



التقرير السنوي

2018



شركة عمار للتمويل والاجارة شركة مساهمة كويتية عامة

تعمل وفق أحكام الشريعة الاسلامية

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

شرق - شارع أحمد الجابر - برج البدور
ص.ب: 28776 الصفاة، 13148 الكويت
ت: +965) 1826050
فاكس: +965) 22473507

www.amarfinance.com



سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي العهد



صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



جدول المحتويات

نبذة عن شركة عمار للتمويل والاجارة	7
أعضاء مجلس ادارة الشركة	11
هيئة الفتوى والرقابة الشرعية	13
مكتب التدقيق الشرعي الخارجي	15
اقرار وتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية	17
كلمة رئيس مجلس الادارة	19
بيان مجلس الادارة السنوي لعام 2018	25
تقرير هيئة الرقابة الشرعية	26
تقرير الحوكمة لعام 2018	29
البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2018	56

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،

نبذة عن عمار للتمويل والإجارة

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 وذلك 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 او لصالح عملائها و تقوم كذلك باعمال 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/ بشار ناصر النجران التويجري
عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	السيد/ عبد الفتاح محمد رفيع معرفي
عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	السيد/ عبدالله علي عبدالله الصانع
عضو مجلس الإدارة عضو مستقل	السيد/ طلال سلطان علي الشهاب
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي عضو تنفيذي	السيد/ حمد محمد عبد الله السعد



أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

رئيس هيئة الرقابة الشرعية

أ. د. عبد العزيز القصار

عضو هيئة الرقابة الشرعية

د. عيسى زكي عيسى

عضو هيئة الرقابة الشرعية

د. علي ابراهيم الراشد

مراقب الحسابات الخارجي:



Grant Thornton

An instinct for growth™

عبد اللطيف العيبان - جرانت ثورنتون

المدقق الداخلي:



RSM

البزيع للاستشارات

مكتب التدقيق الشرعي:



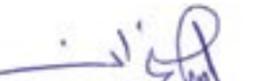
بيت التدقيق الشرعي

الإشراف والرقابة على عمار

الكويت في 2019/03/07

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 2018 وذلك بناء على ما ورد 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/ عبد الله راشد بوقماز
	نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد/ بشار ناصر التويجري
	عضو مجلس الإدارة	السيد/ عبد الفتاح محمد رفيع معرفي
	عضو مجلس الإدارة	السيد/ عبد الله علي الصانع
	عضو مجلس الإدارة	السيد/ طلال سلطان الشهاب
	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	السيد/ محمد محمد السعد

إقرار وتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية

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 2018.

سنة صعبة شهدتها الاقتصاد العالمي خلال عام 2018 في ظل أحداث وتحولات عدة أثرت على أداء اقتصاديات الدول وأسواقها المختلفة متمثلة في استمرار النزاعات والخلافات السياسية والتوترات التجارية بين الولايات المتحدة وعدة دول أهمها الصين، وسعي بريطانيا للخروج من الاتحاد الأوروبي «بريكست» بأقل الخسائر واستمرار عدم الاستقرار في الوطن العربي إضافة الى عدم التوصل الى حل للأزمة الخليجية واستمرار تذبذب أسعار النفط واستمرار انخفاض نشاط التداول في دول مجلس التعاون الخليجي للسنة الرابعة على التوالي.

أما على صعيد بورصة الكويت، فبالرغم التغيرات الكبيرة التي شهدتها والمتمثلة في تدشين المرحلة الثانية من تطوير السوق، وتقسيم البورصة الى ثلاثة أسواق ابتداء من أبريل 2018، وتطبيق مؤشرات الاسواق والقطاعات وفواصل التداول، بالإضافة الى ترقية البورصة، الا انها لا تزال تعاني من شح السيولة وتحتاج الى محفزات وادوات استثمارية اضافية.

هذا، وقد تم ادراج شركة عمار للتمويل والاجارة في بورصة الكويت بالسوق الرئيسي بدلا من السوق الموازي خلال عام 2018 في اعقاب اعادة تصنيف السوق.

وفي ضوء التحديات التي مرت بها الشركة خلال عام 2018 وبالرغم من الصعوبات، شكل هذا العام منطلقا جديدا للشركة فقد بدأت الادارة التنفيذية لشركة عمار خلال عام 2018 بتنفيذ رغبة مجلس ادارة الشركة في اعادة هيكلة الشركة وتقليص نشاطها في مجال التمويل ووقف نشاطي مستشار استثمار ومدير محفظة الاستثمار وتقليص المحافظ الاستثمارية من حيث العدد والقطاعات وتنميتها من حيث الإيرادات وزيادة المحفظة العقارية وتقليص المصاريف على أمل بداية جديدة تتجاوز تداعيات السنوات السابقة.



نتائج الشركة المالية لعام 2018

سجلت الشركة خسارة قدرها (945,198) د.ك بواقع (4.8) فلس / للسهم مقابل خسارة (1,543,481) د.ك ما يعادل (7.9) فلس / سهم لعام 2017.

وقد بلغت الإيرادات 556,378 د.ك مقابل 575,833 د.ك لعام 2017 بانخفاض (3)%.

أما المصروفات فقد سجلت 1,501,576 د.ك مقابل 2,119,314 د.ك لعام 2017 بانخفاض قدرة (29) % ويرجع انخفاض المصروفات إلى عدم أخذ مخصصات إضافية للتمويل الإسلامي في 2018.

الأصول والالتزامات: -

بلغت أصول الشركة 18,571,886 د.ك مقابل 21,343,783 د.ك لعام 2017 بانخفاض (13)%، فيما بلغت التزامات الشركة 1,356,597 د.ك مقابل 3,183,296 د.ك لعام 2017 بانخفاض (57)% ويرجع ذلك إلى سداد مطالبة قانونية بقيمة 2,619,175 د.ك.

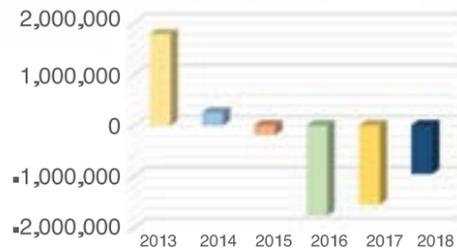
حقوق الملكية:

بلغت حقوق الملكية 17,215,289 د.ك مقابل 18,160,487 د.ك لعام 2017 بانخفاض (5.2)% وبقيمة دفترية 88 فلس / للسهم مقابل 93 فلس / للسهم لعام 2017.

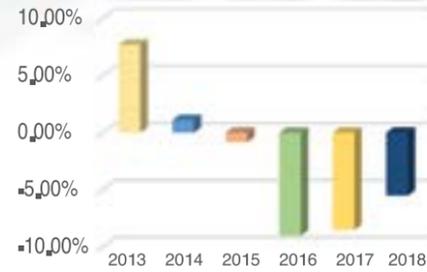
نتائج الشركة المالية للأعوام 2018/2017/2016/2015/2014/2013

2013	2014	2015	2016	2017	2018	البيانات
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	رأس المال (دينار كويتي)
27,318,721	24,177,614	24,541,950	24,432,099	21,343,783	18,571,886	إجمالي الموجودات (دينار كويتي)
23,244,783	22,151,166	21,919,778	19,882,940	18,160,487	17,215,289	إجمالي حقوق المساهمين (دينار كويتي)
1,782,922	249,185	(181,540)	(1,762,268)	(1,543,481)	(945,198)	صافي (خسارة) ربح الشركة (دينار كويتي)
9.1 فلس	1.3 فلس	(0.9) فلس	(9.0) فلس	(7.9) فلس	(4.8) فلس	ربح السهم
119 فلس	113 فلس	112 فلس	102 فلس	93 فلس	88 فلس	القيمة الدفترية للسهم
7.7%	1.1%	-0.8%	-9.0%	-8.5%	-5.5%	العائد على حقوق المساهمين

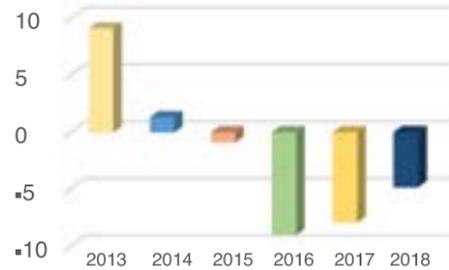
صافي (خسارة) ربح الشركة (دينار كويتي)



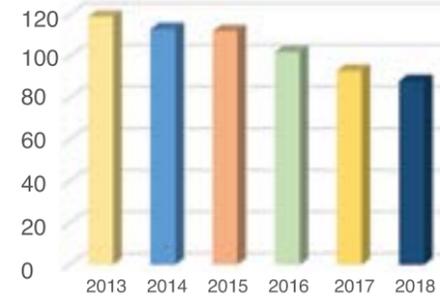
العائد على حقوق المساهمين



ربح السهم (فلس)

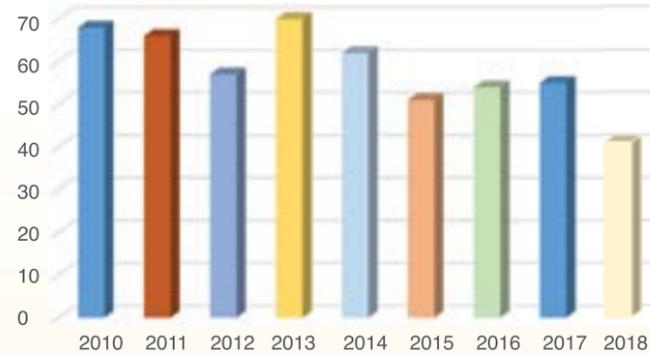


القيمة الدفترية للسهم (فلس)



السعر السوقي لسهم شركة عمار للتمويل والاجارة عن كافة سنوات الادرار

سعر السهم



السنة	سعر السهم
2010	68
2011	66
2012	57
2013	70
2014	62
2015	51
2016	54
2017	55
2018	41



التمويل التجاري :

- قامت عمار بإيقاف نشاطها التمويلي و تقليص محافظتها التمويلية وذلك لصعوبة منافسة البنوك في هذا المجال.
- كما قامت عمار بعمل مخصص للديون المتعثرة بنسبة 100%.

خطة الشركة المستقبلية

في ضوء التحديات التي تمر بها الشركة، تركز عمار عملها خلال الفترة القادمة في تحويل خسائرها الى أرباح وذلك من خلال تخفيض المصاريف وتنمية محافظتها الاستثمارية بالأسهم والصكوك والعقار.

متطلبات الحوكمة:

التزمت شركة عمار للتمويل والأجارة 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 الى 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 اليه 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.

عبدالله راشد بوقماز
رئيس مجلس الإدارة

وعن أنشطة شركة عمار خلال السنة المالية المنتهية في 2018/12/31، فنستعرض أدناه أهم إنجازات الإدارات المختلفة ل "عمار":

أنشطة الاستثمار:

استمرت الشركة في نهجها المتحفظ في الدخول في استثمارات جديدة ومحاولة التخارج من الاستثمارات الحالية باقل خسائر ممكنة وتمكنت خلال العام من الاتفاق على التخارج من استثمارات متاحة للبيع بقيمة 37,500 دينار كويتي، و بنسبة زياده قدرها 16% عن القيمة العادلة لسبتمبر 2018.

هذا، وقد نجحت عمار بتحصيل مبلغ 328,115 دينار كويتي، و بذلك تكون حصلت جميع استثماراتها في الصكوك.

أما فيما يتعلق بالاستثمارات المتداولة خلال عام 2018، فقد ارتفعت ارتفاعاً طفيفاً من 272,990 د.ك في بداية العام لتصبح 301,365 د.ك في نهاية العام.

الإستثمارات العقارية :

- تمتلك الشركة استثمارات عقارية مباشرة في دولة الكويت تتكون من 10 عقارات بقيمة إجمالية 10,843,000 د.ك، وهي محفظة متنوعة من حيث القطاع والموقع منها 9 عقارات مدرة للدخل و بنسبه عائد اجمالي حالي 6.21% والتي سوف تصل الى 10.1 % بعد تطوير أحد العقارات التجارية و تأجير جميع العقارات الامر الذي سيقرب عليه زيادة دخل الشركة الثابت.

بيان مجلس الإدارة السنوي 2018

بيان مجلس الإدارة السنوي
بالجزءات الواقعة على
شركة عمار للتمويل والإجارة
خلال السنة المالية المنتهية في 2018/12/31

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ، ،

بناء على طلب بنك الكويت المركزي في تعميمه رقم (2/ رب ، رب أ، رس ، رس أ، 2011/270) المؤرخ في 7 فبراير 2011، وبناء على تعليمات هيئة أسواق المال الواردة في الكتاب الخامس عشر "حوكمة الشركات"، يسرنا إبلاغكم بأنه بفضل من الله وتوفيقه وجهود العاملين في الشركة لم يتم إيقاع أي جزاءات على شركة عمار للتمويل والإجارة خلال السنة المالية المنتهية في 2018/12/31 .

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: 1440/06/22
الموافق: 2019/02/27

تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن الفترة المالية 2018/12/31-2018/01/01

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 2018/12/31 – 2018/01/01 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 اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة .

ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت عدد (11) قرار .

ثالثاً : الرأي النهائي :

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

1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2018/01/01 إلى 2018/12/31 تمت في الجملة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .
2. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين

والحمد لله رب العالمين ،،

رئيس هيئة الرقابة الشرعية
أ.د. عبدالعزيز القصار

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. عيسى زكي عيسى

عضو هيئة الرقابة الشرعية
د. علي إبراهيم الراشد

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

المقدمة

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

1. ملخص لما قامت به شركة "عمار" للتمويل واللاجارة خلال عام 2018 فيما يتعلق بتطبيق قواعد سليمة لحوكمة الشركات.

التزام / تفسير	الانجاز	قواعد الحوكمة
التزام	تشكيل مجلس الادارة	1 بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
التزام	اجتماعات مجلس الادارة	
التزام	تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة	
التزام	مسئوليات مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية	2 التحديد السليم للمهام والمسؤوليات
التزام	إنجازات مجلس الإدارة خلال عام 2018	
التزام	تطبيق متطلبات تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة	
التزام	حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب	3 اختيار اشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والادارة التنفيذية
التزام	تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت	
التزام	تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية	
التزام	التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة	4 ضمان نزاهة التقارير المالية
التزام	تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق	
التزام	التعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة	
التزام	استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي	5 وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية
التزام	تطبيق متطلبات تشكيل قسم مستقل لإدارة المخاطر	
التزام	أنظمة الضبط والرقابة الداخلية	
التزام	تطبيق متطلبات تشكيل إدارة التدقيق الداخلي	6 تعزيز السلوك المهني والقيم الاخلاقية
التزام	ميثاق العمل الذي يشمل معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية	
التزام	السياسات والآليات بشأن الحد من تعارض المصالح	

تقرير الحوكمة السنوي 2018

القاعدة الأولى : بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

1.1 تشكيل مجلس الادارة

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

تاريخ الانتخاب/ التعيين	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي/غير تنفيذي/ مستقل/أمين سر)	أعضاء مجلس الادارة
29 مايو 2017	بكالوريوس هندسة صناعية خبرة 38 سنة في مجال الاستثمار والمال والصناعة	رئيس مجلس الادارة (عضو غير تنفيذي)	السيد/ عبدالله راشد سالم بوقماز
29 مايو 2017	بكالوريوس تمويل وبنوك خبرة 23 سنة في مجال التمويل والاستثمار	نائب رئيس مجلس الادارة (عضو غير تنفيذي)	السيد / بشار ناصر التويجري
29 مايو 2017	بكالوريوس تجارة واقتصاد وعلوم سياسية خبرة 38 سنة في مجال المال والتجارة والعقار	عضو مجلس الادارة (عضو غير تنفيذي)	السيد/ عبدالفتاح محمد رفيع معرفي
29 مايو 2017	بكالوريوس محاسبة خبرة 22 سنة في مجال المال والاستثمار	عضو مجلس الادارة (عضو غير تنفيذي)	السيد/ عبدالله علي عبدالله الصانع
29 مايو 2017	بكالوريوس محاسبة خبرة 22 سنة في مجال المال والاستثمار	عضو مجلس الادارة (عضو مستقل)	السيد / طلال سلطان الشهاب
29 مايو 2017	بكالوريوس هندسة صناعية خبرة 34 سنة في مجال الصناعة والمال والاستثمار والعقار	عضو مجلس الادارة والرئيس التنفيذي (عضو تنفيذي)	السيد / حمد محمد السعد
4 يونيو 2017	بكالوريوس علوم مالية ومصرفية خبرة في الشؤون الادارية والمطابقة والالتزام الرقابي	أمين السر	السيد / محمد عصام فيضي

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

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

2. تفصيل المهام التي أنجزتها الشركة خلال عام 2018 لتطبيق قواعد واحكام حوكمة الشركات

القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

1.2 مسؤوليات مجلس الادارة والادارة التنفيذية

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

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

1.1 اجتماعات مجلس الادارة

- يلتزم مجلس الإدارة بعقد اجتماعات دورية منتظمة يحضر لها بشكل مسبق ويخصص لها الوقت الكافي لمناقشة جميع بنود جداول الأعمال لتنفيذ رؤية الشركة ورسالتها وأهدافها واستراتيجيتها العامة لتحقيق تطلعات المساهمين.
- عقد مجلس الإدارة ثلاثة عشر اجتماعا خلال عام 2018، منها خمس اجتماعات بالتمرير وهو ما يفوق العدد المطلوب لعقد اجتماعات مجلس الإدارة بموجب قانون الشركات وقواعد الحوكمة الصادرة عن هيئة أسواق المال. كما تحظى اجتماعات مجلس الإدارة بحضور ومشاركة فاعلة من قبل الاعضاء كما مفصل بالجدول التالي :-

أعضاء مجلس الادارة	اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2018												
	بالتمرير					08	07	06	05	04	03	02	01
	05	04	03	02	01	08	07	06	05	04	03	02	01
عبدالله بوقماز (رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
بشار التويجري (نائب رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	----	✓	✓	✓
عبدالفتاح معرفي (عضو مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	----	✓
عبدالله الصانع (عضو مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
طلال الشهاب (عضو مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
حمد السعد (عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

2.1 تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة:

- تم إعادة تعيين السيد/ محمد عصام فيضي أميناً لسر مجلس الادارة وذلك في اجتماع مجلس الادارة رقم 04/2017 بتاريخ 04 يونيو 2017. وقد اوكلت له مهمة حفظ وتنسيق محاضر اجتماعات المجلس ومتابعة تنفيذ قرارات مجلس الإدارة مع إدارات الشركة.
- يتبع أمين سر مجلس الإدارة آلية واضحة في اعداد وتوقيع وحفظ محاضر اجتماعات المجلس على النحو التالي:
 - تجهيز وإرسال ملف جدول الاعمال وجميع المرفقات للسادة الأعضاء قبل ثلاث أيام عمل على الأقل.
 - اعداد وتوقيع المحضر من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.
 - حفظ صورة من المحضر مع المرفقات في ملف الاجتماعات وحفظ النسخة الأصلية في ملف خاص بالنسخ الأصلية لمحاضر الاجتماعات، كما يتم حفظ صورة ضوئية من المحضر المعتمد.
 - يحتفظ أمين السر بسجل خاص تدون به 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.

26. يتوافر لدى مجلس الإدارة القدرة على فهم وتحليل طبيعة وحجم المخاطر التي تواجه أنشطة الشركة للحد منها أكبر قدر مستطاع، فضلا عن تحديد الإجراءات المناسبة 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، خلق 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 وطبيعتها عملها - تقوم بالمساعدة بشكل مستقل في تنفيذ المهام المنوطة بمجلس الإدارة مثل لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر ولجنة الترشيحات والمكافآت كحد أدنى أو أي لجنة أخرى يرى مجلس الإدارة أنها ضرورية بالنسبة لأنشطة الشركة وفق حاجة الشركة وظروفها وطبيعتها عملها، مع الأخذ بالاعتبار ما يلي:

- تشكيل هذه اللجان استنادا إلى إنشاء ميثاق عمل يبين فترتها وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيف سيقوم مجلس الإدارة بمراقبتها.
- الموافقة على كافة اللوائح الداخلية وموثائق 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.

11. وضع نظام حوكمة للشركة ومراقبته ومتابعة مستوى فاعليته وتعديله عند الحاجة.

12. متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية (KPIs).

13. دعوة الجمعية العامة للمساهمين للاجتماع بعد انتهاء السنة المالية وذلك في الزمان والمكان اللذين يعينهما عقد الشركة أو تحدده الدعوة إلى اجتماع الجمعية العامة. ولمجلس الإدارة دعوة هذه الجمعية للاجتماع كلما دعت الضرورة إلى ذلك. كما يتعين على مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية للاجتماع بناء على طلب مسبق 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 مسبق 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 إليه.

20. رقابة متابعة أداء الإدارة التنفيذية. التأكد من أنهم يقومون بكافة المهام المسندة إليهم وفقا للسياسات واللوائح المعتمدة لمجلس الإدارة. ووضع مؤشرات الأداء الرئيسية للإدارة التنفيذية التي تتوافق مع أهداف وإستراتيجية الشركة.

21. عقد اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية لمناقشة مستجدات الأعمال والمشكلات والعوائق المتعلقة بها. وكذلك مناقشة والاطلاع على المعلومات الهامة المتعلقة بأنشطة الشركة خلال هذه الاجتماعات الدورية.

22. تحديد مجموعات مكافآت الموظفين مثل مجموعة المكافآت الثابتة ومجموعة المكافآت المرتبطة بالأداء والمخاطر ومجموعة المكافآت في شكل أسهم وفق ما تنص عليه القوانين.

23. تعيين أو عزل أي من أعضاء الإدارة التنفيذية بما في ذلك الرئيس التنفيذي ومن في منصبه.

24. وضع سياسة تحكم العلاقة مع أصحاب المصالح لحماية حقوقهم.

25. وضع آلية تنظم المعاملات مع الأطراف ذات الصلة بحيث تقلل (تمنع) تضارب المصالح.



2.2 إنجازات مجلس الإدارة خلال عام 2018: -

- 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 ومسئول 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 في تلك التقارير.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة حيال الملاحظات الواردة في تلك التقارير.
- التأكد من أن الشركة تلتزم بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات الصلة.

أعضاء لجنة التدقيق واجتماعاتها خلال عام 2018

عقدت لجنة التدقيق سبع اجتماعات خلال عام 2018 وفقاً لما يلي:

أعضاء لجنة التدقيق	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	01/2018 بالتمرير
بشار التويجري (رئيس لجنة التدقيق)	✓	✓	✓	-----	✓	✓	✓
عبدالله الصانع (عضو لجنة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
طلال الشهاب (عضو لجنة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

- اعتماد البيانات المالية.
- اعتماد الهيكل التنظيمي المحدث.
- اعتماد تقارير المخاطر.
- اعتماد تقارير المدقق الشرعي الخارجي وهيئة الرقابة الشرعية.
- اعتماد تقارير وحدة شكاوى العملاء.
- اعتماد تقرير مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وتقرير الحوكمة ولجنة التدقيق عن عام 2017.
- اعتماد تقارير المدقق الداخلي.
- اعتماد السياسات والإجراءات والمواثيق المحدثه.
- اصدار قرار إعادة تشكيل اللجان الداخلية.
- الاطلاع على تحديث جدول القضايا والمحفظه العقارية.
- اعتماد خطة العمل والميزانية التقديرية.
- وضع استراتيجية الشركة وبحث ودراسة مستقبل الشركة.

3.2 تطبيق متطلبات تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- شكل مجلس الإدارة ثلاث لجان منبثقة عنه تتمتع بالاستقلالية والحيادية وذلك بهدف توزيع المهام والنشاطات بين أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية ومساندة المجلس للقيام ببعض المهام المحددة ورفع التقارير الدورية والتوصيات.
- 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.

تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:

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

مهام لجنة التدقيق

- مراجعة البيانات المالية الدورية وإبداء الرأي والتوصيات بشأنها والسماح لمراقب الحسابات الخارجي بمناقشة آرائه مع لجنة التدقيق قبل رفع الحسابات السنوية إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرار بشأنها وذلك للتأكد من عدالة وشفافية التقارير المالية.
- رفع توصية لمجلس الإدارة بتعيين/إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي أو تغييره وتحديد أتعابه على أن يكون من مراقبي الحسابات المقيدين في السجل الخاص لدى هيئة أسواق المال، ومستوفٍ لكافة شروط الهيئة فيما يتعلق بنظام قيد مراقبي الحسابات.
- مراعاة استقلالية مراقب الحسابات الخارجي عن الشركة ومجلس ادارتها ومراجعة خطابات تعيينه.

ي) الاطلاع على تقارير المدقق الشرعي:

- عن الفترة المالية من 2017/07/01 إلى 2017/09/30 .
- عن الفترة المالية من 2017/10/01 إلى 2017/12/31 .
- عن الفترة المالية من 2018/01/01 إلى 2018/03/31 .
- عن الفترة المالية من 2018/04/01 إلى 2018/06/30 .
- عن الفترة المالية من 2018/07/01 إلى 2018/09/30 .

ثانيا: 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 04/2017 بتاريخ 04 يونيو 2017 لمدة ثلاث سنوات.

مهام لجنة المخاطر

تتلخص مهام لجنة المخاطر بالتالي:

1. 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؛
2. التأكد من احتواء سياسة إدارة المخاطر على الجوانب الرئيسية التي تمكن من تحديد وتحليل وقياس وتقييم المخاطر وإدارتها وآليات متابعتها والتقارير عنها بالشكل السليم وإنها تتضمن:
 - مخاطر الائتمان: المخاطر المحتملة من التعرض لفشل الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته الى جانب تحديد حد أقصى لمقدار التعرض لجهة واحدة وتقييمه بشكل دوري وشرح الإجراءات المتبعة في حالة الوصول إلى هذا الحد.
 - مخاطر السوق: المخاطر المحتملة من التعرض لتقلبات القيمة السوقية للأصول وكيفية القيام بإدارة مخاطر السوق التي تتعرض لها الشركة في الظروف المختلفة والطرق المتبعة في قياس هذه المخاطر.
 - مخاطر السيولة: المخاطر المحتملة من عدم توفر الأموال والتدفقات النقدية اللازمة للوفاء بالتزامات الشركة عند استحقاقها، وطرق إدارة السيولة التي تمكن الشركة من التعامل مع هذه المخاطر في الظروف غير 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.
3. ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر في الشركة؛
4. تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور؛

انجازات لجنة التدقيق خلال عام 2018: -

- أ) تقييم المدقق الداخلي ومراقب الحسابات لسنة 2017 .
- ب) تقييم لجنة التدقيق لسنة 2017 .
- ج) اعتماد البيانات المالية للفترات المنتهية في :
 - 2017/12/31 .
 - 2018/03/31 .
 - 2018/06/30 .
 - 2018/09/30 .

د) اعتماد تقارير المدقق الداخلي للإدارات التالية:

- إدارة المحاسبة والشؤون المالية .
- إدارة التمويل التجاري .
- إدارة الاستثمار.

هـ) الموافقة على التقارير الداخلية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017:

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

و) مراجعة وتحديث السياسات والإجراءات التالية ورفعها لمجلس الادارة لاعتمادها:

- دليل سياسات وإجراءات شئون الموظفين والشؤون الإدارية .
- دليل سياسات وإجراءات عامة .
- دليل سياسات وإجراءات إدارة الشركات التابعة .
- دليل سياسة وإجراءات حفظ السجلات .
- لائحة وإجراءات وحدة شكاوي العملاء .
- دليل سياسة وإجراءات إدارة التمويل التجاري .
- ميثاق عمل لجنة التدقيق .
- الهيكل التنظيمي .
- دليل سياسة إجراءات الإفصاح والشفافية .
- دليل سياسة توزيع الأرباح .
- دليل الحوكمة.

أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة	طبيعة المخاطر	الاجراءات المتخذة
مخاطر استراتيجية	هي المخاطر المتعلقة بتطبيق الاستراتيجية العامة للشركة والتي قد تؤدي الى عدم تطبيق استراتيجية واضحة ومحددة وقد تؤدي الى احتمالية عدم توفير الموارد المالية والتقنية والبشرية اللازمة لادارة اعمال الشركة	<ul style="list-style-type: none"> متابعة الاستراتيجية من قبل مجلس الادارة سنويا تم اعداد موازنة تقديرية لضمان توفير الموارد المالية والبشرية تم تحديث الهيكل التنظيمي للشركة استخدام نظم تقنية متطورة لضمان كفاءة وسير الاعمال
مخاطر السوق	(أ) مخاطر الأسعار (العملات) المخاطر الناتجة عن التغير في أسعار الفائدة وأسعار العملات وغيرها من الأسعار	تنوع الاستثمارات التي تقوم بها الشركة (جغرافياً ومن ناحية نوع الاستثمار)
	(ب) مخاطر السيولة المخاطر الناتجة عن صعوبة تسهيل الأصول في الوقت المطلوب	الاستثمار في أسهم ذات سيولة عالية
المخاطر المتعلقة بالاستثمار	(أ) تركيز استثمارات الشركة وهي المخاطر الناتجة عن تركيز الاستثمارات في مساحات جغرافية وقطاعات اقتصادية محددة يخضعها لتقلبات الاسواق	تعمل الشركة على توزيع الاستثمارات في أكثر من سوق وقطاع اقتصادي
	(ب) مخاطر الائتمان وهو الخطر الذي ينتج عن العمليات الائتمانية التي تقوم بها الشركة حيث تقوم شركة عمار بأنشطة التمويل الاسلامي لعملائها من خلال الأدوات الإسلامية	تميز 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
مخاطر التمويل	(أ) مخاطر الطرف المقابل المخاطر الناتجة عن تخلف الطرف المقابل بالقيام بتحمل التزاماته المالية أو المنصوص عليها بعقد مشترك والذي يؤدي إلى خسارة في ائتمان الشركة	الحصول على ضمانات ذات قيمة مرتفعة تساوي قيمة الالتزامات الموجودة أو أكثر
	(ب) المخاطر القانونية المخاطر الناتجة عن الغرامات والجزاءات القانونية	<ul style="list-style-type: none"> القيام بالتعاقد مع شركات قانونية خارجية للقيام بكافة الأعمال التي تضمن التزام وامتثال الشركة بالقوانين الخاصة بهيئة أسواق المال. وجود محامي خاص بالشركة للقيام بمتابعة كافة القضايا القانونية.
	(ت) مخاطر التسوية المخاطر الناتجة عن تسوية تعاملات بعد تغير القيمة والفضل في استلام جزء أو كل القيمة المقابلة	التأكد من القيام بتسوية التعاملات عند القيمة المحددة وبالوقت المطلوب لضمان أكبر قدر من حقوق الشركة

5. مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبولة في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة؛
6. مراجعة الهيكل التنظيمي لإدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه قبل اعتماده من مجلس الإدارة؛
7. التأكد من استقلالية موظفي إدارة المخاطر عن الأنشطة التي قد ينجم عنها تعرض الشركة للمخاطر؛
8. التأكد من أن موظفي إدارة المخاطر لديهم الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة، والعمل على زيادة وعي الموظفين بثقافة المخاطر وإدراكهم لها؛
9. إعداد التقارير الدورية حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة؛
10. مراجعة المسائل التي تثيرها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر في الشركة.

انجازات لجنة المخاطر خلال عام 2018: -

- اعتماد سجل المخاطر للنصف الثاني من عام 2017.
- تقييم لجنة المخاطر عن عام 2017.
- اعتماد ميثاق عمل لجنة المخاطر
- الموافقة على سجل المخاطر للنصف الأول من عام 2018.

أعضاء لجنة المخاطر واجتماعاتها خلال عام 2018

عقدت لجنة المخاطر أربع اجتماعات خلال عام 2018 وفقا لما يلي: -

أعضاء لجنة المخاطر	2018/04	2018/03	2018/02	2018/01
بشار التويجري (رئيس لجنة المخاطر)	05 ديسمبر	12 نوفمبر	05 أغسطس	15 يناير
عبدالله الصانع (عضو لجنة)	✓	✓	✓	✓
طلال الشهاب (عضو لجنة)	✓	✓	✓	✓

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

<p>● تعتمد الشركة في اتخاذ قراراتها على المعلومات التي توفرها التقارير الصادرة من البرامج المتخصصة التي تستخدمها الشركة لإدارة حساباتها وحسابات إدارة التمويل التجاري وذلك لضمان ان كافة التقارير يتم اعدادها على درجة كبيرة من الجودة والدقة.</p> <p>● وضعت الشركة الاجراءات اللازمة للمحافظة على سرية المعلومات وتجنب تضارب المصالح.</p>	<p>وهي المخاطر المرتبطة بعدم دقة او عدم كفاية المعلومات المستخدمة لاتخاذ القرارات</p>	<p>مخاطر المعلومات المرتبطة بصناعة القرار</p>
<p>اعتمد مجلس ادارة الشركة موثيق تحدد معايير السلوك المهني والقيم الاخلاقية التي يجب اتباعها من قبل الشركة لضمان التزام الموظفين بأخلاقيات العمل ومبادئ الشريعة، كما ان كافة معاملات الشركة تخضع لرقابة هيئة الرقابة الشرعية والمدقق الداخلي</p>	<p>احتمال تعرض الشركة لمخاطر ناتجة عن عدم الالتزام بالمعايير المقبولة والمتعارف عليها عند تنفيذ أنشطة الشركة مما قد يتسبب في تشويه صورة وسمعة الشركة</p>	<p>مخاطر السمعة</p>

ثالثاً: لجنة الترشيحات والمكافآت

تعمل لجنة الترشيحات والمكافآت وفق ميثاق عمل لجنة الترشيحات والذي اعتمد في اجتماع مجلس الادارة السادس لسنة 2014 بتاريخ 11 مايو 2014، وسياسة منح المكافآت والتي اعتمدت في اجتماع مجلس الادارة الثامن لسنة 2014 بتاريخ 22 يوليو 2014. تم تحديث ميثاق عمل لجنة الترشيحات والمكافآت والشركة بصدد عرضه على مجلس الإدارة في اجتماعه القادم لاعتمادها.

تاريخ تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت ومدتها:

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

مهام لجنة الترشيحات والمكافآت

تتلخص مهام لجنة الترشيحات والمكافآت بالتالي:

- التوصية بالترشيح وإعادة الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ولجان المجلس مع مراعاة قواعد النزاهة والكفاءة الواردة بتعليمات الهيئة وعدد مرات الحضور وفعالية المشاركة.
- وضع سياسة واضحة لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين.
- تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت.
- المراجعة السنوية لسياسة المكافآت وتقييم فاعليتها في استقطاب الكوادر وتحقيق الاهداف.
- اعداد تقرير سنوي مفصل بكافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة	طبيعة المخاطر	الاجراءات المتخذة
مخاطر التمويل	ث) مخاطر تركيز الائتمان المخاطر الناتجة من تركيز الائتمان في اقتصاد معين، سوق معين، منتج معين، منطقة جغرافية معينة وعدم تنوعها بالشكل المناسب	تنوع الاستثمارات التي تقوم بها الشركة (جغرافياً ومن ناحية نوع الاستثمار)
المخاطر التشغيلية	أ) مخاطر السرقة المخاطر الناتجة عن تعرض الشركة للسرقة	<ul style="list-style-type: none"> ● لدى الشركة رقابة فعالة على كافة أصولها من خلال إعداد سجل للأصول الخاصة بالشركة ● وجود كاميرات مراقبة ● وجود تأمين ضد السرقة ● وجود رجال امن في المبنى الذي تقع فيه الشركة
	ب) مخاطر الأنظمة المخاطر الناتجة عن تعطل الأنظمة المستخدمة أو دمارها	وجود إدارة نظم معلومات تقوم بشكل دوري بمراقبة الأنظمة والأجهزة الخاصة بالشركة كذلك يوجد أجهزة إنذار لأي تعطل لكهرباء أو تسرب الماء، بالإضافة لوجود دعم لجميع ملفات الشركة في سيرفر خارجي
	ج) مخاطر الموظفين	وجود وثيقة تأمين لاعضاء 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
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 تتبع لجنة التدقيق الداخلي والمخاطر للتحقق من التزام الشركة بكافة القوانين والتعليمات الصادرة عن مختلف الجهات الرقابية وتزويد مجلس الادارة بالتقارير الدورية عن وضع الشركة واية تعديلات مطلوبة وفقاً للقوانين والتعليمات
		اعتمد مجلس الادارة دليل الحوكمة الخاص بالشركة وتم تعميمه على موظفي الشركة لضمان التزام الجميع بتطبيق ما ورد في الدليل.

1.3 تقرير المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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

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.

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 استئصال الاستهلاك والاحتياطات وتوزيع ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة.
- يجوز بقرار يصدر من الجمعية العامة العادية للشركة استثناء عضو مجلس الإدارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت المقررة.
- تتولى لجنة المكافآت اعداد مقترح لمكافآت اعضاء مجلس الادارة، يعرض على مجلس الادارة للاعتماد المبدئي.

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت واجتماعاتها خلال عام 2018

عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت اجتماعين خلال عام 2018 على النحو التالي:

02/2018	01/2018	أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت
01 مارس	15 يناير	عبدالفتاح معرفي (رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت)
---	✓	عبدالله بوقماز (عضو لجنة)
✓	✓	طلال الشهاب (عضو لجنة)

انجازات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال عام 2018: -

- تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.
- اعتماد الهيكل التنظيمي للشركة .
- تقييم لجنة الترشيحات والمكافآت.

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

لدى عمار آلية تنظم حصول كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق من خلال قيام أمين سر مجلس الإدارة بالتالي:

- تسليم أعضاء مجلس الإدارة كافة المستندات الخاصة بجدول أعمال مجلس الإدارة قبل ثلاثة أيام على الأقل من تاريخ عقد الاجتماعات.
- التأكد من تنفيذ كافة مقترحات الأعضاء من قبل الإدارة التنفيذية.
- التأكد من إمكانية وصول كافة أعضاء مجلس الإدارة إلى كافة محاضر الاجتماعات وكافة المعلومات والسجلات والمستندات التي تتعلق بالشركة.

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

1.3 تطبيق متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

الترزمت عمار بتطبيق جميع متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت حيث:

- تم تشكيل اللجنة في اجتماع مجلس الإدارة رقم 04/2017 بتاريخ 04 يونيو 2017 لمدة ثلاث سنوات.
- اللجنة مكونة من ثلاث أعضاء.
- تم مراعاة أن يكون أحد أعضاء اللجنة من الأعضاء غير التنفيذيين.
- يرأس اللجنة أحد الأعضاء غير التنفيذيين.
- تم اختيار الأعضاء الذين يتمتعون بخبرات مهنية تناسب مهام عمل اللجنة.
- تعقد اللجنة اجتماعات منتظمة مرة على الأقل كل عام، وكذلك كلما دعت الحاجة.

2.4 تطبيق متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

التزمت عمار بتطبيق جميع متطلبات تشكيل لجنة التدقيق حيث:

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

3.4 التعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة

- لم تصادف الشركة خلال عام 2018 أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة ولن تتواني الشركة في حال حدث ذلك عن تضمين بيان يفصل ويوضح التوصيات والسبب أو الأسباب من وراء قرار مجلس الإدارة بعدم التقيد بها.

4.4 استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

- تحرص عمار على تعيين مراقب حسابات مستقل عن أعمال نشاط الشركة ولا يقوم بأي أعمال إضافية للشركة لا تدخل ضمن أعمال المراجعة والتدقيق التي بدورها قد تؤثر على الاستقلالية والحيادية.
- أوصت لجنة التدقيق في اجتماعها رقم 2017/04 بتاريخ 19 مارس 2017 بتعيين مراقب الحسابات الخارجي مكتب جرانت ثورنتون (القطامي والعيان وشركاهم) لعام 2018 بعد ان تم التأكد من أنه من ضمن المكاتب المقيدين 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 02/2017 بتاريخ 19 مارس 2017.
- وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 2017/5/29 على تعيين مراقب الحسابات الخارجي مكتب جرانت ثورنتون (القطامي والعيان وشركاهم) لعام 2018.
- 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.

- يخضع الاعتماد النهائي لمكافآت أعضاء مجلس الادارة لموافقة الجمعية العامة للشركة.

- أوصت لجنة الترشيحات والمكافآت في اجتماعها رقم 2018/01 المنعقد بتاريخ 17 فبراير 2019 بعدم تخصيص مكافآت للإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31، على ان يتم عرض التوصية على مجلس الادارة لاعتمادها في اجتماعه القادم.

المكافآت والمنافع الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية عن عام 2018	
الإدارة التنفيذية:	
المكافآت الثابتة (متضمنة الاجور والرواتب الاساسية)	182,705 د.ك
مكافأة نهاية الخدمة	14,547 د.ك
أعضاء لجان مجلس الادارة:	
• مكافآت/منافع/مزايا	24,000 د.ك
أعضاء مجلس الادارة:	
• مكافآت/منافع/مزايا	-----
(لم يتم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن عام 2018)	

- هذا ولم تسجل الشركة خلال عام 2018 أية انحرافات عن السياسة المعتمدة في منح المكافآت والمزايا.

القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

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

- ان سلامة البيانات المالية للشركة تعد احد المؤشرات الدالة على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي وبالتالي تزيد من ثقة المستثمرين في البيانات والمعلومات التي توفرها الشركة، وعلى ذلك:
- تقوم الإدارة التنفيذية متمثلة بالرئيس التنفيذي ونائب رئيس المحاسبة والشؤون المالية بتقديم تعهد لمجلس إدارة الشركة بأن البيانات المالية يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة وأن تلك البيانات تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية كما أنه يتم اعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الجهات الرقابية.
- كما يقوم مجلس إدارة شركة عمار للتمويل والإدارة بدوره بالتعهد كتابياً للجمعية العامة بأن البيانات المالية تتم بصورة سليمة وعادية.
- تقوم الشركة بإدراج التعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة في التقرير السنوي المرفوع من قبل مجلس الادارة للمساهمين.



القاعدة الخامسة : وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

1.5 تطبيق متطلبات تشكيل قسم مستقل لإدارة المخاطر

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

2.5 تطبيق متطلبات تشكيل لجنة إدارة المخاطر

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

3.5 أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

- اعتمد مجلس الإدارة هيكلاً تنظيمياً يتلاءم مع عمل الشركة وأنشطتها والتوصيفات الوظيفية، ويراعي الهيكل التنظيمي للشركة مبادئ الضبط الداخلي لعملية الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles) المتمثلة في:
 - التحديد السليم للسلطات والمسئوليات.
 - الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح.
 - الفحص والرقابة المزدوجة.
 - التوقيع المزدوج.
- يتوافر لدى الشركة إدارة مستقلة للتدقيق الداخلي، تتبع كل من مجلس الإدارة ولجنة التدقيق ويحدد مجلس الإدارة مسؤولياتها ومهامها ويتولى تعيين مسؤول التدقيق الداخلي أو نقله أو إنهاء خدماته وفق الضوابط المحددة من قبل هيئة أسواق المال وبناء على توصية لجنة التدقيق.

- تقوم ادارة التدقيق الداخلي بإعداد تقرير دوري يتضمن مراجعة وتقييماً لنظم الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة ويتضمن التقرير ما يلي:

- إجراءات الرقابة والإشراف على كفاءة وفاعلية نظم الرقابة الداخلية اللازمة لحماية أصول الشركة وصحة البيانات المالية وكفاءة عملياتها الإدارية والمالية والمحاسبية والاستثمارية.
- مقارنة تطور عوامل المخاطر في الشركة والأنظمة الموجودة لتقييم مدى كفاءة الاعمال اليومية للشركة، ومواجهة التغيرات غير المتوقعة في السوق.
- تقييم أداء الإدارة التنفيذية في تطبيق نظم الرقابة الداخلية، وتحديد أسباب الإخفاق في تطبيق الرقابة الداخلية أو مواطن الضعف في 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 (السادة/ جرانت ثورنتون) لإجراء مراجعة الرقابة الداخلية ICR، بشكل سنوي كما تم تزويد الهيئة بنسخة من التقرير في الوقت المحدد لذلك.
- تقوم الشركة بتعيين مكتب تدقيق آخر للقيام بمراجعة وتقييم أداء ادارة التدقيق الداخلي بشكل دوري كل ثلاث سنوات، ويتم موافاة كل من لجنة التدقيق ومجلس الإدارة بنسخة من هذا التقرير.

الرقابة الشرعية

- وافقت لجنة التدقيق في اجتماعها رقم 2017/04 بتاريخ 19 مارس 2017 على التجديد للسادة أ. د. عبد العزيز خليفة القصار و د. عيسى زكي عيسى و د. علي إبراهيم الراشد للقيام بأعمال الرقابة الشرعية للشركة وتمت الموافقة على العرض من قبل مجلس الإدارة.
- وافقت لجنة التدقيق في اجتماعها رقم 2017/08 بتاريخ 26 أكتوبر 2017 على اختيار مكتب بيت التدقيق الشرعي للقيام بمهام مكتب تدقيق شرعي خارجي للسنة المالية 2017.
- تم اعتماد تعيين مكتب بيت التدقيق الشرعي في اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 2017/11/26.

4.5 تطبيق متطلبات تشكيل إدارة التدقيق الداخلي

- تم تشكيل إدارة للتدقيق الداخلي مستقلة بشكل تام تتبع في عملها لجنة التدقيق بشكل مباشر وبالتبعية لمجلس الإدارة مهمتها الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب.
- حدد مجلس الإدارة مسؤوليات إدارة التدقيق الداخلي ومهامها ضمن ميثاق لجنة التدقيق المعتمد من قبل مجلس 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 السابعة : الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

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

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

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

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

3.7 بيان مختصر عن تطبيق متطلبات تشكيل وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

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

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

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

القاعدة السادسة : تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

1.6 ميثاق العمل الذي يشمل معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

- اعتمدت الشركة الميثاق التالية والتي تحدد معايير السلوك المهني والقيم الأخلاقية التي يجب اتباعها من قبل الشركة بالإضافة الى الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية في جميع الأعمال والأنشطة والمعاملات والخدمات المتعلقة بأعمال الشركة:
- ميثاق العمل والذي تم اعتماده في اجتماع مجلس الادارة رقم 2010/05 بتاريخ 2010/10/11.
- الميثاق الاخلاقي والذي تم اعتماده في اجتماع مجلس الادارة رقم 2014/06 بتاريخ 11 مايو 2014.
- ميثاق عمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية والذي تم اعتماده في اجتماع مجلس الادارة رقم 2014/09 بتاريخ 3 نوفمبر 2014.
- وتحت 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 سياسة بشأن تعارض المصالح في اجتماعه الخامس من عام 2015 بتاريخ 2015/09/09 بحيث شملت هذه السياسة على أمثلة واضحة لحالات تعارض المصالح وكيفية معالجتها والتعامل معها، دون الاخلال بالحالات التي وردت بقانون الشركات.
- وقد 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 الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة ويثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع ولا يجوز للعضو ذو المصلحة الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن.
- يتم ادراج المعاملات مع أصحاب المصالح ضمن جدول أعمال الجمعية العامة السنوية للشركة للإبلاغ عن عن أي أعمال او عقود يكون لاحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها.
- تلتزم الشركة بتكليف خبير مستقل مثل مقوم أصول أو مستشار استثمار ليقيم 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 التاسعة : إدراك دور أصحاب المصالح

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

- سعيًا من مجلس إدارة عمار للالتزام بمسؤولياته الرئيسية لحماية حقوق أصحاب المصالح، اعتمد سياسة لتحديد آلية التعامل مع أصحاب المصالح وحماية حقوقهم وذلك في اجتماعه بتاريخ 2015/09/09 وتم تصميم هذه السياسة بهدف ضمان احترام وحماية حقوق اصحاب المصالح وفقاً للقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية ذات الصلة.
- وتشتمل هذه السياسة على القواعد والاجراءات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح بما لا يؤثر على عمل الشركة أو يهدد مصالحها وذلك حسب قوانين هيئة أسواق المال ووزارة التجارة والصناعة وبنك الكويت المركزي أو أي جهة رقابية أخرى، على سبيل المثال لا الحصر:
 - التأكد من أن المعلومات المقدمة لأصحاب المصالح خالية من الأخطاء.
 - تزويد أصحاب المصالح بكافة المعلومات ذات الصلة في الوقت المناسب.
 - التأكد من حماية حقوق المساهمين وإقرارها.
 - التعامل مع جميع أصحاب المصالح بنفس الطريقة دون أي تمييز أو شروط تفضيلية.
 - مراعاة الإجراءات التي سيتم إتباعها في حالة إخفاق أي طرف في الوفاء بأي من التزاماته، وكذلك الإجراءات التي يجب إتباعها لدفع تعويض في العقود المبرمة بين الشركة وأصحاب المصالح.
 - التوافق مع آلية التعويض الخاصة بأصحاب المصالح في حالة مخالفة حقوقهم مع اللوائح السائدة ويجب مراعاتها في العقود المبرمة بين الشركة وأصحاب المصالح.
 - مراعاة إقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين والمحافظة على سرية المعلومات.
 - معالجة المشكلات أو النزاعات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح.
 - أن تشمل سياسات ولوائح الشركة على آلية واضحة لترسية العقود والصفقات والعطاءات. على أن يتم الإفصاح عن الألية 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 طبقاً لأهداف وأغراض الشركة من قبل وحدة شئون المستثمرين تمهيدا لعرضها على مجلس الادارة لاعتمادها.
- تسهيل عملية الابلاغ عن أي ممارسات غير سليمة يتعرضون لها من قبل الشركة مع توفير الحماية الكافية لهم وذلك من خلال تعبئة نموذج على موقع الشركة على الانترنت او الحصول على النموذج من استقبال الشركة.

القاعدة 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 سياسة العلاقات العامة وشؤون المستثمرين بتاريخ 2015/02/16 في الاجتماع رقم 2015/02.
- اعتمدت «عمار» لائحة بحقوق المساهمين لديها وتقوم بتوزيعها على مساهميها مع جدول اعمال 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 متضمن جدول الأعمال وزمان ومكان انعقاد الاجتماع وذلك لتشجيع المساهمين على الحضور والتصويت، كما تقوم الشركة بنشر اعلان تذكيري عن موعد الاجتماع قبل عقده بأسبوع على الأقل.
- وتقوم الشركة بالدعوة للاجتماع من خلال موقع شركة بورصة الكويت والموقع الإلكتروني للشركة.
- كما تقوم الشركة بتوزيع نسخة من جدول الأعمال وما يتضمنه الجدول من بيانات مالية وجميع التقارير الواردة في الجدول قبل انعقاد الاجتماع.
- يحق للمساهم الحضور لاجتماع الجمعية العامة بنفسه كما يحق له توكيل غيره لحضور الاجتماع من خلال توكيل خاص بذلك.

القاعدة 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 الأفضل التي تناسب احتياجات الشركة العملية وتضيف الى خبرات أعضاء مجلس الإدارة 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 2018 بعقد دورة تدريبية لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لاطلاعهم على آخر المستجدات الخاصة بعمليات 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، وسيتم تقييم الادارة التنفيذية للشركة عن عام 2018 من قبل الرئيس التنفيذي للشركة.

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

- قامت الشركة بإعداد خطة عمل جديدة لعام 2018 تتضمن تقليص بعض أنشطة الشركة. استمرت الشركة وفق الموازنة المعدة للفترة من 2016 إلى 2019 في ضوء التوجهات الواردة في خطة العمل.
- تجتمع إدارة الشركة بصورة دورية بخصوص المراقبة المستمرة للاستراتيجية.
- تم اعداد ملف تعريفي 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 فضلا 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، فضلا عن آلية الربط بين قدرة الشركة على تحقيق الأهداف وخلق القيم المؤسسية داخل الشركة والحفاظ عليها.

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

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

3. المخاطر التي تواجه الشركة

يستعرض التقرير أنشطة الشركة وما 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 وتتنصف بالإيجاز والدقة، بحيث تسهل عملية اتخاذ القرارات السليمة من قبل الإدارة التنفيذية وأي من متخذي القرار.

القاعدة الحادية عشر : التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

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

- اعتمد مجلس الإدارة سياسة المسؤولية الاجتماعية بالاجتماع رقم 2014/08 بتاريخ 2014/07/22.
- أعدت الشركة خطة وبرنامج المسؤولية الاجتماعية لشركة عمار للتمويل الاجارة لعام 2018 وتم اعتمادها في اجتماع مجلس الإدارة رقم 2018/1 بتاريخ 2018/1/15.

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

- إيماننا من الشركة بوجوب أن يتجاوز دورها حدود الدور الاقتصادي إلى المساهمة في التنمية المجتمعية، تقوم الشركة بالآتي:
- المساهمة خلال شهر رمضان المبارك لعام 2018 في مشروع افطار صائم من خلال تقديم أكثر من 1300 وجبة افطار تم توزيعها على العمالة ذات الاجور المتدنية.
- تعمل الشركة على استقطاب العمالة الوطنية وتعاون في هذا المجال مع برنامج إعادة هيكلة القوى العاملة والجهاز التنفيذي للدولة.
- تحرص الشركة على المشاركة في تنمية الطاقات الوطنية وأبدت استعدادها للمساهمة في تدريب الطلبة ميدانيا خلال فترة الصيف وذلك بالتعاون مع برنامج إعادة هيكلة القوى العاملة والجهاز التنفيذي للدولة.
- يمثل الرئيس التنفيذي شركة عمار في اتحاد الشركات الاستثمارية دعماً من الشركة لدور الاتحاد في تثقيف ونشر الوعي الاستثماري لدى المواطنين والمقيمين.
- تكفل الشركة للعاملين لديها والمتعاملين معها من عملاء الشركات المختلفين الحق في التعبير والشكوى وتعمل على حماية كافة حقوقهم وخصوصيتهم وسرية المعلومات الخاصة وذلك وفق نماذج معدة لهذا الغرض.

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

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 بـ«المجموعة»)، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018، وبيان الارباح أو الخسائر المجموع 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 2018، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، كما تم اعتماده للاستخدام من قبل دولة الكويت.

أساس ابداء الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

تقييمات العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة ما نسبته 58% من اجمالي الاصول وتشمل أراضي ومباني للايجار تقع في الكويت. ان سياسة المجموعة هي ان يتم اجراء تقييمات العقارات سنويا من قبل مقيمين خارجيين، كما هو مبين في الايضاح 14. تستند هذه التقييمات الى عدد من الافتراضات، بما في ذلك ايرادات الايجار المقدرة، العوائد الرأسمالية، المعاملات التاريخية، معرفة السوق، معدلات الاشغال وتكلفة الانشاء، ونظرا لحقيقة ان القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تمثل نطاق حكمي هام وان التقييمات تعتمد اعتمادا كبيرا على التقديرات، قررنا بان يكون هذا من الأمور الهامة في عملية التدقيق. يرجى الرجوع الى الايضاح 14 للمزيد من المعلومات حول تقييم العقارات الاستثمارية.

البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة عمار للتمويل والإجارة - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

الكويت

31 ديسمبر 2018





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

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 إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب 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 إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإفصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى 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 إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا 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 أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والإشراف 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 أمور 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 إلى 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 الهامة. ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدا، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

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

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 2018 للمجموعة

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. تتألف المعلومات الاخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات. لقد حصلنا على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على ما تبقى من بنود التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الاخرى 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 استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الاخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بان هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الاخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الادارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية كما تم تطبيقها للاستخدام من قبل دولة الكويت، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. ولاعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والإفصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو إيقاف 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 دائما 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.



شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
في 31 ديسمبر 2018

إيضاح	للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2018	للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2017
	د.ك.	د.ك.
الإيرادات		
إيرادات تمويل اسلامي	11,580	39,646
ايرادات من استثمارات وكالة	131,787	41,491
إيرادات عقود تأجير تشغيلي	32,698	47,640
ايرادات من استثمار في صكوك	42,112	-
ربح / (خسارة) محقق من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	13,597	(1,397)
خسارة غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	(185,390)	(42,840)
ربح محقق من استرداد/بيع استثمارات متاحة للبيع	-	44,566
ربح بيع عقارات استثمارية	-	230,500
ايرادات توزيعات أرباح	38,753	22,132
ايرادات تأجير	595,030	538,811
ايرادات صيانة	-	13,200
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	(126,650)	(368,300)
إيرادات أخرى	2,861	10,384
	556,378	575,833
المصاريف والأعباء الأخرى		
تكاليف موظفين	(423,414)	(648,383)
مصاريف إدارية ومصاريف أخرى	(275,070)	(247,170)
تكاليف تمويل	-	(49,333)
مصاريف تشغيل عقارات	(48,205)	(62,449)
استهلاك	(31,515)	(46,610)
صافي عكس انخفاض قيمة/ (انخفاض قيمة) مدينو تمويل اسلامي	11,327	(267,269)
انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع	-	(106,466)
انخفاض في قيمة مدينون وموجودات اخرى	(3,080)	(5,020)
خسارة تحويل عملات أجنبية	(1,619)	(6,614)
مطالبة دعوى قضائية	(730,000)	(680,000)
	(1,501,576)	(2,119,314)
خسارة السنة	(945,198)	(1,543,481)
الخاص بـ:		
مالكي الشركة الأم	(945,209)	(1,543,524)
الحصص غير المسيطرة	11	43
	(945,198)	(1,543,481)
خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم	(4.8) فلس	(7.9) فلس

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 40 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

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 2018، 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 بأنه، 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 2018 على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الام او مركزها المالي.

عبدالله العبدان
مراقب مرخص رقم 284

عبدالله العبدان

عبدالله العبدان (CPA)

(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)

جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم



عبدالله العبدان

الكويت

7 مارس 2019



شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجمع
في 31 ديسمبر 2018

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
في 31 ديسمبر 2018

إيضاح	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017	الموجودات
	د.ك	د.ك	
9	265,574	548,819	تقد وأرصدة لدى بنوك
9	351,877	926,423	أرصدة لدى مدراء محافظ
10	6,040,792	7,227,011	استثمارات وكالة
11	1,013,259	233,107	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
	40,128	52,527	مدينون وموجودات أخرى
12	-	657,545	مدينو تمويل اسلامي
13	-	1,208,437	استثمارات متاحة للبيع
14	10,843,000	10,425,000	عقارات استثمارية
	17,256	64,914	معدات
	18,571,886	21,343,783	إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
15	1,356,597	3,183,296	مطلوبات أخرى
	1,356,597	3,183,296	إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
16	20,000,000	20,000,000	رأس المال
17	(250,549)	(250,549)	أسهم خزينة
18	981,875	981,875	احتياطي قانوني
18	496,176	496,176	احتياطي إختياري
	-	127,627	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
	(4,014,348)	(3,196,766)	خسائر متراكمة
	17,213,154	18,158,363	حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
	2,135	2,124	الحصص غير المسيطرة
	17,215,289	18,160,487	إجمالي حقوق الملكية
	18,571,886	21,343,783	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

حمد السعد
الرئيس التنفيذي

عبدالله راشد بوقماز
رئيس مجلس الإدارة

للسنة المنتهية	للسنة المنتهية	خسارة السنة
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	
(1,543,481)	(945,198)	خسارة السنة
		ايرادات شاملة أخرى
		بنود سيتم إعادة تصنيفها الى الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة:
		استثمارات متاحة للبيع:
(266,620)	-	● صافي التغير في القيمة العادلة الناتجة خلال السنة
(10,194)	-	● المحول الى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة الاسترداد
106,466	-	● المحول الى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة انخفاض القيمة
(170,348)	-	مجموع الخسائر الشاملة الأخرى خلال السنة
(1,713,829)	(945,198)	مجموع الخسارة الشاملة خلال السنة
		الخاص ب:
(1,713,872)	(945,209)	مالكي الشركة الأم
43	11	الحصص غير المسيطرة
(1,713,829)	(945,198)	

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 40 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 40 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
في 31 ديسمبر 2018

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
في 31 ديسمبر 2018

للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2017	للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2018	ايضاح
د.ك	د.ك	أنشطة التشغيل
(1,543,481)	(945,198)	خسارة السنة
-	(42,112)	تعديلات :
(44,566)	-	ايرادات من استثمار في صكوك
(22,132)	(38,753)	ربح محقق من استرداد / بيع استثمارات متاحة للبيع
368,300	126,650	ايرادات توزيعات أرباح
49,333	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
46,610	31,515	تكاليف تمويل
-	8,244	استهلاك
106,466	-	خسارة من بيع معدات
8,854	-	خسارة انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
267,269	(11,327)	شطب معدات
5,020	3,080	صافي انخفاض (عكس انخفاض قيمة) / قيمة مدينو تمويل اسلامي
(230,500)	-	انخفاض في قيمة مدينون وموجودات أخرى
142,403	27,153	ربح بيع عقارات استثمارية
680,000	730,000	مخصص مكافأة نهاية خدمة للموظفين
(166,424)	(110,748)	مطالبة دعوى قضائية
338,436	142,284	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
(3,247)	9,316	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(245,939)	668,873	مدينون وموجودات أخرى
(30,132)	81,354	مدينو تمويل إسلامي
(107,306)	791,079	مطلوبات أخرى
(137,234)	(46,031)	النقد الناتج من/ (المستخدم في) أنشطة التشغيل
-	(2,619,175)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(244,540)	(1,874,127)	تسوية مطالبات قضائية
		صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل

الخاص بمالكي الشركة الأم									
رأس المال	أسهم خزينة	قانوني	احتياطي إختياري	احتياطي في القيمة العادلة	خسائر متراكمة	المجموع	غير المسيطرة	المجموع	التغيرات
									المتراكمة
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	التغيرات
20,000,000	(250,549)	981,875	496,176	127,627	(3,196,766)	18,158,363	2,124	18,160,487	الرصيد كما في 1 يناير 2018
-	-	-	-	(127,627)	127,627	-	-	-	تعديل انتقالي من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018 (ايضاح 4)
20,000,000	(250,549)	981,875	496,176	-	(3,069,139)	18,158,363	2,124	18,160,487	الرصيد كما في 1 يناير 2018 (معدل)
-	-	-	-	-	(945,209)	(945,209)	11	(945,198)	خسارة السنة
-	-	-	-	-	(945,209)	(945,209)	11	(945,198)	مجموع الخسائر الشاملة للسنة
20,000,000	(250,549)	981,875	496,176	-	(4,014,348)	17,213,154	2,135	17,215,289	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
20,000,000	(250,549)	981,875	496,176	297,975	(1,653,242)	19,872,235	10,705	19,882,940	الرصيد كما في 1 يناير 2017
-	-	-	-	-	-	-	(8,059)	(8,059)	بيع شركة تابعة
-	-	-	-	-	-	-	(565)	(565)	توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة
-	-	-	-	-	-	-	(8,624)	(8,624)	المعاملات مع المالكين
-	-	-	-	-	(1,543,524)	(1,543,524)	43	(1,543,481)	خسارة السنة
-	-	-	-	(170,348)	-	(170,348)	-	(170,348)	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
-	-	-	-	(170,348)	(1,543,524)	(1,713,872)	43	(1,713,829)	مجموع الخسائر الشاملة للسنة
20,000,000	(250,549)	981,875	496,176	127,627	(3,196,766)	18,158,363	2,124	18,160,487	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 40 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمع.

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

1- التأسيس والنشاط

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

إن أهداف الشركة الأم الرئيسية هي كما يلي :

1. الاستثمار في القطاعات العقارية والصناعية والزراعية وغيرها من القطاعات الاقتصادية، وذلك من خلال المساهمة في تأسيس الشركات المتخصصة أو شراء أسهم هذه الشركات .
2. العمليات الخاصة بتداول الأوراق المالية من شراء وبيع أسهم وسندات و صكوك الشركات والهيئات الحكومية والغير حكومية.
3. عمليات الاستثمار العقاري الهادف الى تطوير وتتمية 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 لل صكوك و الاوراق المالية والتي تصدرها للشركات والهيئات بما يتوافق مع أحكام الشريعة الاسلامية.
9. الوساطة في الاستثمار بالادوات و الاوراق 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 الاصول غير المنقولة وتأجيرها .
12. تقديم منتجات الاجارة بجميع اشكالها .
13. تمثيل الشركات الأجنبية التي تتماثل أغراضها مع أغراض الشركة الأم وذلك بهدف تسويق منتجاتها وخدماتها المالية بما يحقق مصلحة الطرفين وبما يتفق مع أحكام التشريعات الكويتية ذات العلاقة .
14. تقديم القروض للغير بما يتفق مع أحكام الشريعة الاسلامية مع مراعاة سلامة الاصول المالية في منح القروض والمحافظة على استمرارية السلامة للمركز المالي للشركة الأم طبقاً للشروط والقواعد والحدود التي يضعها بنك الكويت المركزي.

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

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
تابع/ بيان التدفقات النقدية المجمع
في 31 ديسمبر 2018

ايضاح	للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2018	للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2017
أنشطة الاستثمار		
المحصل من استرداد استثمارات متاحة للبيع	-	199,593
المحصل من استرداد استثمار في صكوك	328,115	-
تكاليف تطوير واستحواذ عقارات استثمارية	(544,650)	(5,800)
المحصل من بيع معدات	10,224	-
شراء معدات	(2,325)	(5,035)
المحصل من بيع عقارات استثمارية	-	7,700,000
ايرادات توزيعات أرباح مستلمة	38,753	22,132
(الزيادة) / النقص في ودائع وكالة تستحق بعد ثلاثة أشهر	(5,944,938)	94,146
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة الاستثمار	(6,114,821)	8,005,036
أنشطة التمويل		
الحركة على دائنو مرابحة	-	(2,020,900)
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة	-	(565)
حركة أخرى على الحصص غير المسيطرة	-	(8,059)
تكاليف تمويل مدفوعة	-	(49,333)
صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل	-	(2,078,857)
صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل	(7,988,948)	5,681,639
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	8,606,399	2,924,760
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	617,451	8,606,399

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 10 - 40 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية 4.1 تابع / معايير جديدة ومعدلة تم تطبيقها من قبل المجموعة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية ابتداءً من 1 يناير 2018 بإستثناء متطلبات الخسارة الإئتمانية المتوقعة (ECL) على التسهيلات الإئتمانية (مدينو تمويل اسلامي). كما هو موضح في إيضاح (3) أعلاه.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) بإصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية" (2014) ما يمثل اتمام خطته لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39 "الأدوات المالية: التحقق والقياس". يقوم المعيار الجديد بإدخال تغييرات واسعة النطاق على تعليمات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 فيما يتعلق بتصنيف وقياس الأصول المالية كما يقوم أيضا بإدخال نموذج "خسارة ائتمانية متوقعة" جديد خاص بهبوط قيمة الأصول المالية. يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أيضا بتقديم تعليمات جديدة حول تطبيق محاسبة التحوط.

علاوة على ذلك، تبنت المجموعة التعديلات التبعية على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات.

فيما يلي المجالات الرئيسية للأثر:

- ان تصنيف وقياس الأصول المالية يستند الى المعايير الجديدة التي تراعي التدفقات النقدية التعاقدية للأصول ونموذج الاعمال الذي يتم فيه ادارتها.
- ان اي هبوط في القيمة مبني على خسارة ائتمانية متوقعة يسجل على الذمم التجارية المدينة والاستثمارات في الأصول من نوع الديون المصنفة حالياً كاستثمارات متاحة للبيع ومحفوظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، ما لم يتم تصنيفها كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعايير الجديدة.
- لم يعد بالإمكان قياس الاستثمارات في الأسهم بالتكلفة ناقصاً هبوط القيمة وجميع هذه الاستثمارات يتم قياسها عوضاً عن ذلك بالقيمة العادلة. يتم عرض التغييرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر ما لم تقم الشركة بتصنيف نهائي لا رجعة فيه لعرضها في الإيرادات الشاملة الأخرى.
- اذا استمرت الشركة باختيار خيار القيمة العادلة لبعض الخصوم المالية، عندها يتم عرض تغييرات القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى الى الحد الذي ترتبط فيه تلك التغييرات بمخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة.

يحتوي المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على ثلاث فئات تصنيف رئيسية للأصول المالية: مقاسة بالتكلفة المطفأة، القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يقوم المعيار بحذف فئات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الخاصة بالاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، القروض والمدينين و المتاحة للبيع.

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

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

اعتمد مجلس ادارة الشركة الأم هذه البيانات الماليه المجمعه للاصدار بتاريخ 7 مارس 2019. ان الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها القدرة على تعديل البيانات المالية المجمعه بعد صدورها .

2 أساس الإعداد

يتم اعداد البيانات المالية المجمعمة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية معدله لتشمل قياس بالقيمة العادلة لإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأصول المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة والعقارات الاستثنائية.

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

3 بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعمة وفقاً لتعليمات مؤسسات الخدمات المالية الصادرة عن بنك الكويت المركزي في دولة الكويت. وتتطلب هذه التعليمات احتساب مخصص خسائر الأئتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية 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 المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً كالمعايير الدولية للتقارير المالية كما تم تطبيقها للاستخدام من قبل دولة الكويت).

4 التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 معايير جديدة ومعدلة تم تطبيقها من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة :

يفعل للفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2018	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس
1 يناير 2018	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 الإيرادات من العقود مع العملاء
1 يناير 2018	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 الأدوات المالية: إفصاحات متعلقة بإفصاحات على التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى في عام 2018 لأول مرة ، ولكن ليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعمة للمجموعة.



شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 تابع / معايير جديدة ومعدلة تم تطبيقها من قبل المجموعة

تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

يوضح الجدول التالي فئات القياس الأصلية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 39 وفئات القياس الجديدة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لكل فئة من فئات الموجودات المالية للمجموعة كما في 1 يناير 2018:

التصنيف الأصلي	التصنيف الجديد وفقا للمعيار الدولي للمحاسبة الدولي رقم 39	إعادة قياس القيمة الدفترية الجديدة وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9	القيمة الدفترية الجديدة وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9
نقد و أرصدة لدى البنوك	قروض ومدينون	د.ك	د.ك
أرصدة لدى مدراء المحافظ	قروض ومدينون	-	548,819
استثمارات وكالة	قروض ومدينون	-	926,423
ذمم مدينة وموجودات أخرى	قروض ومدينون	-	7,227,011
مدينو تمويل إسلامي (ايضاح 3)	قروض ومدينون	-	52,527
استثمارات: أوراق حقوق ملكية مسعرة	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	657,545
صكوك	استثمارات متاحة للبيع	-	233,107
صناديق مشتركة	استثمارات متاحة للبيع	-	286,003
محافظ مدارة	استثمارات متاحة للبيع	-	20,930
أوراق حقوق ملكية مسعرة	استثمارات متاحة للبيع	-	24,736
أوراق حقوق ملكية غير مسعرة	استثمارات متاحة للبيع	-	99,159
		-	777,609
		-	10,853,869

(AFS - استثمار متاح للبيع و FVTPL - بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر).
لا يوجد هناك أثر على الخصوم المالية للمجموعة وسيتم مواصلة قياسها بالتكلفة المطفأة.

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 تابع / معايير جديدة ومعدلة تم تطبيقها من قبل المجموعة

تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

بالإضافة الى ذلك، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن القياس اللاحق لادوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى يتم تسجيلها الآن ضمن حقوق الملكية وسيتم نقلها الى الأرباح او الخسائر نتيجة الاستبعاد او إعادة القياس.

مع ذلك، فإن الأرباح او الخسائر الناتجة عن القياس اللاحق لاصول حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى يتم تسجيلها الآن في الإيرادات الشاملة الأخرى (تعرض في احتياطي "التغير المتراكم في القيمة العادلة" ضمن حقوق الملكية) ويتم نقلها الى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد ولن يتم نقلها الى الأرباح او الخسائر. كما ان إيرادات توزيعات الأرباح على هذه الاصول يتم مواصلة تسجيلها في الأرباح او الخسائر. كما في 1 يناير 2018 لم تقم المجموعة بتصنيف أي من استثماراتها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

بناء على تحليل الاصول والخصوم المالية للمجموعة كما في 1 يناير 2018 والظروف التي كانت موجودة في ذلك التاريخ، قامت ادارة المجموعة بتحديد أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة على النحو التالي:

التصنيف والقياس:

تحتفظ المجموعة بمعظم اصول الدين لغرض الإحتفاظ وتحصيل التدفقات النقدية المرتبطة بها وبناء عليه، سيتم مواصلة تسجيلها بالتكلفة المطفأة.

● إن مدينو التمويل الإسلامي والذمم المدينة وأرصدة لدى البنوك وأرصدة لدى مدراء المحافظ واستثمارات وكالة محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع ان تؤدي الى تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات اصل الدين والفائدة. هذا وقد قامت الادارة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الادوات واستنتجت بانها تقي بالمعايير الخاصة بقياس التكلفة المطفأة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. لذا، لا يوجد هناك حاجة لإعادة القياس لهذه الادوات.

ان الإستثمار في صكوك الذي كان مصنفا كإستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 286.003 د.ك قد تم إدراجه بالتكلفة. ان هذه الأصول المالية محتفظ بها ضمن نموذج أعمال لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط دفعات أصل الدين والفائدة. بناء عليه، تم تصنيف هذه الأصول المالية بأنها مقاسة بالتكلفة المطفأة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. ويختلف ذلك عن المعالجة الحالية.

تم تسجيل كافة الإستثمارات الأخرى المصنفة كإستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 922,434 د.ك بالقيمة العادلة. تم تصنيف هذه الإستثمارات على أنها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ، ويختلف ذلك عن المعالجة الحالية.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية
4.1 تابع / معايير جديدة ومعدلة تم تطبيقها من قبل المجموعة
تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية
4.1 تابع / معايير جديدة ومعدلة تم تطبيقها من قبل المجموعة
تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

لم يكن لقياس المدينون والصكوك وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 تأثير مادي على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للمجموعة.

إن الجدول التالي يوضح فئات القياس الجديدة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) حسب نوع الأصل المالي كما في 1 يناير 2018:

هبوط التسهيلات الائتمانية (مدينو التمويل الاسلامي)

لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أي تغيير في تصنيف وقياس التمويل الاسلامي للعملاء. يتم إدراج هذه التسهيلات بالتكلفة المطفأة ناقصا المبالغ المشطوبة ومخصصات انخفاض القيمة. يتم احتساب مخصصات انخفاض القيمة وفقا لمتطلبات مخصصات بنك الكويت المركزي. طالما اذا كانت أعلى.

ملخص الأثر على تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9:

كما هو مسموح به من قبل الاحكام الانتقالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، اختارت المجموعة عدم تعديل معلومات المقارنة للفترة السابقة بخصوص متطلبات التصنيف والقياس و بما في ذلك هبوط القيمة. وبناء عليه، فإن المعلومات المقدمة لفترة المقارنة لا تعكس عموما متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بل متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 39. على الرغم من ذلك، ليس هناك فروق في المبالغ المدرجة للموجودات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 كما هو موضح أعلاه. ان تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 نتج عنه الأثر التالي:

الرصيد في 1 يناير 2018 كما هو معدل	الرصيد في 31 ديسمبر 2017 كما سبق تسجيله	موجودات
د.ك	د.ك	د.ك
1,155,541	922,434	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
286,003	286,003	استثمار في صكوك (بالتكلفة المطفأة)
-	(1,208,437)	استثمارات متاحة للبيع

إن الجدول التالي يوضح أثر الانتقال الى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) على الأرباح المرحلة والإحتياطيات. لم يكن هناك أثر على الحصص غير المسيطرة :

التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	الخسائر المتراكمة	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
د.ك	د.ك	د.ك
127,627	(3,196,766)	18,158,363
(127,627)	127,627	-
-	(3,069,139)	18,158,363

فئات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9)

اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)	اصول مالية بالتكلفة المطفأة
د.ك	د.ك
-	548,819
-	926,423
-	7,227,011
-	52,527
-	657,545
1,155,541	286,003
1,155,541	9,698,328

انخفاض القيمة:

تقوم المجموعة بتسجيل خسائر الائتمان المتوقعة لأدوات الدين (ما عدا مدينو التمويل الإسلامي) المقاسة بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. تستند خسائر الائتمان المتوقعة الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم بعد ذلك خصم النقص بالتقريب الى معدل الفائدة الفعلي الاصلي للاصل. وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، تقوم المجموعة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة على النحو التالي:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهرا: تتمثل هذه الخسائر في الخسائر التي تنتج عن أحداث افتراضية محتملة خلال الاثني عشر شهرا بعد تاريخ التقرير؛ و
- خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة: تتمثل هذه الخسائر في الخسائر التي تنتج عن أحداث افتراضية محتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط على هبوط قيمة الذمم المدينة (مدينو إيجارات) حسب المطلوب والمسموح به بموجب المعيار. كما قامت المجموعة بتأسيس مجموعة مخصصات تعتمد على خبرة المجموعة التاريخية لخسائر الائتمان معدلة لعوامل تطلعية محددة للمدينين والبيئة الاقتصادية.

أرصدة البنوك النقدية للمجموعة منخفضة المخاطر وكاملة الاسترداد وبناء عليه لم يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة. إن أدوات دين المجموعة المقاسة بالتكلفة المطفأة تتكون من استثمارات صكوك غير مصنفة ولكنها تعتبر استثمارات معرضة لمخاطر ائتمان منخفضة.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

4. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية 4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

المعيار او التفسير	يفعل للفترات السنوية التي تبدأ في
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار	1 يناير 2019
معيير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 الشك حول معاملات ضريبة الدخل	1 يناير 2019
معيير المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات	1 يناير 2019
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017	1 يناير 2019
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات	1 يناير 2019
معيير المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيير المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات	1 يناير 2019

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - عقود الإيجار

سيتم استبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 17 والتفسيرات الستة المتعلقة به بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. كما سيتم تسجيل عقود الإيجار في بيان المركز المالي على شكل أصل حق انتفاع والتزام تأجيلي. لم تقم الإدارة حتى الآن بالتقييم الكامل لأثر المعيار وبالتالي فهي غير قادرة على تقديم معلومات محددة الكمية. مع ذلك، ومن أجل تحديد الأثر، تقوم الإدارة حالياً بما يلي:

- إجراء مراجعة كاملة لجميع الاتفاقيات للتقييم فيما إذا كانت أي عقود إضافية ستصبح الآن عقد إيجار بموجب التعريف الجديد للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.
- البت في أي حكم انتقالي سيتم تطبيقه؛ أما التطبيق الكامل باثر رجعي أو التطبيق الجزئي باثر رجعي (الامر الذي يعني انه لا حاجة لتعديل ارقام المقارنة). تقوم طريقة التطبيق الجزئي ايضا بتقديم اعفاء اختياري من اعادة التقييم فيما اذا كانت العقود محل النقاش هي، أو تحتوي على، عقد إيجار، بالإضافة الى الاعفاءات الأخرى. ان البت في أي من هذه الذرائع العملية سيتم تطبيقها لهو امر هام لانها خيارات لمرة واحدة فقط.
- تقييم افصاحاتها الحالية الخاصة بالتمويل وعقود الإيجار التشغيلية لان هذه من المحتمل ان تشكل اساس المبالغ التي سيتم رسملتها وتصبح اصول حق انتفاع
- تحديد أي ايضاحات محاسبية اختيارية تطبق على محفظة عقود الإيجار وفيما اذا كانت ستقوم باستخدام تلك الاستثناءات
- تقييم الافصاحات الإضافية اللازمة.

معيير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 الشك حول معاملات ضريبة الدخل

يوضح التفسير كيفية تطبيق متطلبات التحقق والقياس لمعيير المحاسبة الدولي رقم 12 "ضرائب الدخل" حيث يوجد شك حول معاملات ضريبة الدخل. قامت لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية سابقا بالتوضيح بان معيار المحاسبة الدولي رقم 12، وليس معيار المحاسبة الدولي رقم 37 "المخصصات، الخصوم الطارئة والاصول الطارئة" يطبق على المحاسبة عن معاملات ضريبة الدخل غير المؤكدة. يوضح معيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 كيفية تحقق وقياس اصول و خصوم ضريبة الدخل المؤجلة والحالية حيث يوجد هناك شك حول المعاملة الضريبية.

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

4. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية 4.1 تابع/ معايير جديدة ومعدلة تم تطبيقها من قبل المجموعة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15): الايرادات من العقود مع العملاء

تم استبدال المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) مكان معيار المحاسبة الدولي رقم 18 «الإيرادات»، ومعيير المحاسبة الدولي رقم 11 «عقود الانشاءات» وتفسيرات محاسبية مختلفة تتعلق بالإيرادات، وهو يعطي نموذج تحقق جديد يعتمد على مبدأ السيطرة وباستخدام خمس خطوات يتم استخدامها على كافة العقود مع العملاء.

الخطوات الخمس لهذا النموذج هي:

- تعريف العقد مع العميل.
- تعريف التزامات الاداء في العقد.
- تحديد سعر المعاملة.
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الاداء كما جاءت بالعقد.
- تسجيل الايرادات عند قيام المنشأة بتلبية التزامات الاداء.

تقوم المجموعة بتسجيل الايرادات من المصادر الرئيسية التالية:

إيرادات تأجير وإيرادات تمويل إسلامي وإيرادات من استثمارات. قامت المجموعة باعادة تقييم سياسة تحقق إيراداتها واستتجت بانها ستواصل تحقق إيراداتها من الخدمات كما في السابق. وبالتالي، فان تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 بتاريخ 1 يناير 2018 لم يكن له أي أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تمثل إيرادات توزيعات أرباح توزيعات الاستثمارات المصنفة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. قامت المجموعة باعادة تقييم سياسة تحقق إيراداتها واستتجت بانها ستواصل تحقق إيراداتها عند إثبات حق استلام المدفوعات. وبالتالي، فان تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 بتاريخ 1 يناير 2018 لم يكن له أي أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة، تم اصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير 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. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة مبينة أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات

الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون له علاقة بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة.



شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية 4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

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

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

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

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

توضح تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 تعريف "المواد" ومواءمة التعريف المستخدم في الاطار المفاهيمي والمعايير.

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً 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 لـ، او يكون لها الحق بـ، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة 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، بإستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ و تاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الام. تظهر تفاصيل الشركات التابعة المجموعة الرئيسية في ايضاح رقم (7) حول البيانات الماليه المجمعة.

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية 4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

معيار لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 الشك حول معاملات ضريبية الدخل

ان معاملة الضريبة غير المؤكدة هي أي معاملة ضريبية يتم تطبيقها من قبل المنشأة حيث يوجد هناك شك حول ما اذا كان سيتم قبول تلك المعاملة من قبل سلطة الضرائب. على سبيل المثال، قرار بالمطالبة بخصم مصروف محدد او بعدم ادراج بند محدد من بنود الايرادات في اقرار ضريبي هو معاملة غير مؤكدة اذا كان قبوله غير مؤكد بموجب قانون الضرائب. يتم تطبيق معيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 على جميع مجالات محاسبة ضريبة الدخل حيث يوجد شك يتعلق بمعاملة احد البنود، بما في ذلك الارباح او الخسائر الخاضعة للضريبة، الاسس الضريبية للاصول والخصوم، الخسائر والائتمانات الضريبية والمعدلات الضريبية.

لا تتوقع الادارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) أن أي منشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية على فوائده طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والتي لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها.

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

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017

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

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

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

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



شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة 5.2 تابع / اندماج الاعمال

يتم تسجيل تكاليف الشراء عند حدوثها. يقوم المشتري لكل عملية دمج للأعمال بقياس الحصة غير المسيطرة في حصص المشتري اما بالقيمة العادلة او بالحصة المكافئة لضافي الاصول 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 الأصول التي حصلت عليها بالالتزامات التي تكبدتها من دمج الأعمال بغض النظر عن ما اذا كانت مسجلة سابقا في البيانات المالية للشركة المشتراة قبل عملية الشراء. يتم قياس الأصول المحصول عليها و الإلتزامات المتكبده بشكل عام بقيمها العادلة في تاريخ الحيازة.

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

5.3 التقارير القطاعية

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

ولأغراض الادارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالإضافة الى ذلك، فان الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي بشكل مباشر، لا يتم ادراجها للقطاع.

5.4 التحقق من الإيرادات

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

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

1. تحديد العقد مع العميل

2. تحديد التزامات الأداء

3. تحديد سعر المعاملة

4. تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء

5. الاعتراف بالإيرادات عند / بما أن التزامات / التزامات الأداء مستوفاة.

في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. سعر المعاملة للعقد يستثنى أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة.

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

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة 5.1 تابع / أسس التجميع

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

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على تلك الشركة التابعة. ان الارباح او الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة المستحوذ عليها او المستبعدة خلال السنة يتم تسجيلها من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة، او حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن سيطرتها على الشركة التابعة، حسب ما هو مناسب.

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

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

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

5.2 اندماج الاعمال

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



شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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 مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف عملية الشراء. يتم لاحقاً إعادة قياس تلك العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة على أساس فردي عن طريق تقييمات من قبل مقيمين عقريين مستقلين ويتم ادراجها ضمن بيان المركز المالي المجموع. يتم تسجيل التغيرات 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 الإستثمار العقاري.

تتم التحويلات الى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري الى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المتبقية للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند المعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

5.9 الادوات المالية

5.9.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق من الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. مبدئياً ادناه القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية.

يتم استبعاد اصل مالي أساساً (أو جزء من اصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة اذا كان ذلك مناسباً) اما

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الاصول 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.

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.4 تابع / التحقق من الإيرادات

5.4.1 إيرادات التمويل الإسلامي

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

5.4.2 إيرادات توزيع الأرباح

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

5.4.3 إيرادات إيجار

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

5.4.4 أتعاب إدارية واستشارية

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

5.5 المصاريف التشغيلية

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

5.6 المعدات

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

5.7 الأصول المؤجرة

5.7.1 التأجير التمويلي

يتم نقل الملكية الاقتصادية للأصول المؤجرة الى المستأجر عندما يتحمل هذا المستأجر كافة المزايا والمخاطر المرتبطة بهذا الأصل. وعندما تكون المجموعة هي المستأجر في تلك المعاملات، يتم تسجيل الأصل المعني في بداية التأجير بالقيمة العادلة للأصل المستأجر أو القيمة الحالية لدفعات الإيجار زائداً الدفعات العرضية (ان وجدت)، أيهما أقل. يتم تسجيل مبلغ مقابل كالتزام تأجير تمويلي.

يتم استهلاك الأصول المؤجرة على فترة العمر الانتاجي للأصول. ويتم تخفيض التزام التأجير التمويلي المقابل بدفعات الإيجار بعد خصم تكاليف التمويل. كما يتمثل عنصر الفائدة لدفعات الإيجار في نسبة ثابتة لرصيد رأس المال القائم ويتم تحميله على الأرباح أو الخسائر كتكاليف تمويل طوال فترة الإيجار.

5.7.2 الإيجار التشغيلي

كافة الإيجارات الأخرى تتم معاملتها كإيجارات تشغيلية. عندما تكون المجموعة هي المستأجر، فإن الدفعات على اتفاقيات الإيجار التشغيلي يتم تسجيلها كمصاريف على أساس القسط الثابت طوال مدة الإيجار الا اذا كانت شروط عقد الإيجار مرهقة ففي هذه الحالة يتم أخذ المخصص لصافي القيمة الحالية للالتزام المحتمل. اما بالنسبة للتكاليف المرتبطة بها، كالصيانة والتأمين، فيتم تسجيلها كمصاريف عند حدوثها.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة 5.9 تابع / الادوات المالية

5.9.3 القياس اللاحق للأصول المالية

● الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية
- الشروط التعاقدية للأصول 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 الأصول المالية بالتكلفة المطفأة للمجموعة مما يلي :

● استثمارات وكالة

ان استثمارات الوكالة هي اتفاقية والتي من خلالها تقوم المجموعة 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 او الاهمال او مخالفة اي من تعليمات وشروط الوكالة.

● نقد وشبه النقد

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

● مدينو تمويل إسلامي

● مدينو مرابحة

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

● مدينو إجارة

إن الإجارة هي معاملة إسلامية تتضمن شراء اصل وتأجيره 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 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 الإيرادات المؤجلة.

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة 5.9 تابع / الادوات المالية

5.9.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

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 اللتزامات 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 للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام الجديد ، ويذكر الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الارباح او الخسائر المجمع.

5.9.2 تصنيف الأصول المالية

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

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر (FVTPL)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI)

في هذه الفترة ، ليس لدى المجموعة أصول مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:

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

5.9.3 القياس اللاحق للأصول المالية

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

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

في هذه الفترة لم يتم اجراء مثل هذا الإنتخاب / التعيين.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة 5.9 تابع/ الادوات المالية

5.9.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

● انخفاض قيمة الأصول المالية

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 وأصول مالية أخرى

استثمارات الأسهم ليست عرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة.

● انخفاض قيمة مدينو التمويل الإسلامي :

يتم التحقق بإنخفاض في قيمة مدينو التمويل الإسلامي في بيان المركز المالي المجمع بمبلغ مساو لقيمة الخسائر الائتمانية الأعلى وفقاً للمعيار الدولي رقم 9 وبموجب توجيهات البنك المركزي والأحكام التي تتطلبها تعليمات البنك المركزي.

● انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف مدينو التمويل الإسلامي :

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

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

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

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

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة 5.9 تابع/ الادوات المالية

5.9.3 القياس اللاحق للأصول المالية

● الذمم التجارية المدينة والأصول المالية الأخرى

تظهر الذمم التجارية المدينة بمبلغ الفاتورة الاصلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة (انظر ايضاح 5.9.4).

ان الأصول المالية بالتكلفة المطفأة التي لا يتم تصنيفها ضمن اي من الفئات اعلاه يتم تصنيفها "كذمم مدينة اخرى/أصول مالية اخرى".

● الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

تشتمل الأصول 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 الأصول 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 الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الموجودات المالية الموضحة أدناه.



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة 5.9 تابع / الادوات المالية

5.9.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة ذمم دائنة وخصوم أخرى. يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

● خصوم مالية بالتكلفة المطفأة

تظهر هذه الخصوم بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تقوم المجموعة بتصنيف الخصوم المالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الى الفئات التالية :

● دائن مرابحة

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

● الخصوم المالية الأخرى

يتم تسجيل الخصوم لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن بضائع أو خدمات استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد ام لم تصدر وتصنف كخصوم تجارية. إن الخصوم المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر غير المصنفة ضمن اي من المذكور أعلاه تصنف كـ "خصوم أخرى".

جميع التكاليف المرتبطة بالأرباح تدرج ضمن تكاليف التمويل.

5.9.6 التكلفة المطفأة للادوات المالية

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

5.9.7 المحاسبة بتاريخ المتاجرة والتسوية

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

5.9.8 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع اذا كان هناك حق قانوني قابل للتفويض حالياً لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي لتحقيق الاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة 5.9 تابع / الادوات المالية

5.9.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

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

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

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة في فترة التقرير السابقة، ولكنها تحدد في التقرير الحالي 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 الأصول التي تم استخدام نهج مبسط فيها .

مخصص خسائر الائتمان وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

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

الفئة	المعيار	المخصصات المحددة
قيد المراقبة	غير منتظمة لمدة تزيد عن 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 بالعميل.

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



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة 5.12 تابع / المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

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

لا يتم تسجيل الاصول 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 اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا.

5.13 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة وشركاتها التابعة المحلية مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لاتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل وعقود الموظفين. ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة 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 ارباح او الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة). باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. ان فروق التحويل على الأصول الغير نقدية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر تدرج كجزء من ارباح أو خسائر القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع.

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة 5.9 تابع / الادوات المالية

5.9.9 القيمة العادلة للادوات المالية

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

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

تحليل القيم العادلة للادوات المالية وتفاصيل اخرى عن كيفية قياسها متوفرة في إيضاح 21.

5.10 حقوق الملكية، الاحتياطات 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 الخسائر والأرباح للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

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

5.11 أسهم الخزينة

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

عند اعادة اصدار اسهم الخزينة، تقيد 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 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، الاصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني او استدلالي 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.



شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

6. تابع/ أحكام الادارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات 6.1 تابع/ أحكام الادارة الهامة

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 الأصول وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. 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 الأصول.

6.1.2 الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المقدرة كمخصص يعادل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً لأصول المرحلة 1، أو خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة لأصول 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 الادارة عند حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة او عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الحيازة ستحدد لاحقاً ما اذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقاً بالتكلفة او القيمة المحققة ايها اقل ، او بالقيمة العادلة ، و اذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الارباح او الخسائر.

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

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري اذا تم حيازته لتحقيق ايرادات من تأجيله 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 الاصول والخصوم والارادات والمصاريف مبينة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.15 الضرائب

5.15.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية (NLST)

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً 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 وفقاً 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 استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.15.3 الزكاة

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 و 2018 ، لا يوجد على الشركة الام اي التزام تجاه ضريبة دعم العمالة الوطنية ومؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة بسبب خسائر الضريبة التي تم تكبدها.

5.16 النقد والت نقد المعادل

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

6 أحكام الادارة الهامة 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 والاصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فان عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة لكل من الاصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الادارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الادارة باتخاذ الاحكام الهامة التالية والتي لها اكبر الاثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:



شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

8 خسارة السهم الأساسية والمخفضة

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

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
(1,543,524)	(945,209)	خسارة السنة الخاص بمالكي الشركة الأم - (د.ك)
195,231,520	195,231,520	المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة - (ماعدًا أسهم الخزينة)
(7.9) فلس	(4.8) فلس	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاص بمالكي الشركة الأم

9 النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
د.ك	د.ك	أرصدة لدى البنوك *
548,819	265,574	نقد لدى مدراء المحافظ **
926,423	351,877	ودائع وكالة (ايضاح 10)
7,227,011	6,040,792	النقد والنقد المعادل كما في بيان المركز المالي المجموع ناقصاً : ودائع وكالة تستحق بعد أكثر من ثلاثة أشهر
8,702,253	6,658,243	النقد والنقد المعادل كما في بيان التدفقات النقدية المجموع
(95,854)	(6,040,792)	
8,606,399	617,451	

❖ 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 2017: 0.25 % الى 0.30 %) سنوياً.

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

10 استثمارات وكالة/ استثمار في صكوك (مدرجة بالتكلفة المطفأة)

استثمارات وكالة:

إن ودائع الوكالة مودعة لدى بنوك اسلامية محلية تحمل معدلات أرباح فعلية تتراوح من 2.5% الى 2.75% (31 ديسمبر 2017 : 1.62 % الى 1.81 %) سنوياً.

استثمار في صكوك:

يتمثل في استثمار في صكوك صادرة عن شركة محلية مدرجة بالتكلفة المطفأة. في 31 ديسمبر 2017، تم تصنيفه ضمن استثمارات متاحة للبيع وتم إدراجه بالتكلفة في 1 يناير 2018 عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 تم تصنيفه بالتكلفة المطفأة. قامت الشركة الأم خلال السنة بإستلام مبلغ 328.115 د.ك كاسترداد لاستثمار في صكوك.

6. تابع/ أحكام الادارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات 6.2 تابع/ عدم التأكد من التقديرات

6.2.1 انخفاض قيمة الاصول المالية

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

6.2.2 القيمة العادلة للادوات المالية

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

6.2.3 اعادة تقييم العقارات الإستثمارية

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

7 الشركات التابعة

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

بلد التسجيل ومكان العمل	طبيعة العمل	نسبة حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة	31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018
الكويت	عقارية	100%	%	%
الكويت	عقارية	99%	%	99%

شركة عمار الكويت العقارية - ش.ش.و

شركة لؤلؤة الوطن العقارية - ذ.م.م.



شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

13 استثمارات متاحة للبيع

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	د.ك.	د.ك.
99,159	-	أوراق مالية مسعرة	
777,609	-	أوراق مالية غير مسعرة	
20,930	-	صناديق مشتركة	
24,736	-	محافظ مدارة	
286,003	-	صكوك	
1,208,437	-		

إن الاستثمارات أعلاه (عدا الصكوك التي تم تصنيفها كأصول مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة إيضاح 10) تم تصنيفها من استثمارات متاحة للبيع إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مفعلة من 1 يناير 2018 عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9.

14 عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	د.ك.	د.ك.
18,257,000	10,425,000	فيما يلي الحركة على العقارات الاستثمارية	
5,800	9,650	القيمة العادلة في 1 يناير	
-	535,000	تكاليف تطوير	
(7,469,500)	-	استحواذ	
(368,300)	(126,650)	استبعاد	
10,425,000	10,843,000	التغير في القيمة العادلة	

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

(ب) خلال السنة، قامت الشركة الأم بالاستحواذ على خمس محلات داخل دولة الكويت بمبلغ 535,000 د.ك.

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

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2018 بناء على تقييم قام بإجرائه اثنان من المقيمين العقاريين المستقلين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات. يتم تطوير المدخلات والافتراضات الهامة بالتشاور الوثيق مع الإدارة. استخدم المقيمان طريقة المقارنة بالسوق المعدلة لتناسب بعض الظروف مثل موقع العقار وحجمه 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 والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

11 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	د.ك.	د.ك.
233,107	301,939	أوراق مالية مسعرة	
-	670,788	أوراق مالية غير مسعرة	
-	17,100	صناديق مشتركة	
-	23,432	محافظ مدارة	
233,107	1,013,259		

إن الأوراق المالية غير المسعرة و الصناديق المشتركة والمحافظ المدارة أعلاه تم تحويلها من استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 4 و 13).

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

12 مدينو تمويل إسلامي

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	د.ك.	د.ك.
995,634	990,948	مجمّل مدينو التمويل	
1,003,743	275,734	مدينو وكالة	
127,340	127,340	مدينو إجارة	
		مدينو مرابحة	
2,126,717	1,394,022		
(120,676)	(56,853)	ناقصاً : أرباح مؤجلة ومعلقة	
2,006,041	1,337,169		
(1,348,496)	(1,337,169)	ناقصاً : مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	
657,545	-		



شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

18. احتياطي قانوني واحتياطي اختياري

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

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

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

لا يتم التحويل في السنة التي تحقق بها المجموعة خسائر.

19. معاملات مع أطراف ذات صلة

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

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

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	أرصدة في بيان المركز المالي المجموع :
104	104	مطلوبات أخرى
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	مكافأة موظفي الإدارة العليا :
182,705	203,348	مزايا قصيرة الأجل للموظفين
24,000	-	مكافأة أعضاء اللجان
14,547	85,181	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
221,252	288,529	

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

15. مطالبة خاصة بدعوى قضائية - مدرجة ضمن مطلوبات أخرى

(أ) كما في 31 ديسمبر 2017، تضمنت مطلوبات أخرى مبلغ 2,621,000 د.ك والذي يمثل مخصص مقابل مطالبة خاصة بدعوى قضائية. خسرت الشركة الأم خلال سنة 2015 دعوى قضائية حول عقار متنازع عليه تم بيعه من قبل الشركة الام خلال سنة 2010 كتسوية لأرصدة مدينو تمويل إسلامي متعثرة. صدر الحكم عن محكمة الاستئناف بتاريخ 24 فبراير 2015 وبمقتضاه حصل المشتري على الحق في السعر الاصلي للعقار بمبلغ 1,225,000 د.ك بالإضافة الى تكلفة الاضرار بمبلغ 1,030,000 د.ك. لاحقاً خلال سنة 2015، قامت الشركة الأم بالاستئناف على هذا الحكم لدى محكمة التمييز. خلال سنة 2016، أحالت محكمة التمييز الدعوى الى لجنة الخبراء لتحديد مبلغ تكلفة الاضرار الواجب سداذه من قبل الشركة الام. وبناء عليه قامت المجموعة بتخصيص مبلغ 2,255,000 د.ك لغاية 30 سبتمبر 2017.

خلال السنة الحالية، انتهت القضية من قبل لجنة الخبراء وأصدرت من قبل محكمة التمييز حكماً لصالح المشتري وبناء عليه، كانت الشركة الام ملزمة بدفع مبلغ 2,621,000 د.ك الى المشتري. لذا، قامت الشركة الام بتخصيص مبلغ اضافي مقداره 680,000 د.ك خلال سنة 2017. خلال السنة، قامت الشركة الأم بدفع مبلغ 2,619,175 د.ك نقداً مقابل تسوية مطالبات قضائية.

(ب) علاوة على ذلك، بناءً على رأي المستشار القانوني الخارجي للشركة الأم قامت الإدارة بتسجيل مبلغ 730,000 د.ك كمخصص عن دعوى قضائية ضد الشركة الام باعتبارها خصم مدخل للمطالبة بالتعويض عن ربح العقار سالف الذكر.

16. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 200,000,000 سهم (31 ديسمبر 2017) : 200,000,000 بقيمة 100 فلس لكل سهم.

17. أسهم الخزينة

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017	
4,768,480	4,768,480	عدد الاسهم
% 2.4	% 2.4	نسبة الملكية
257,498	189,309	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 وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

21. ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

21.1 فئات الموجودات والمطلوبات المالية

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

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	أصول (بالتكلفة المطفأة) :
265,574	548,819	● نقد وأرصدة لدى البنوك
351,877	926,423	● أرصدة نقدية لدى مدراء المحافظ
6,040,792	7,227,011	● استثمارات وكالة
32,879	31,377	● مدينون وموجودات أخرى (باستثناء المبالغ المدفوعة مقدما)
-	657,545	● مدينو التمويل الاسلامي
6,691,122	9,391,175	
		أصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (انظر ايضاح 11)
1,013,259	233,107	● استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,013,259	233,107	
		استثمارات متاحة للبيع (انظر ايضاح 13)
-	922,434	● بالقيمة العادلة
-	286,003	● بالتكلفة / التكلفة ناقصا الانخفاض بالقيمة
-	1,208,437	
7,704,381	10,832,719	الإجمالي
		مطلوبات مالية أخرى (بالتكلفة المطفأة) :
1,106,820	2,914,641	● مطلوبات أخرى (باستثناء مكافأة نهاية الخدمة)
1,106,820	2,914,641	

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 2018 و 31 ديسمبر 2017 تقارب قيمها العادلة.

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

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك.ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

20. معلومات القطاعات

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

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

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

تمويل اسلامي	عقاري	استثماري	المجموع	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
11,580	468,380	76,418	556,378	31 ديسمبر 2018
(868,976)	(184,379)	(111,778)	(1,165,133)	إيرادات القطاعات
(857,396)	284,001	(35,360)	(608,755)	مصاريق القطاعات
			(336,443)	نتائج القطاع
			(945,198)	مصروفات غير موزعة
14,169	10,857,691	7,700,026	18,571,886	خسارة السنة
(141,215)	(67,300)	-	(208,515)	موجودات القطاع
(127,046)	10,790,391	7,700,026	18,363,371	مطلوبات القطاع
			(1,148,082)	صافي موجودات القطاع
			17,215,289	مطلوبات غير موزعة
				اجمالي حقوق الملكية
11,327	-	-	11,327	معلومات أخرى
(730,000)	-	-	(730,000)	صافي عكس انخفاض قيمة مدينو تمويل إسلامي
				مطالبة دعوى قضائية
81,137	414,211	80,485	575,833	31 ديسمبر 2017
(1,134,933)	(214,509)	(291,355)	(1,640,797)	إيرادات القطاعات
(1,053,796)	199,702	(210,870)	(1,064,964)	مصاريق القطاعات
			(478,517)	نتائج القطاع
			(1,543,481)	مصروفات غير موزعة
665,322	10,439,215	10,239,246	21,343,783	خسارة السنة
(2,692,215)	(44,750)	-	(2,736,965)	موجودات القطاع
(2,026,893)	10,394,465	10,239,246	18,606,818	مطلوبات القطاع
			(446,331)	صافي موجودات القطاع
			18,160,487	مطلوبات غير موزعة
				إجمالي حقوق الملكية
				معلومات أخرى
(267,269)	-	-	(267,269)	صافي عكس انخفاض في قيمة مدينو تمويل إسلامي
-	(106,466)	-	(106,466)	انخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(680,000)	-	-	(680,000)	مطالبة دعوى قضائية



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

21 تابع / ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة
21.2 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

أدوات مالية في المستوى الأول والثالث

(أ) 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 الى آخر عروض أسعار بتاريخ التقارير المالية (المستوى الأول).

(ب) اسهم غير مسعرة (المستوى الثالث)

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

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

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

قياسات القيمة العادلة للمستوى الثالث

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

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	
1,291,906	823,275	الرصيد الافتتاحي
		التغير في القيمة العادلة
		● محقق من خلال الأرباح أو الخسائر
	(102,036)	● محقق من الإيرادات الشاملة الأخرى
		استبعاات واستردادات
	(9,919)	انخفاض في قيمة استثمارات المستوى 3
		الرصيد النهائي
823,275	711,320	

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 :

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

21 تابع / ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة
21.2 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

جميع الأصول والخصوم 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) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار) . و
- مستوى 3 : معطيات الموجودات والمطلوبات التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

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

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

31 ديسمبر 2018	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
				موجودات بالقيمة العادلة
				استثمارات متاحة للبيع من خلال الأرباح أو الخسائر
	301,939	-	-	● أوراق مالية مسعرة
	-	670,788	670,788	● أوراق مالية غير مسعرة
	-	-	17,100	● صناديق مشتركة
	-	-	23,432	● محافظ مدارة
	301,939	-	711,320	● إجمالي الموجودات
				31 ديسمبر 2017
				موجودات بالقيمة العادلة
				استثمارات متاحة للبيع من خلال الأرباح أو الخسائر
	233,107	-	-	● أوراق مالية مسعرة
				استثمارات متاحة للبيع:
	99,159	-	-	● أوراق مالية مسعرة
	-	777,609	777,609	● أوراق مالية غير مسعرة
	-	-	20,930	● صناديق مشتركة
	-	-	24,736	● محافظ مدارة
	332,266	-	823,275	● إجمالي الموجودات



شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

22. أهداف وسياسات ادارة المخاطر

الخصوم المالية لدى المجموعة تتكون من الخصوم الأخرى. ان الهدف الرئيسي للخصوم المالية هو تمويل الأنشطة التشغيلية للمجموعة. ان لدى المجموعة اصول مالية متعددة تتضمن الذمم المدينة والأصول الأخرى وأرصدة لدى البنوك والنقد واستثمارات وكالة وصكوك 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 سعر العملة ومخاطر معدلات اسعار 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 :

22.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

تتمثل مخاطر تحويل العملة الأجنبية في تقلب القيم العادلة للتدفقات المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتغير أسعار تحويل العملات الأجنبية.

تدار مخاطر العملة الأجنبية على أساس قيود محددة من مجلس ادارة الشركة الام وتقييم مستمر للوضع المفتوح للمجموعة والحركة على أسعار الصرف الحالية والمتوقعة.

ان صافي تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية من قبل الأصول النقدية المقومة بعملات أجنبية ناقصا الخصوم النقدية تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال في نهاية السنة. تقدر إدارة مجموعة ان نسبة التغير المعقول والمحتمل في اسعار الصرف أعلاه سوف تكون 5%.

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

في حالة ارتفاع سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية وبافتراض نسبة الحساسية المذكورة أعلاه (5%)، يكون تأثير ذلك على خسائر السنة كما يلي، ولا يوجد أي تأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة.

التأثير على الخسارة		
31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
د.ك	د.ك	
28,427	12,345	دولار أمريكي
23,364	580	ريال سعودي
51,791	12,925	

في حالة انخفاض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية وبافتراض نسبة الحساسية اعلاه (5%)، يكون تأثير ذلك على خسائر السنة معادل، ومعاكس، والأرصدة أعلاه تكون سلبية للدولار الأمريكي وللريال السعودي (2017: سالبه للدولار الأمريكي وللريال السعودي).

21. تابع / ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

21.2 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

أدوات مالية في المستوى الأول والثالث

في 31 ديسمبر 2018 :

الاصول المالية	تقنية التقييم	المدخل الهام غير الملحوظ	النطاق	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
استثمارات متاحة للبيع	مضاعفات السوق	السعر إلى مضاعف القيمة المدرجة بالدفاتر "يمثل المبالغ المستخدمة عند تقدير المجموعة لإستخدام المشاركين في السوق لمثل هذه المضاعفات عند تسعير الاستثمارات"	0.43% - 1.2%	كلما زاد السعر إلى القيمة الدفترية زادت القيمة
		خصم لعدم قابلية التسويق	10% - 100%	كلما زاد سعر الخصم قلت القيمة

في 31 ديسمبر 2017 :

الاصول المالية	تقنية التقييم	المدخل الهام غير الملحوظ	النطاق	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
استثمارات متاحة للبيع	مضاعفات السوق	السعر إلى مضاعف القيمة المدرجة بالدفاتر "يمثل المبالغ المستخدمة عند تقدير المجموعة لاستخدام المشاركين في السوق لمثل هذه المضاعفات عند تسعير الاستثمارات"	0.46% - 1.9%	كلما زاد السعر إلى القيمة الدفترية زادت القيمة
		خصم لعدم قابلية التسويق	10% - 74%	كلما زاد سعر الخصم قلت القيمة



شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

22 تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

22.2 تابع / مخاطر الائتمان

تراقب المجموعة باستمرار عدم سداد 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 إدارة المجموعة الأصول المالية اعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض في قيمتها في جميع تواريخ البيانات المالية تحت المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية .

على الرغم من أن معظم مبالغ مدينو التمويل الإسلامي القائمة تتركز على طرف واحد ، فإن المبلغ القائم مغطى بشكل كاف من قبل ضمان إضافي .

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

22.3 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 بتتويج مصادر التمويل وادارة أصولها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة بشكل منتظم .

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

المجموع	أكثر من سنة	أقل من ثلاثة أشهر		3 الى 12 شهر	أكثر من سنة
		أشهر	أشهر		
31 ديسمبر 2018					
المطلوبات المالية (غير مخصصة)					
1,106,820	-	1,036,355	70,465	1,036,355	70,465
1,106,820	-	1,036,355	70,465	1,036,355	70,465
31 ديسمبر 2017					
المطلوبات المالية (غير مخصصة)					
2,914,641	-	2,894,619	20,022	2,894,619	20,022
2,914,641	-	2,894,619	20,022	2,894,619	20,022

شركة عمار للتمويل والإجارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

22 تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

22.1 تابع / مخاطر السوق

وتتفاوت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات . ولكن ، يمكن اعتبار التحليل اعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية .

(ب) مخاطر معدلات أسعار الريح

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

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

(ج) المخاطر السعرية

إن المخاطر السعرية هي مخاطر احتمال تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق ، سواء كان السبب في تلك التغيرات 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 .

22.2 مخاطر الائتمان

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

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

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018
د.ك	د.ك
286,003	-
31,377	32,879
657,545	-
548,819	265,574
926,423	351,877
7,227,011	6,040,792
9,677,178	6,691,122



شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

24 تابع / تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

المجموع	أكثر من سنة	خلال سنة واحدة	31 ديسمبر 2017
د.ك	د.ك	د.ك	
548,819	-	548,819	نقد وأرصدة لدى بنوك
926,423	-	926,423	نقد لدى مدراء محافظ
7,227,011	-	7,227,011	استثمارات وكالة
233,107	-	233,107	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
52,527	-	52,527	مدينون وموجودات أخرى
657,545	558,269	99,276	مدينو تمويل اسلامي
1,208,437	1,109,278	99,159	استثمارات متاحة للبيع
10,425,000	10,425,000	-	عقارات استثمارية
64,914	64,914	-	معدات
21,343,783	12,157,461	9,186,322	اجمالي الموجودات
المطلوبات			
3,183,296	268,655	2,914,641	مطلوبات أخرى
3,183,296	268,655	2,914,641	إجمالي المطلوبات

25 توزيعات أرباح والجمعية العمومية للمساهمين

خضوعا لموافقة الجمعية العامة للمساهمين، يقترح مجلس إدارة الشركة الام بعدم توزيع ارباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (31 ديسمبر 2017 : لاشيء). ويخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية العامة السنوي للشركة الأم.

26 أرقام المقارنة

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

شركة عمار للتمويل والإدارة ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2018

23 ادارة مخاطر رأس المال

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

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

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

24 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	31 ديسمبر 2018
د.ك	د.ك	د.ك	
265,574	-	265,574	نقد وأرصدة لدى بنوك
351,877	-	351,877	نقد لدى مدراء محافظ
6,040,792	-	6,040,792	استثمارات وكالة
1,013,259	-	1,013,259	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
40,128	-	40,128	مدينون وموجودات أخرى
10,843,000	10,843,000	-	عقارات استثمارية
17,256	17,256	-	معدات
18,571,886	10,860,256	7,711,630	اجمالي الموجودات
المطلوبات			
1,356,597	249,777	1,106,820	مطلوبات أخرى
1,356,597	249,777	1,106,820	اجمالي المطلوبات



Amar Finance and Leasing Company (K.P.S.P.)

Operating in accordance with Islamic Sharia

Date of establishment: April 2004

Paid up capital: KD 20 million

Number of shares: KD 200 million

Sharq - Ahamed Al Jaber Street - Al Bdour Tower.

P.O.Box: 28776, Safat, 13148, Kuwait.

Tel: +(965)1826050

Fax: +(965) 22473507

Website: www.amarfinance.com



ANNUAL REPORT
2018