشركة لدور الاتحاد في تثقيف ونشر الوعي الاستثماري لدى المواطنين والمقيمين.
- تكفل الشركة للعاملين لديها والمتعاملين معها من عملاء الشركات المختلفين الحق في التعبير والشكوى وتعمل على حماية كافة حقوقهم وخصوصيتهم وسرية المعلومات الخاصة وذلك وفق نماذج معدة لهذا الغرض.

# البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع  
والشركات التابعة لها  
البيانات المالية المجمعة  
الكويت 31 ديسمبر 2020





## تقرير مراقب الحسابات المستقل

الى السادة المساهمين

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع

الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة عمار للتمويل والإجارة شركة مساهمة كويتية عامة («الشركة الام») والشركات التابعة لها (المشار اليها معا ب«المجموعة»)، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020، وبيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة للاستخدام في دولة الكويت.

أساس ابداء الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

## تقييمات العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة ما نسبته 57% من اجمالي الموجودات وتشمل أراضي ومباني للايجار تقع في الكويت. ان سياسة المجموعة هي ان يتم اجراء تقييمات العقارات في نهاية السنة من قبل مقيمين خارجيين، كما هو مبين في الايضاح 12. تستند هذه التقييمات الى عدد من الافتراضات، بما في ذلك ايرادات الايجار المقدر، العوائد الرأسمالية، المعاملات التاريخية، معرفة السوق، معدلات الاشغال وتكلفة الانشاء، ونظرا لحقيقة ان القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تمثل نطاق حكمي هام وان التقييمات تعتمد اعتمادا كبيرا على التقديرات، قررنا بان يمثل هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع الى الايضاح 12 للمزيد من المعلومات حول تقييم العقارات الاستثمارية.

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

## معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي لسنة 2020 للمجموعة

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. تتألف المعلومات الاخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على ما تبقى من بنود التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الاخرى واثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الاخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق او غير ذلك من الأمور التي قد





يشوبها اخطاء مادية. وإذا ما استتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها بشأن المعلومات الاخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بان هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الاخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

#### مسؤولية الادارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة للاستخدام من قبل دولة الكويت، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولاعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، مالم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو ايقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

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

#### مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوز مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لبدء رأينا. أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.

- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. واذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فان علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق والى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لابداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيديين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.
- لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة ، وضمن امور أخرى، خطة واطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.
- كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم إتخاذها، حيثما وجدت.
- ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك،



من أمور التدقيق الرئيسية. ولقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدا، قررنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تغطي على المصلحة العامة.

### التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أيضا أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات 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 الام، والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، مخالفات لأحكام قانون الشركات واللائحة التنفيذية أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.

كما نفيد أيضا بانه، خلال اعمال التدقيق، لم يرد الى علمنا اي مخالفات مادية لاحكام القانون رقم 32 لسنة 1968، والتعديلات اللاحقة له، بشأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والقوانين المتصلة بها أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والقوانين المتعلقة بها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الام او مركزها المالي.

عبد اللطيف محمد العيبان  
مراقب مرخص رقم 94

عبد اللطيف محمد العيبان

عبد اللطيف محمد العيبان (CPA)

(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)

جرانت ثورنتون – القطامي والعيبان وشركاهم

الكويت

1 مارس 2021



عبد اللطيف محمد العيبان

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها  
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع  
في 31 ديسمبر 2020

للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2019	للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2020	إيضاح	
د.ك	د.ك		
			<b>الإيرادات</b>
-	<b>36,180</b>	11	إيرادات تمويل اسلامي
185,850	<b>140,499</b>		ايرادات من استثمارات وكالة
18,339	<b>41,461</b>		ربح محقق من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
92,928	<b>93,923</b>		ربح غير محقق من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
20,804	<b>20,621</b>		ايرادات توزيعات أرباح
572,017	<b>470,150</b>		ايرادات تأجير
55,750	<b>(449,774)</b>	12	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	<b>518,526</b>	11	صافي عكس انخفاض في قيمة مدينو تمويل اسلامي
295	<b>89</b>		إيرادات أخرى
<b>945,983</b>	<b>871,675</b>		
			<b>المصاريف والأعباء الأخرى</b>
(453,787)	<b>(371,270)</b>		تكاليف موظفين
(180,084)	<b>(194,848)</b>		مصاريف إدارية ومصاريف أخرى
(58,087)	<b>(50,603)</b>		مصاريف تشغيل عقارات
(7,395)	<b>(7,818)</b>		استهلاك
(1,199)	<b>4,019</b>		ربح / (خسارة) تحويل عملات أجنبية
(2,970)	<b>(100,000)</b>	ب 12	انخفاض في قيمة ذمم مدينة اخرى
-	<b>(86,893)</b>		شطب ذمم مدينة
<b>(703,522)</b>	<b>(807,413)</b>		
242,461	<b>64,262</b>		الربح قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(6,580)	<b>(4,419)</b>		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(2,540)	<b>(1,712)</b>		مخصص الزكاة
233,341	<b>58,131</b>		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
233,341	<b>58,131</b>		مجموع الدخل الشامل للسنة
			الخاص بـ :
233,196	<b>58,158</b>		مالكي الشركة الأم
145	<b>(27)</b>		الحصص غير المسيطرة
233,341	<b>58,131</b>		
1.2 فلس	<b>0.3 فلس</b>	8	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي المجموع

في 31 ديسمبر 2020

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	ايضاح	الموجودات
د.ك. 74,343	د.ك. 85,228	9	نقد وأرصدة لدى بنوك
294,540	371,423	9	أرصدة لدى مدراء محافظ
6,205,901	6,290,242	9	استثمارات وكالة
1,283,496	1,386,662	10	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
44,287	46,453		ذمم مدينة وموجودات أخرى
10,910,000	10,720,000	12	عقارات استثمارية
7,194	3,297		معدات
18,819,761	18,903,305		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
1,371,131	1,396,544	13	مطلوبات أخرى
1,371,131	1,396,544		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
20,000,000	20,000,000	14	رأس المال
(250,549)	(250,549)	15	أسهم خزينة
981,875	981,875	16	احتياطي قانوني
496,176	496,176	16	احتياطي إختياري
(3,781,152)	(3,722,994)		خسائر متراكمة
17,446,350	17,504,508		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
2,280	2,253		الحصص غير المسيطرة
17,448,630	17,506,761		إجمالي حقوق الملكية
18,819,761	18,903,305		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

حمد السعد  
الرئيس التنفيذي

عبدالله راشد بوقماز  
رئيس مجلس الادارة

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها  
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع  
في 31 ديسمبر 2020

## حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

المجموع	الحصص غير المسيطرة	المجموع الفرعي		احتياطي احتياطي		احتياطي قانوني		أشهم خزينة		رأس المال	
		د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
17,448,630	2,280	17,446,350	(3,781,152)	496,176	981,875	(250,549)	20,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2020	20,000,000		
58,131	(27)	58,158	58,158	-	-	-	-	ربح/(خسارة) السنة	-		
58,131	(27)	58,158	58,158	-	-	-	-	مجموع الدخل/(الخسائر) الشاملة للسنة	-		
17,506,761	2,253	17,504,508	(3,722,994)	496,176	981,875	(250,549)	20,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020	20,000,000		
17,215,289	2,135	17,213,154	(4,014,348)	496,176	981,875	(250,549)	20,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2019	20,000,000		
233,341	145	233,196	233,196	-	-	-	-	ربح السنة	-		
233,341	145	233,196	233,196	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة	-		
17,448,630	2,280	17,446,350	(3,781,152)	496,176	981,875	(250,549)	20,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019	20,000,000		



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها  
بيان التدفقات النقدية المجمع

في 31 ديسمبر 2020

للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2019 د.ك.	للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2020 د.ك.	ايضاح
242,461	64,262	أنشطة التشغيل ربح السنة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة تعديلات :
(20,804)	(20,621)	ايرادات توزيعات أرباح
(55,750)	449,774	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
7,395	7,818	استهلاك
4,220	-	خسارة من بيع معدات
2,970	100,000	انخفاض في قيمة ذمم مدينة أخرى
-	86,893	شطب ذمم مدينة
22,181	26,912	مخصص مكافأة نهاية خدمة للموظفين
202,673	715,038	
(270,237)	(103,166)	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
(7,129)	(76,174)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(5,436)	(7,630)	ذمم مدينة وموجودات أخرى
(80,129)	528,068	مطلوبات أخرى
(11,331)	-	النقد الناتج من/ (المستخدم في) أنشطة التشغيل
(91,460)	528,068	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(11,250)	(359,774)	تكاليف تطوير واستحواذ عقارات استثمارية
4,136	-	المحصل من بيع معدات
(5,689)	(3,921)	شراء معدات
20,804	7,736	ايرادات توزيعات أرباح مستلمة
135,566	115,473	النقص في ودائع وكالة تستحق بعد ثلاثة أشهر
143,567	(240,486)	صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من أنشطة الاستثمار
52,107	287,582	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
617,451	669,558	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
669,558	957,140	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

## 1. التأسيس والنشاط

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

إن الأهداف الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي :

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





شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

14 - تقديم القروض للغير بما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية مع مراعاة سلامة الموجودات المالية في منح القروض والمحافظة على استمرارية السلامة للمركز المالي للشركة الأم طبقاً للشروط والقواعد والحدود التي يضعها بنك الكويت المركزي.

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

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

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

اعتمد مجلس إدارة الشركة الأم هذه البيانات الماليه المجمعه للاصدار بتاريخ 1 مارس 2021. ان الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها القدرة على تعديل البيانات المالية المجمعّة بعد صدورها.

## 2. أساس الإعداد

يتم اعداد البيانات المالية المجمعّة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية معدله لتشمل قياس بالقيمة العادلة لإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والعقارات الاستثمارية.

تم عرض البيانات المالية المجمعّة بالدينار الكويتي («د.ك.»).

اختارت المجموعة عرض «بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع» في بيان واحد.

## 3. بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعّة وفقاً لتعليمات مؤسسات الخدمات المالية الصادرة عن بنك الكويت المركزي في دولة الكويت. وتتطلب هذه التعليمات قياس خسائر الائتمان المتوقعة بطريقة خسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية المحتسبة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، أيهما أكبر، والتأثير الناتج على الإفصاحات ذات الصلة، وتطبيق متطلبات كافة المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى الصادرة من مجلس معايير المحاسبية الدولية (يشار إليها معاً بالمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة للاستخدام من قبل دولة الكويت).

## 4. التغييرات في السياسات المحاسبية

### 4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترة السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2020 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

## شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

المعيار او التفسير	يفعل للفترات السنوية التي تبدأ في
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - تعريف الأعمال التجارية	1 يناير 2020
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف المادية	1 يناير 2020
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)	1 يونيو 2020

تنطبق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام 2020، ولكنها ليست ذات صلة وليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - تعريف الأعمال التجارية

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (دمج الأعمال) تمثل تغييرات على ملحق أ، المصطلحات المعرفة وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية 3 فقط وذلك فيما يتعلق بتعريف الأعمال التجارية. التعديلات:

- توضح التعديلات أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن على الأقل مدخل وعملية موضوعية تسهمان معاً بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج؛
  - نتج عنها تضييق تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء وأزلت الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف؛
  - أضافت إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الاستحواذ على عملية موضوعية،
  - أزلت تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة ومواصلة الإنتاج، و
  - أضافت خيار اختبار التركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها لا تمثل أعمال تجارية.
- ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

## 4.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

## تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 تعريف «المادية» ومواءمة التعريف المستخدم في الاطار المفاهيمي والمعايير. تم تعديل مستوى المادية الذي يؤثر على المستخدمين من «قد يؤثر» الى «من المتوقع أن يؤثر بشكل معقول».

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 متطلبات محددة عندما تكون المحاسبة عن التغييرات في مدفوعات الإيجار وامتيازات الإيجار في نطاق هذه المتطلبات. يتطلب من الطرف المستأجر تقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار تمثل تعديلاً على عقد الإيجار، وإذا كانت كذلك، فيتعين تطبيق أساس محدد للمحاسبة. ومع ذلك، قد يكون تطبيق هذه المتطلبات على عدد كبير من عقود الإيجار المحتملة أمراً صعباً، لا سيما من منظور عملي بسبب الضغوط الناتجة عن هذه الجائحة.

تسمح الوسيلة العملية للطرف المستأجر باختيار عدم إجراء تقييم لتقرير ما إذا كانت امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) تمثل تعديلاً على عقد الإيجار. يُسمح للطرف المستأجر بالمحاسبة عن امتيازات الإيجار كما لو كان التغيير لا يُمثل تعديلاً على عقد الإيجار.

تطبق الوسيلة العملية فقط على امتيازات الإيجار المقدمة كنتيجة مباشرة لجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). إن هذا الإعفاء مخصص فقط للطرف المستأجر الذي تم منحه امتيازات الإيجار. لا تطبق هذه التعديلات على الطرف المؤجر.

يجب استيفاء جميع الشروط التالية:

- يوفر امتياز الإيجار الإعفاء من المدفوعات التي ينتج عنها بشكل عام مقابلاً لعقد الإيجار يمثل إلى حد كبير نفس المقابل الأصلي لعقد الإيجار أو أقل من ذلك المقابل قبل منح هذا الامتياز مباشرة.
- يتم منح امتياز الإيجار بغرض الإعفاء من المدفوعات التي كان لها تاريخ استحقاق أصلي في أو قبل 30 يونيو 2021. لذا فإن الدفعات المدرجة تتمثل في تلك الدفعات المتطلب أن يتم تخفيضها في أو قبل 30 يونيو 2021 غير أن الزيادات اللاحقة في الإيجارات للمبالغ المؤجلة قد تكون بعد 30 يونيو 2021.
- لا توجد تغييرات جوهرية أخرى على الشروط والأحكام الأخرى لعقد الإيجار ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### 4.2 المعايير الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن غير المفعلة بعد

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

تتوقع الإدارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. إن المعلومات عن المعايير والتعديلات

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة مبينة أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس لها صلة بالمجموعة و/ أو ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يفضل للفترات السنوية التي  
تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2022

التحسينات السنوية دورة 2018-2020

1 يناير 2023

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- التصنيف إلى متداول أو غير متداول

التحسينات السنوية دورة 2018-2020

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على تبسيط تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 1 من قبل أي شركة تابعة تقوم بتطبيقه لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بقياس فروق ترجمة العملة التراكمية. إن الشركة التابعة التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة بعد الشركة الأم قد تكون مطالبة بالاحتفاظ بمجموعتين من السجلات المحاسبية لفروق ترجمة العملة التراكمية على التوازي بناءً على تواريخ مختلفة للانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية. ومع ذلك، فإن التعديل يوسع الإعفاء ليشمل فروق ترجمة العملة التراكمية لتقليل التكاليف للأطراف التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة.

تتعلق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 برسوم الاختبار بنسبة «10 في المائة» لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية - في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من المطلوبات المالية الذي تم تعديله أو استبداله، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت الشروط مختلفة بشكل كبير. يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها أي منشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط أي بند جديد أو معدل من المطلوبات المالية تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية.

حوافز الإيجار - تعديل الأمثلة التوضيحية - تم إبلاغ مجلس معايير المحاسبة الدولية باحتمالية نشوء غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظراً للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمتطلبات حوافز الإيجار. قبل التعديل، تم إدراج المثال التوضيحي 13 كجزءاً من النمط الحقيقي للسداد المتعلق بتحسينات مباني مستاجرة؛ ولم يُبين المثال بوضوح النتيجة التي تم التوصل إليها بشأن ما إذا كان السداد سيفي بتعريف حافز الإيجار الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية إزالة احتمالية نشوء غموض عن طريق حذف عملية السداد المتعلقة بتحسينات



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

مباني مستأجرة من المثل التوضيحي 13.

الضرائب في قياسات القيمة العادلة - قبل هذا التعديل، عندما تستخدم المنشأة طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتحديد القيمة العادلة التي تطبق معيار المحاسبة الدولي 41، تتطلب معيار المحاسبة الدولي 41.22 من المنشأة عدم إدراج التدفقات النقدية والضرائب من المحاسبة. تمت إزالة التعديل على معيار المحاسبة الدولي 41 من هذا المطلب حتى يتسنى عدم إدراج التدفقات النقدية والضرائب عند قياس القيمة العادلة. وافق هذا التعديل ما بين متطلبات معيار المحاسبة الدولي 41 بشأن قياس القيمة العادلة ومتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى. لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### التعديلات على معيار المحاسبة الدولي -1 التصنيف الى متداولة أو غير متداولة

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثيراً على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة. لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### 5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

##### 5.1 أسس التجميع

إن البيانات المالية للمجموعة تجمع الشركة الأم وجميع شركاتها التابعة. الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض المجموعة ل، او يكون لها الحق ب، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة الى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير و التي لا تزيد عن ثلاثة اشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات

## شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ و تاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الام. تظهر تفاصيل الشركات التابعة الرئيسية في ايضاح رقم (7) حول البيانات الماليه المجمعة. يتم عند التجميع استبعاد الارصدة والمعاملات الجوهرية المتبادلة بين شركات المجموعة، بما فيها الارباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة. وحيثما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة من بيع اصل بين شركات المجموعة عند التجميع، إلا ان هذا الاصل يجب فحصه ايضا لتحديد انخفاض القيمة بالنسبة للمجموعة. يتم تعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة و ذلك للتأكد من توافقها مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على تلك الشركة التابعة. ان الارباح او الخسائر والايادات الشاملة الاخرى للشركات التابعة المستحوز عليها او المستبعدة خلال السنة يتم تسجيلها من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة، او حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن سيطرتها على الشركة التابعة، حسب ما هو مناسب.

إن الحصص غير المسيطرة، تعرض كجزء من حقوق الملكية، وهي تمثل النسبة في الربح او الخسارة وصافي الموجودات للشركات التابعة وغير المحتفظ بها من قبل المجموعة. تقوم المجموعة بتوزيع الحصص من مجموع الايرادات او الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بناء على حصة ملكية كلاهما. ان الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز.

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

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



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

## 5.2 إندماج الاعمال

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

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

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

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

## 5.3 التقارير القطاعية

إن لدى المجموعة ثلاث قطاعات تشغيلية: هي قطاع الإستثمار وقطاع التمويل وقطاع العقار. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الادارة بتتبع خطوط الخدمات للمجموعة والتي تمثل منتجاتها وخدماتها الرئيسية. يتم ادارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات ومصادر كل قطاع تكون مختلفة.

ولأغراض الادارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات القياس المستخدمة ضمن بياناتها المالية. بالإضافة الى ذلك، فان الموجودات أو المطلوبات غير المخصصة لقطاع تشغيلي بشكل مباشر، لا يتم ادراجها للقطاع.

## 5.4 التحقق من الإيرادات

تعترف المجموعة بإيرادات من تقديم الخدمات وأنشطة الإستثمار وأنشطة العقارات. يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مع العميل

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

ويستثني المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى عميل. تتبع المجموعة عملية من خمس خطوات:

1. تحديد العقد مع العميل
  2. تحديد التزامات الأداء
  3. تحديد سعر المعاملة
  4. تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء
  5. الاعتراف بالإيرادات عندما / كلما يتم استيفاء التزام (التزامات) الأداء.
- يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. سعر المعاملة للعقد يستثني أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما تكون المجموعة (أو كما) تلبية التزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى عملائها.

#### 5.4.1 إيرادات التمويل الإسلامي

تتحقق إيرادات التمويل الإسلامي على أساس توزيع نسبي زمني بحيث تقدم عائداً دورياً مستمراً استناداً إلى صافي الرصيد القائم.

#### 5.4.2 إيرادات توزيع الأرباح

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

#### 5.4.3 إيرادات إيجار

تتحقق إيرادات الإيجار بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار. تكتسب المجموعة إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية لعقاراتها الاستثمارية.

#### 5.4.4 أتعاب إدارية واستشارية

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

#### 5.5 المصاريف التشغيلية

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





شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

## 5.6 المعدات

تظهر المعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة. تقوم المجموعة باحتساب استهلاك معداتها باستخدام طريقة القسط الثابت بنسب مقدره لشطب الموجودات على فترة العمر الانتاجي المقدر لها.

## 5.7 عقود الإيجار

### المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2020، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه «عقد ، أو جزء من عقد، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ».

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

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام، مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد.
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الموجودات المحددة خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيهه «كيفية ولأي غرض» يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

اختارت المجموعة المحاسبة عن عقود الإيجار قصيرة الأجل والعقود ذات الموجودات منخفضة القيمة باستخدام بدائل عملية. وبدلاً من تسجيل أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار، يتم تسجيل الدفعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت طيلة مدة عقد الإيجار.

القياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

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

### أصل حق الاستخدام

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

## شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

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

## التزام الإيجار

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

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك الثابتة في جوهرها) ومدفوعات متغيرة بناءً على أي مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات يتأكد ممارستها بشكل معقول.

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

## 5.8 العقارات الاستثمارية

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

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

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

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة التقديرية للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغيير في الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقارًا استثماريًا،



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقا للسياسة الظاهرة ضمن بند المعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

## 5.9 الادوات المالية

### 5.9.1 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئيا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئيا بالقيمة العادلة. مبين ادناه القياس اللاحق للموجودات والمطلوبات المالية.

يتم استبعاد اصل مالي أساسا (أو جزء من اصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة اذا كان ذلك مناسبا) اما

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية

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

(أ) ان تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو

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

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

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

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

### 5.9.2 تصنيف الموجودات المالية

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

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
  - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)
- يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات المالية
  - خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

### 5.9.3 القياس اللاحق للموجودات المالية

يجوز للمجموعة اتخاذ القرارات التالية / إجراء التصنيفات غير القابلة للإلغاء عند التحقق المبدئي لأصل مالي:

- يجوز للمجموعة اتخاذ قرار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة ؛ و
  - يجوز للمجموعة إجراء تصنيف لا رجعة فيه لاي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.
- في هذه الفترة لم يتم اتخاذ أي قرار / إجراء تصنيف غير قابل للإلغاء.

#### • الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية

• الشروط التعاقدية للموجودات المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

تتكون الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالتكلفة المطفأة مما يلي :



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

#### • استثمارات وكالة

ان استثمارات الوكالة تمثل اتفاقية حيث تقوم المجموعة بموجبها بتقديم مبالغ نقدية الى مؤسسه ماليه كاتفاقيه وكاله، و التي يقوم من خلالها الوكيل بالاستثمار وفق شروط معينه مقابل اتعاب محددة. يلتزم الوكيل باعادة المبلغ في حاله العجز أو الاهمال او مخالفة اي من تعليمات وشروط الوكالة.

#### • نقد وشبه النقد

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

#### مدينو تمويل إسلامي

##### • مرابحة مدينة

تتمثل المرابحة المدينة في معاملة إسلامية تنطوي على شراء أصل وبيعه مباشرة بالتكلفة مضافا إليه ربح متفق عليه. يتم تسوية المبلغ المستحق على أساس الدفع الآجل. يتم إثبات المرابحة المدينة بالتكلفة المطفأة بما في ذلك مخصص الإنخفاض في القيمة إن وجد. ويتم عرضها بعد خصم الإيرادات الآجلة.

##### • مدينو إجارة

إن الإجارة هي معاملة إسلامية تتضمن شراء أصل وتأجيله فورا بالقيمة العادلة حيث يقوم بموجبها المؤجر بتحويل حق استخدام الأصل الى 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، ناقصا مخصص الإنخفاض في القيمة، إن وجد، وتعرض بالصافي بعد خصم الإيرادات المؤجلة.

##### • الذمم المدينة والموجودات المالية الأخرى

تظهر الذمم التجارية المدينة بمبلغ الفاتورة الاصلي ناقصا مخصص انخفاض القيمة (انظر ايضاح 5.9.4).

ان الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة التي لا يتم تصنيفها ضمن اي من الفئات اعلاه يتم تصنيفها «كذمم مدينة اخرى/ موجودات مالية اخرى».

##### • الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تدرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشتمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

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

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

- أوراق مالية مسعرة وغير مسعرة

- صناديق مشتركة

- محافظ مدارة

#### 5.9.4 انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

يتم إثبات انخفاض قيمة مدينو التمويل الإسلامي في بيان المركز المالي المجموع بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بموجب توجيهات بنك الكويت المركزي وبمبلغ يعادل المخصصات التي تتطلبها تعليمات بنك الكويت المركزي أيهما أعلى.



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

• انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف مدينو التمويل الإسلامي:

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

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمالية التعثر أو معدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) وقيمة التعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة لقيمة التعرض عند التعثر، بالنسبة للموجودات المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الاجمالية للأصل في تاريخ التقرير.

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

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

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

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

## شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

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

مخصص خسائر الائتمان وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

يتم مطالبة المجموعة باحتساب مخصصات خسائر الائتمان من التسهيلات الائتمانية وفقاً للتعليمات الصادرة عن بنك الكويت المركزي بشأن تصنيف التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصصات. يتم تصنيف التسهيلات الائتمانية ضمن تسهيلات انقضى تاريخ استحقاقها عندما لا يتم استلام دفعة ما في تاريخ سدادها المتعاقد عليه أو في حالة زيادة التسهيل الائتماني عن حدود ما قبل الإعتماد. ويتم تصنيف التسهيل الائتماني كتسهيلات انقضى تاريخ استحقاقها وانخفضت قيمها عندما يكون القسط أو القسط الأساسي قد انقضى تاريخ استحقاقه لمدة تزيد عن 90 يوم وكذلك في حالة زيادة القيمة الدفترية للتسهيلات عن قيمتها التقديرية الممكن استردادها. يتم إدارة ورقابة القروض التي انقضى تاريخ استحقاقها وتلك التي انقضى تاريخ استحقاقها وانخفضت قيمتها كتسهيلات غير منتظمة ويتم تصنيفها الى اربعة فئات تستخدم بعد ذلك لتحديد المخصصات :

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

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

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

## 5.9.5 التصنيف والقياس اللاحق للمطلوبات المالية

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





شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

• مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة  
تظهر هذه المطلوبات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.  
تقوم المجموعة بتصنيف المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة الى الفئات التالية:

• المطلوبات الأخرى

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

#### 5.9.6 التكلفة المطفأة للادوات المالية

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

#### 5.9.7 المحاسبة على أساس تاريخ المتاجرة والتسوية

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

#### 5.9.8 مقاصة الادوات المالية

تتم المقاصة بين الاصول المالية والخصوم المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

#### 5.9.9 القيمة العادلة للادوات المالية

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

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اسس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية اخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة أو اساليب تقييم اخرى.

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

### 5.10 حقوق الملكية والاحتياطات ودفعات توزيعات الارباح

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

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

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

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

### 5.11 أسهم الخزينة

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

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

### 5.12 المخصصات والموجودات والالتزامات الطارئة

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

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية.

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

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

### 5.13 مكافأة نهاية الخدمة

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

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

### 5.14 ترجمة العملات الاجنبية

#### 5.14.1 عملة العرض الرئيسية

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

#### 5.14.2 معاملات العملة الاجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن اعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الارباح او الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. ان فروق التحويل على الموجودات الغير نقدية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر تدرج كجزء من ارباح أو خسائر القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.

## 5.15 الضرائب

### 5.15.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية (NLST)

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

### 5.15.2 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

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

ان الخسائر المتراكمة من السنوات السابقة يمكن ان يتم خصمها من الربح المعدل للسنة عند احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة وبالتالي فإنه لا يوجد التزام اتجاه مؤسسة الكويت للتقدم العلمي لسنة 2020 و 2019.

### 5.15.3 الزكاة

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

## 5.16 النقد والنقد المعادل

لاغراض بيان التدفقات النقدية المجموع، فإن النقد والنقد المعادل يتكون من نقد وارصدة لدى البنوك واستثمارات وكالة تستحق خلال ثلاثة اشهر من تاريخ إنشائها.

## 6. الأحكام الهامة للإدارة وعدم التأكد من التقديرات

ان اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الادارة اتخاذ الاحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الايرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

والإفصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فإن عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرية قد تؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة لكل من الموجودات والمطلوبات والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

### 6.1 الأحكام الهامة للإدارة

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

#### 6.1.1 تقييم نموذج الاعمال

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

#### 6.1.2 الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

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

#### 6.1.3 تصنيف العقارات

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

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

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

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

#### 6.1.4 تقييم السيطرة

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

#### 6.2 عدم التأكد من التقديرات

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

#### 6.2.1 انخفاض قيمة الموجودات المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدر على تقديرات معدل الخسارة عند التعثر واحتمالية السداد. إن معدل الخسارة عند التعثر هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة تعثر العميل. إن احتمالية التعثر هو تقدير لاحتمالية التعثر في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه العوامل على بعضها البعض.

#### 6.2.2 القيمة العادلة للادوات المالية

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

#### 6.2.3 اعادة تقييم العقارات الإستثمارية

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



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

## 7. الشركات التابعة

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

نسبة حصص الملكية	طبيعة العمل	بلد التسجيل ومكان العمل	
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020		
%	%		
%100	%100	الكويت	شركة عمار الكويت العقارية - ش.ش.و
%99	%99	الكويت	شركة لؤلؤة الوطن العقارية - ذ.م.م
%100	%100	الكويت	شركة الجدار العقارية - ش.ش.و
%100	%100	الكويت	شركة برايم العقارية - ش.ش.و
-	%100	الكويت	شركة ريحان العقارية - ش.ش.و*

\* قامت الشركة الأم خلال السنة بتأسيس شركة تابعة برأس مال 2,000 د.ك. حتى الآن، لم تبدأ هذه الشركة التابعة بنشاطها.

## 8. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم على أساس ربح السنة الخاصة بالشركة الأم مقسومه على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي :

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020	
233,196	58,158	ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم - (د.ك)
195,231,520	195,231,520	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة - (ماعد)
		أسهم الخزينة
1.2 فلس	0.3 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاص بمالكي الشركة الأم

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2020

9. النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
74,343	85,228	أرصدة لدى البنوك *
294,540	371,423	أرصدة نقدية لدى مدراء المحافظ ** *
6,205,901	6,290,242	ودائع وكالة ** *
6,574,784	6,746,893	النقد والنقد المعادل كما في بيان المركز المالي المجموع
(5,905,226)	(5,789,753)	ناقصاً: ودائع وكالة تستحق بعد أكثر من ثلاثة أشهر
669,558	957,140	النقد والنقد المعادل كما في بيان التدفقات النقدية المجموع

\* تتمثل الأرصدة لدى البنوك في حسابات توفير لدى بنوك اسلامية محلية وحسابات جارية لاتحمل ربحاً لدى بنوك تجارية محلية. تحمل حسابات التوفير معدل ربح فعلي يتراوح من 0.25% الى 0.30% (31 ديسمبر 2019: 0.25% الى 0.30%).

\*\* يمثل الرصيد لدى مدراء محافظ نقد محتفظ به في المحافظ.

\*\*\* إن استثمارات الوكالة مودعة لدى بنوك اسلامية محلية تحمل معدلات أرباح فعلية تتراوح من 1.25% الى 3.3% (31 ديسمبر 2019: 2.5% الى 3.3%) سنوياً.

10. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
495,985	566,629	أوراق مالية مسعرة
741,441	780,741	أوراق مالية غير مسعرة
20,221	12,225	صناديق مشتركة
25,849	27,067	محافظ مدارة
1,283,496	1,386,662	

ان المعلومات الخاصة بالاستثمارات في الصناديق المشتركة والمحافظ المدارة محددة بالتقارير المالية الدورية المقدمة من مدراء الاستثمار. تدرج هذه الاستثمارات بناء على صافي قيمة للموجودات المفصّل





شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

عنها من قبل مدراء الاستثمار. ونظرا لطبيعة هذه الاستثمارات، فإن صافي قيمة الموجودات المفصح عنها من قبل مدراء الاستثمار تتمثل في أفضل تقدير للقيم العادلة المتاحة لهذه الاستثمارات.

### 11. مدينو تمويل إسلامي

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	مجمّل مدينو التمويل:
990,948	-	مدينو وكالة
275,734	275,734	مدينو إجارة
127,340	34,339	مدينو مرابحة
1,394,022	310,073	
(56,853)	(20,673)	ناقصاً : أرباح مؤجلة ومعلقة
1,337,169	289,400	
(1,337,169)	(289,400)	ناقصاً : مخصص ديون مشكوك في تحصيلها *
-	-	

\* فيما يلي الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها:

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
1,337,169	1,337,169	الرصيد كما في 1 يناير
-	(529,243)	شطب خلال السنة
-	(518,526)	عكس انخفاض قيمة مدينة تمويل إسلامي
1,337,169	289,400	

خلال السنة، استلمت الشركة الأم مبلغ 518,526 د.ك من مدينو تمويل إسلامي، والتي تم تكوين مخصص لها بالكامل في السنوات السابقة. وبناء عليه، تم خلال السنة تسجيل هذا المبلغ كإيراد من عكس انخفاض قيمة مدينو تمويل إسلامي. نتيجة لهذه التسويات مع العملاء، قامت الشركة الأم بشطب مخصص بمبلغ 529,243 د.ك.

بالإضافة الى ذلك، خلال السنة، تم استلام مبلغ 36,180 د.ك كجزء من الأرباح المؤجلة من مدينو تمويل إسلامي أعلاه، والذي تم الاعتراف به كريح من مدينو تمويل إسلامي، خلال السنة.

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

## 12. عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
د.ك.	د.ك.	فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية:
10,843,000	10,910,000	القيمة العادلة في 1 يناير
11,250	359,774	تكاليف تطوير
-	(100,000)	المحول الى ذمم مدينة وموجودات أخرى (ب)
55,750	(449,774)	التغير في القيمة العادلة
10,910,000	10,720,000	

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

(ب) خلال السنة، تم تحويل إحدى العقارات الأجنبية للمجموعة بقيمة دفترية 100,000 د.ك من عقارات استثمارية إلى ذمم مدينة وموجودات أخرى بموجب شروط اتفاقية الاستثمار مع الطرف المطور. بموجب هذه الاتفاقية، سوف يتم استرداد الاستثمار الأصلي بالكامل من الطرف المطور عند انتهاء اتفاقية الاستثمار والتي كان في ديسمبر 2020. مع ذلك، قررت الإدارة تحميل مخصص انخفاض في القيمة بالكامل للذمم المدينة بمبلغ 100,000 د.ك استناداً إلى تقييم قابلية الاسترداد الذي قامت به إدارة المجموعة.

(ت) إن العقارات الاستثمارية تتضمن عقاراً محلياً مثبتاً بمبلغ 500,000 دينار كويتي وذلك استناداً إلى تقييم مستقل، حيث يمثل عقاراً ناتج عن حق الانتفاع بأرض مستأجرة من الهيئة العامة للصناعة. تم تجديد عقد الإيجار الأساسي في الفترة من 2019/04/01 إلى 2019/12/12 ولم يتم تجديده بعد ذلك لأن المنطقة بأكملها بصدد النظر لإعادة هيكلتها من قبل بلدية الكويت. لدى إدارة المجموعة قناعة تامة بأن إعادة الهيكلة المعنية من شأنها تعزيز قيمة العقارات.

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

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



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

### 13. مطلوبات أخرى

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
9,760	7,178	مصارييف مستحقة
57,030	55,300	ودائع ايجار
857,255	871,215	مطالبة دعوى قضائية*
-	33,617	مبالغ محتجزة دائنة لأعمال انشاءات
104	104	مستحق لطرف ذي صلة (ايضاح 17)
374,628	366,270	ذمم دائنة للموظفين
32,159	29,908	التزامات ضرائب
40,195	32,952	مطلوبات اخرى
1,371,131	1,396,544	

\* تم ادراج مطلوبات أخرى بمبلغ 730,000 د.ك تم تسجيله بناءً على رأي المستشار القانوني الخارجي للشركة الأم كمخصص عن دعوى قضائية ضد الشركة الام باعتبارها طرف فرعي في هذه الدعوى.

### 14. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 200,000,000 سهم 31 ديسمبر 2019 : (200,000,000) بقيمة 100 فلس لكل سهم.

### 15. أسهم الخزينة

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	تمتلك المجموعة أسهم الخزينة كما يلي:
د.ك	د.ك	
4,768,480	4,768,480	عدد أسهم الخزينة
%2,4	%2,4	نسبة الملكية
174,050	220,781	القيمة السوقية (د.ك)
250,549	250,549	التكلفة (د.ك)

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

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

## 16. احتياطي قانوني واحتياطي اختياري

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

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

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

لا يتم التحويل في السنة التي تتكبد فيها المجموعة خسائر.

## 17. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يملكون فيها حصصاً رئيسية أو بإمكانهم أن يمارسوا عليها تأثيراً ملموساً أو سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. فيما يلي أهم المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات الصلة والمتضمنة ضمن البيانات المالية المجمعة:

31 ديسمبر 2020 31 ديسمبر 2019

د.ك

د.ك

أرصدة في بيان المركز المالي المجموع :

104

104

مطلوبات أخرى



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020	مكافأة موظفي الإدارة العليا:
د.ك.	د.ك.	
190,072	174,538	مزايا قصيرة الأجل للموظفين
42,000	14,000	مكافأة أعضاء اللجان
12,425	13,167	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
244,497	201,705	

18. معلومات القطاعات

- تمارس المجموعة أنشطتها داخل دولة الكويت وتتركز أنشطتها في ثلاث قطاعات رئيسية:
- القطاع التمويلي: يتمثل في تمويل المستهلكين والشركات بكافة احتياجاتهم المتنوعة طبقاً لعقود متفقة مع الشريعة الإسلامية السمحاء.
- القطاع العقاري: يتمثل في الأنشطة الاستثمارية العقارية وجميع الأنشطة التجارية التي تشمل تأجير شراء وبيع الأراضي والمباني.
- القطاع الاستثماري: يتمثل في الاستثمار في أوراق مالية عن طريق محافظ مالية وصناديق إدارة. فيما يلي التحليل القطاعي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

المجموع	استثماري	عقاري	تمويل اسلامي	31 ديسمبر 2020
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	
871,675	296,593	20,376	554,706	إيرادات القطاعات
(491,634)	(166,636)	(250,206)	(74,792)	مصاريق القطاعات
380,041	129,957	(229,830)	479,914	نتائج القطاع
(321,910)				مصروفات غير موزعة
58,131				ربح السنة
18,903,305	8,158,838	10,729,500	14,967	موجودات القطاع
(993,085)	-	(121,870)	(871,215)	مطلوبات القطاع
17,910,220	8,158,838	10,607,630	(856,248)	صافي موجودات القطاع
(403,459)				صافي مطلوبات غير موزعة
17,506,761				اجمالي حقوق الملكية

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2020

المجموع	استثماري	عقاري	تمويل اسلامي	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
945,983	318,216	627,767	-	31 ديسمبر 2019 إيرادات القطاعات
(324,444)	(105,615)	(185,187)	(33,642)	مصاريق القطاعات
621,539	212,601	442,580	(33,642)	نتائج القطاع
(388,198)				مصروفات غير موزعة
233,341				ربح السنة
18,819,761	7,885,343	10,920,050	14,368	موجودات القطاع
(949,805)	-	(78,590)	(871,215)	مطلوبات القطاع
17,869,956	7,885,343	10,841,460	(856,847)	صافي موجودات القطاع
(421,326)				صافي مطلوبات غير موزعة
17,448,630				إجمالي حقوق الملكية

## 19. ملخص الموجودات والمطلوبات المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

### 19.1 فئات الموجودات والمطلوبات المالية

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

31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
85,228	74,343	موجودات (بالتكلفة المطفأة):
371,423	294,540	• أرصدة لدى البنوك
6,290,242	6,205,901	• أرصدة لدى مدراء المحافظ
40,664	27,305	• استثمارات وكالة
6,787,557	6,602,089	• ذمم مدينة وموجودات أخرى (باستثناء المبالغ المدفوعة مقدما)
1,386,662	1,283,496	موجودات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: (انظر إيضاح 10)
1,386,662	1,283,496	• استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
8,174,219	7,885,585	الإجمالي
1,109,005	1,110,504	مطلوبات مالية أخرى (بالتكلفة المطفأة):
1,109,005	1,110,504	• مطلوبات أخرى (باستثناء مكافأة نهاية الخدمة للموظفين)



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

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

وبرأي إدارة الشركة الأم، فان القيم الدفترية لكل من الموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019 تقارب قيمها العادلة.

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

## 19.2 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

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

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

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

31 ديسمبر 2020			
مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
موجودات بالقيمة العادلة			
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر			
566,629	-	-	566,629
-	780,741	-	780,741
- أوراق مالية مسعرة			
- أوراق مالية غير مسعرة			

## شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

12,225	12,225	-	-	-	صناديق مشتركة
27,067	27,067	-	-	-	محافظ مدارة
1,386,662	820,033	-	566,629	-	إجمالي الموجودات

31 ديسمبر 2019

## موجودات بالقيمة العادلة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

495,985	-	-	495,985	-	أوراق مالية مسعرة
741,441	741,441	-	-	-	أوراق مالية غير مسعرة
20,221	20,221	-	-	-	صناديق مشتركة
25,849	25,849	-	-	-	محافظ مدارة
1,283,496	787,511	-	495,985	-	إجمالي الموجودات

## أدوات مالية في المستوى الأول والثالث

## أسهم مسعرة

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

## (ب) أسهم غير مسعرة (المستوى الثالث)

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

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

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

## قياسات القيمة العادلة للمستوى الثالث

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





شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
711,320	787,511	الرصيد الافتتاحي
99,591	123,451	التغير في القيمة العادلة المسجل في الأرباح أو الخسائر
(23,400)	(90,929)	استبعاذات واستردادات
787,511	820,033	الرصيد النهائي

ان تغيير المدخلات لتقييمات المستوى (3) الى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر أو اجمالي الموجودات أو اجمالي المطلوبات أو اجمالي حقوق الملكية.

- يبين الجدول التالي معلومات حول حساسية قياس القيم العادلة على التغيرات في معظم المدخلات الهامة غير الملحوظة:

31 ديسمبر 2020

الموجودات المالية	تقنية التقييم	المدخل الهام غير الملحوظ	النطاق	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	مضاعفات السوق	السعر إلى مضاعف القيمة المدرجة بالدفاتر «يمثل المبالغ المستخدمة عند تقدير المجموعة لإستخدام المشاركين في السوق لمثل هذه المضاعفات عند تسعير الاستثمارات»	0.48% - 1.38%	كلما زاد السعر إلى القيمة الدفترية، زادت القيمة.
		خصم لعدم قابلية التسويق	10% - 100%	كلما زاد سعر الخصم، قلت القيمة.

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

31 ديسمبر 2019:

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

## 20. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

- المطلوبات المالية لدى المجموعة تتكون من المطلوبات الأخرى. ان الهدف الرئيسي للمطلوبات المالية هو تمويل الأنشطة التشغيلية للمجموعة. ان لدى المجموعة موجودات مالية متعددة تتضمن الذمم المدينة والموجودات الأخرى وأرصدة لدى البنوك والنقد واستثمارات وكالة وودائع قصيرة الأجل وأوراق مالية استثمارية والتي تنشأ مباشرة من العمليات التشغيلية.
- تتعرض المجموعة نتيجة لانشطتها الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة ومخاطر تقلبات الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.
- يتولى مجلس الادارة مسئولية تحديد سياسات لتخفيض المخاطر المذكورة ادناه.
- فيما يلي أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة :

### 20.1 مخاطر السوق

#### (أ) مخاطر العملة الأجنبية

تتمثل مخاطر العملة الأجنبية في تقلب القيم العادلة للأدوات المالية النقدية نتيجة لتغير أسعار تحويل العملات الأجنبية. كما في تاريخ بيان المركز المالي المجمع ليس لدى المجموعة أي مخاطر جوهرية بالنسبة للموجودات أو المطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية. نتيجة لذلك فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر العملة الأجنبية.



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

(ب) مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الربح على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. تتعرض المجموعة الى مخاطر الربح بالنسبة الى ودائع الوكالة والقروض والتي تحمل معدل ربح بالاسعار التجارية. وبالتالي، فإن أي تغير محتمل معقول في أسعار الربح لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. يتم مراقبة الأوضاع بشكل منتظم لضمان الاحتفاظ بها ضمن الحدود المقررة.

(ج) مخاطر تقلبات الأسعار

إن مخاطر تقلبات الأسعار هي مخاطر احتمال تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء كان السبب في تلك المتغيرات عوامل محده للورقة المالية بمفردها أو مصدرها أو بسبب عوامل تؤثر على جميع الأوراق المالية المتاجر بها في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لإستثماراتها، خاصة المتعلقة باستثماراتها في مساهمات الملكية المدرجة الموجوده بشكل أساسي في الكويت والامارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية. يتم تصنيف الاستثمارات كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن التأثير على حقوق الملكية ونتائج المجموعة نتيجة للمخاطر السعرية غير جوهري.

## 20.2 مخاطر الائتمان

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

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

31 ديسمبر 2020      31 ديسمبر 2019

د.ك

د.ك

27,305

40,664

ذمم مدينة وموجودات أخرى (ما عدا المدفوعات مقدما)

74,343

85,228

أرصدة لدى بنوك

## شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

294,540	371,423	أرصدة لدى مدراء محافظ
6,205,901	6,290,242	استثمارات وكالة
6,602,089	6,787,557	

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

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

## 20.3 مخاطر السيولة

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

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

المجموع	أكثر من سنة	3 الى 12 شهر	أقل من ثلاثة أشهر	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	31 ديسمبر 2020
				المطلوبات المالية (غير مخصصة)
1,109,005	784,025	299,528	25,452	مطلوبات أخرى (باستثناء مكافأة نهاية الخدمة)
1,109,005	784,025	299,528	25,452	



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

31 ديسمبر 2019

المطلوبات المالية (غير مخصومة)

1,110,504	89,189	834,200	187,115	مطلوبات أخرى (باستثناء مكافأة نهاية الخدمة)
1,110,504	89,189	834,200	187,115	

## 21. إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف إدارة رأس مال المجموعة هي تأكيد مقدرة المجموعة على المحافظة على تصنيف ائتماني ممتاز ونسب مالية جيدة حتى تدعم أعمالها وتزيد من قيمة المساهمين في رأس المال. تقوم المجموعة بإدارة هيكلية رأس المال وعمل التعديلات، على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والمخاطر المرتبطة بالموجودات المحددة. وللمحافظة على هيكلية رأس المال أو تعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة كتوزيعات أرباح للمساهمين أو إعادة شراء أسهم أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لتخفيض المديونيات. يتكون هيكل رأس مال المجموعة فقط من حقوق الملكية للسنة الحالية.

## 22. تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

المجموع	أكثر من سنة	خلال سنة واحدة	
د.ك	د.ك	د.ك	31 ديسمبر 2020
85,228	-	85,228	أرصدة لدى بنوك
371,423	-	371,423	أرصدة لدى مدراء محافظ
6,290,242	-	6,290,242	استثمارات وكالة
1,386,662	-	1,386,662	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
46,453	-	46,453	ذمم مدينة وموجودات أخرى

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
في 31 ديسمبر 2020

10,720,000	10,720,000	-	عقارات استثمارية
3,297	3,297	-	معدات
18,903,305	10,723,297	8,180,008	اجمالي الموجودات المطلوبات
1,396,544	1,071,563	324,981	مطلوبات أخرى
1,396,544	1,071,563	324,981	اجمالي المطلوبات

31 ديسمبر 2019

74,343	-	74,343	نقد وأرصدة لدى بنوك
294,540	-	294,540	ارصدة لدى مدراء محافظ
6,205,901	-	6,205,901	استثمارات وكالة
1,283,496	-	1,283,496	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
44,287	-	44,287	ذمم مدينة وموجودات أخرى
10,910,000	10,910,000	-	عقارات استثمارية
7,194	7,194	-	معدات
18,819,761	10,917,194	7,902,567	اجمالي الموجودات المطلوبات
1,371,131	349,816	1,021,315	مطلوبات أخرى
1,371,131	349,816	1,021,315	إجمالي المطلوبات

23. توزيعات أرباح مقترحة والجمعية العمومية للمساهمين

يقترح مجلس إدارة الشركة الام بعدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: لاشيء). ويخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية العامة السنوي للشركة الأم.



شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2020

## 24. أرقام المقارنة

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

## 25. تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

إن تفشي جائحة فيروس كورونا («كوفيد-19») وما يرتبط به من ردود أفعال على الصعيد العالمي قد أدى إلى حدوث اضطرابات مادية للشركات التجارية في جميع أنحاء العالم مما أدى إلى تباطؤ اقتصادي. وقد عانت أسواق الأسهم العالمية والمحلية من تقلبات جوهرية وضعفاً كبيراً. وبينما كانت الحكومات والبنوك المركزية تتفاعل مع مختلف الحزم المالية، وبينما تم وضع إعفاءات بغية استقرار الظروف الاقتصادية، لا تزال مدة ومدى تأثير تفشي جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) غير واضحة في الوقت الراهن فضلاً عن فعالية استجابات الحكومة والبنك المركزي.

قامت الإدارة بتحديث افتراضاتها فيما يتعلق بالأحكام والتقديرات حول أرصدة الحسابات المختلفة التي قد تتأثر لاستمرار حالة عدم التأكد بشأن البيئة الاقتصادية المتقلبة التي تُجري المجموعة فيها عملياتها. تمثل المبالغ المفصح عنها أفضل تقدير للإدارة استناداً إلى المعلومات الملحوظة. ومع ذلك، تظل الأسواق في حالة تقلب وتظل القيم الدفترية للموجودات حساسة بتقلبات السوق. تدرك الإدارة أن الانقطاع المستمر والمتواصل يمكن أن يؤثر سلباً على المركز المالي والأداء والتدفقات النقدية للمجموعة في المستقبل. تواصل الإدارة مراقبة اتجاهات السوق بدقة وسلسلة التوريد وتقارير الصناعة والتدفقات النقدية للحد من أي تأثير سلبي على المجموعة.







# ANNUAL REPORT 2020

