

التقرير السنوي ٢٠١٥  
مبادرات من خلال  
الشراكات

## المحتويات

٠٤	نبذة عن البنك
٠٦	أهم الإنجازات
٠٨	مجلس الإدارة
١٠	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٢	تقرير المدير العام
١٤	تعزيز القوة عبر الشراكات
١٨	مبادرة الدانات
٢٢	إنجازات أكثر موارد أقل
٢٦	المسؤولية الإجتماعية – جائزة بنك الإسكان للإبداع الهندسي
٢٨	محفظة المشاريع
٣٠	الشركات التابعة والزميلة والاستثمارات الاستراتيجية
٣١	فريق الإدارة التنفيذية
٣٢	إدارة المخاطر
٣٤	تقرير حوكمة الشركات
٤٢	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
٤٤	تقرير المدقق المالي
٤٥	القوائم المالية الموحدة
٨١	إفصاحات المحور الثالث

”تخضع الودائع لدى بنك الإسكان في المملكة للألحة حماية الودائع الصادرة من مصرف البحرين المركزي بموجب القرار رقم (٢٤) لسنة ٢٠١٠“.

### المكاتب التمثيلية

**مدينة حمد**  
المجمع المالي، بنك البحرين الإسلامي  
هاتف: ٦٠٢٣ ١٧٤١ (+٩٧٣)

**المحرق**  
المجمع المالي، بنك البحرين الإسلامي  
هاتف: ٩٠٢٣ ١٧٦٧ (+٩٧٣)

**دانات المدينة**  
مدينة عيسى  
هاتف: ٨٦٠٠ ١٧٨٧ (+٩٧٣)  
فاكس: ٨٦١٩ ١٧٨٧ (+٩٧٣)

### الفروع

**ضاحية السيف**  
الدور الأرضي، برج المؤيد  
هاتف: ٧٧٧٧ ١٧٥٦ (+٩٧٣)  
فاكس: ٤١١٤ ١٧٥٦ (+٩٧٣)

**المنطقة الدبلوماسية**  
الدور الأرضي  
مبنى وزارة الإسكان  
هاتف: ١٨٠٥ ١٧٥٣، ١٧٤٩ ١٧٥٣ (+٩٧٣)  
١٨٢٤ ١٧٥٣، ١٨٦٢ ١٧٥٣  
فاكس: ١٨٧٥ ١٧٥٣

### المكتب الرئيسي

**ضاحية السيف**  
الدور الأول، برج المؤيد  
ضاحية السيف، ص.ب. ٥٣٧٠  
المنامة، مملكة البحرين  
هاتف: ٧٧٧٧ ١٧٥٦ (+٩٧٣)  
فاكس: ٤١١٤ ١٧٥٦ (+٩٧٣)

**مركز الاتصالات:**  
١٧٥٦ ٧٨٨٨ (+٩٧٣)  
www.eskanbank.com



صاحب السمو الملكي الأمير  
خليفة بن سلمان آل خليفة  
رئيس الوزراء الموقر



حضرة صاحب الجلالة الملك  
حمد بن عيسى آل خليفة  
ملك مملكة البحرين المفدى



صاحب السمو الملكي الأمير  
سلمان بن حمد آل خليفة  
ولي العهد ونائب القائد  
الأعلى والنائب الأول لرئيس  
مجلس الوزراء

## نبذة عن البنك

تأسس بنك الإسكان في العام ١٩٧٩ للمساهمة بدور اجتماعي رائد وفريد يتمثل في توفير التمويلات العقارية لمواطني مملكة البحرين من ذوي الدخل المنخفض والمتوسط، فضلاً عن المشاركة في أنشطة التطوير العقاري في المملكة.

ويُعد البنك رائداً في توفير التمويلات العقارية الإسكانية في مملكة البحرين، كما يساهم بدور فَعَّال في سوق التطوير العقاري. ومنذ تأسيسه، قام البنك بتوفير تمويلات عقارية بقيمة تزيد على ٧٧٢,٨ مليون دينار بحريني، استفادت منها ٥٤,٤٥٢ أسرة بحرينية. وتشتمل أنشطة الاستثمار والتطوير العقاري التي يمارسها البنك على الاستثمار العقاري، وإدارة الإنشاءات والعقارات، وتوفير التمويل اللازم لبناء وحدات السكن الاجتماعي ذات التكاليف المناسبة والمجمّعات المجتمعية والمشاريع التجارية.

كما يملك البنك شركة تابعة هي شركة "عقارات الإسكان"، والتي تُعد ذراع التطوير العقاري في البنك، وتقوم بتطوير مشاريع اجتماعية وتجارية وسكنية بالمشاركة مع القطاعين العام والخاص.

ومن خلال الشركات الزميلة، يسعى بنك الإسكان إلى توسيع نطاق دوره الاجتماعي وزيادة خدماته للمجتمع، حيث يوفر "بنك الإبداع" خدمات التمويل متناهي الصغر للأسر البحرينية ذات الدخل المنخفض والمتوسط، وذلك لمساعدتهم على بدء مشاريعهم الخاصة والتمتع بالاستقلال المالي. أما شركة "نسيح" ش. م. ب. (مقفلة) فتلعب دوراً أساسياً لتحفيز السوق من أجل مواجهة الحاجة الماسّة لتوفير وحدات سكنية ملائمة في المملكة، فضلاً عن مساعدة المزيد من البحرينيين من ذوي الدخل المتوسط على امتلاك منازل خاصة.

ويؤمن بنك الإسكان بأهمية المشاركة الفعالة من جانب القطاع الخاص في تلبية الاحتياجات السكنية بالمملكة. وفي هذا السياق، قام البنك بهيكله عروض مالية مبتكرة من أجل استقطاب مشاركة القطاع الخاص، كما حرص على بناء علاقات شراكة مع مطوري العقارات وملاك الأراضي بغرض بناء وحدات سكن اجتماعي ذات تكلفة مناسبة.

وقد قام مجلس إدارة البنك بتنفيذ استراتيجية جديدة تستغرق خمس سنوات، وتتضمن توسيع نطاق أنشطة البنك، وذلك بما يدعم وزارة الإسكان في الوفاء بخطط الإسكان الاجتماعي في إطار رؤية البحرين الاقتصادية ٢٠٣٠. وتحدد هذه الاستراتيجية بالأخص دور البنك الفَعَّال في مساعدة وزارة الإسكان على الوفاء بالتزام الحكومة في خفض قوائم الانتظار الخاصة بطلبات الإسكان للأسر البحرينية ذات الدخل المنخفض والمتوسط. وسوف يتم تحقيق ذلك من خلال تسريع عمليات بناء وحدات السكن الاجتماعي بالشراكة مع القطاع الخاص.

إن بنك الإسكان مملوك بالكامل لحكومة مملكة البحرين برأسمال مصرح به يبلغ ٤٠٠ مليون دينار بحريني، وتبلغ قيمة رأس المال المدفوع ١٠٨,٣ مليون دينار بحريني. ويدير البنك عملياته وفق ترخيص صادر من مصرف البحرين المركزي لمزاولة خدمات التجزئة المصرفية. وفي نهاية العام ٢٠١٥ بلغ إجمالي أصول البنك ٥٩٧,٣ مليون دينار بحريني.

## الرؤية

يتطلع بنك الإسكان للقيام بدور ريادي في توفير حلول مبتكرة ومستدامة لقطاع الإسكان.

## القيم الجوهرية

- النزاهة
- الاحترام
- المسؤولية
- الابتكار

## الرسالة

- بناء علاقات تعاون استراتيجية مع وزارة الإسكان والهيئات الحكومية من أجل تحقيق أهداف حكومة مملكة البحرين في القطاع الإسكاني.
- تطوير أطر عمل مبتكرة وفعالة للشراكة مع القطاع الخاص من أجل توفير التمويل اللازم للمستفيدين من الخدمات الإسكانية الاجتماعية وزيادة المتوفر من الوحدات السكنية.
- الريادة والتميز في تحقيق الإستدامة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية في المشاريع الإسكانية.
- تعزيز أوضاع موظفي البنك وتمكينهم من أجل تحقيق أفضل مستويات الأداء.

شكّل العام ٢٠١٥ عاماً آخر من القوة والريادة لبنك الإسكان، حيث نجح البنك في الوصول إلى آفاق جديدة من خلال طرح العديد من المبادرات المبتكرة من أجل جذب الاهتمام نحو قطاع مشاريع السكن ذي التكاليف المناسبة وتسريع وتيرتها. وهو ما حققه البنك من خلال سعيه الحثيث لتعزيز علاقاته التعاونية مع كل من وزارة الإسكان والقطاع الخاص، وذلك عبر التركيز على بناء مجتمعات متكاملة ومتماسكة. وقد أتاحت هذه العلاقات لبنك الإسكان مواصلة دوره المحوري في دعم طموح حكومة مملكة البحرين في توفير مساكن مناسبة لجميع الأشخاص المسجلين في قوائم انتظار وحدات السكن الاجتماعي، وذلك وفقاً لرؤية صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة.



## أهم الإنجازات

### الأداء المالي

- تحقيق نتائج مالية قياسية بقيمة ١١,٤ مليون دينار بحريني للعام المالي ٢٠١٥.
- صرف تمويلات متوافقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية بقيمة ٥٧ مليون دينار بحريني استنفدت منها ٣,٦٨ أسرة.
- تجاوزت قيمة حقوق المساهمين ٢٢١,٩ مليون دينار بحريني، في حين بلغت نسبة العائد على حقوق المساهمين ٥,٢٪.
- بلغت نسبة التكلفة إلى الدخل ٣٥,٩٪، مقارنةً بنسبة ٣٤,٥٪ للعام ٢٠١٤.

### التطوير العقاري

- الانتهاء من أعمال إنشاءات مشروع دانات المدينة في أبريل ٢٠١٥، كما تم بيع جميع الوحدات السكنية بالمشروع.
- تأجير ١٠٪ من الوحدات السكنية والتجارية في مشروع السقية بلارا، وذلك منذ شهر يونيو ٢٠١٤.
- من المقرر الانتهاء من استصلاح أرض مشروع دانات اللوزي في شهر يناير ٢٠١٦، كما بدأت التحضيرات لإنشاء ٢٠٠ فيلا و٢٩٩ شقة.
- الانتهاء من ٨٠٪ من أعمال الإنشاءات في كل من مشروع دانات السيف ودانات الرفاع، ومن المقرر البدء في بيع الوحدات في الربع الأول من العام ٢٠١٦.
- الانتهاء من أعمال مشروع إنشاء ١٨ فيلا في مشروع مدينة حمد، ومن المقرر البدء في بيع الوحدات في الربع الأول من العام ٢٠١٦.
- تعيين شركة عقارات الإسكان كمدير تطوير مشروع دانات البركة، والذي يضم ٢٠٠ فيلا.
- البدء في تأسيس شركة مشروع مشترك، على أرض مملوكة لطرف ثالث، من أجل تطوير ٥٤٥ فيلا من خلال مشروع دانات اليافور.
- تعيين شركة عقارات الإسكان كمدير تطوير مشروع دانات الهملة، والذي يضم أكثر من ٧٠٠ فيلا.
- من المقرر تطوير ٤٢٠٠ وحدة في مشروع دانات الساية، أما الخطوة التالية فهي توقيع مذكرة تفاهم مع وزارة الإسكان من أجل بدء أعمال التطوير وتأمين التمويل المطلوب.

### المشروعات المجتمعية

- تأجير ١٠٪ من وحدات مشروع مدينة حمد بنهاية العام ٢٠١٤.
- تأجير ١٠٪ من وحدات مشاريع الهملة بنهاية العام ٢٠١٤.
- تأجير ١٠٪ من وحدات مشاريع مدينة حمد وكرزكان ودمستان بنهاية العام ٢٠١٤.
- تأجير ١٠٪ من وحدات مشروع الرفاع خلال العام.
- الانتهاء من ٣ مشاريع مجتمعية في سماهيج والبديع وسلماباد، وتأجير ١٠٪ من وحداتهم.

### العمليات

- تطبيق مركزية العمليات من الفروع إلى المقر الرئيسي من أجل رفع معدل الكفاءة.
- تطبيق نظام التحويلات المالية الإلكتروني بنجاح، وذلك وفقاً لتوجيهات مصرف البحرين المركزي الإلزامية من أجل مساعدة العملاء على إجراء التحويلات المالية بين البنوك في البحرين بسرعة وكفاءة وعلى نحو فوري.
- التعامل بنجاح مع النمو الضخم في أعداد المستفيدين من برنامج تمويل السكن الاجتماعي الخاص بوزارة الإسكان، والذي وصل إلى ٣٠٠٪.
- إعادة تخطيط عملية معالجة التمويلات، وإعادة هيكلة التمويلات المتعثرة.

- التوظيف الأمثل لموارد فريق العمل وفي الوقت نفسه استبدال الموظفين الخاضعين لبرنامج التقاعد المبكر.
- أتمتة الإجراءات من أجل تقليل الوقت الذي تستغرقه المعاملات.
- المشاركة الفعالة في تطوير نموذج طلب تقديم عرض مفصل، وصياغة قائمة مختصرة لنظام المعاملات المصرفية الأساسية الجديد.
- مراجعة إجراءات العمليات واعتمادها وإعادة ترتيبها من أجل الوصول لأقصى مستويات الإنتاجية.

### أمن المعلومات

- الحصول على شهادة الأيزو ٢٧٠٠١:٢٠١٣ لمعايير نظام إدارة أمن المعلومات المُطبَّق في البنك، ويغطي نطاق الشهادة المقر الرئيسي للبنك، بالإضافة إلى فرعي جد علي والمنطقة الدبلوماسية. وتُعد هذه الشهادة دليلاً على جهود البنك الدؤوبة من أجل مواصلة تطوير التدابير الأمنية من أجل تحسين أمن المعلومات في البنك.
- طرح تدابير لتعزيز مبادرات منع فقدان البيانات الخاصة بالبنك. وتمت مراجعة الضوابط الحالية لحماية البيانات وتحديثها. كما تمت أيضاً مراجعة سياسة المكتب الخالي وإصدارها للموظفين لضمان التزامهم باشتراطات حماية البيانات الخاصة بالبنك.

### استمرارية الأعمال

- تم إجراء تحليل لتأثير الأعمال من أجل تحديد أي تغييرات في عمليات الأعمال المهمة. وتم حذف عملية تسجيل التمويلات التجارية من قائمة العمليات المهمة، حيث لم يعد البنك يوفر منتج التمويل التجاري. كما تم تحديث وثائق استئناف الأعمال الخاصة بالخمسة عشر عملية المتبقية.
- إجراء اختبار محاكاة في مركز إدارة استمرارية الأعمال في جد علي من أجل التحقق من فعالية مبادرات التعافي في البنك.

### الجودة

- تجديد اعتماد شهادة الأيزو ٩٠٠١: ٢٠٠٨ لمعايير نظام إدارة الجودة المُطبَّق في البنك.
- مراقبة حالات عدم المطابقة الخاصة بسياسات البنك وإجراءاته ومعايير شهادة أيزو ٩٠٠١: ٢٠٠٨ القائمة وإدارتها بحرص، والتي تعد جزءاً من التدقيق الداخلي السنوي للجودة، وذلك من أجل ضمان اتخاذ التدابير الملائمة لمعالجة حالات عدم المطابقة بفاعلية مع توثيق كل عملية وتنفيذها على أكمل وجه لتحقيق أفضل أداء مستمر.

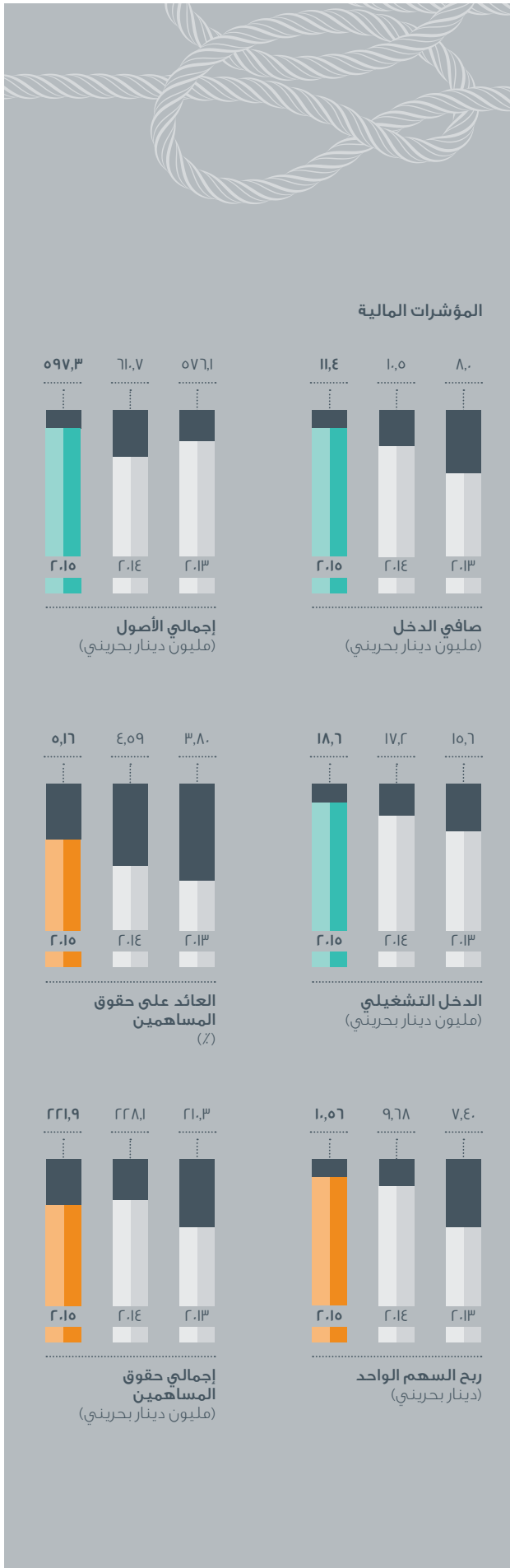
### تقنية المعلومات

- الانتهاء من عملية اختيار نظام جديد للمعاملات المصرفية الأساسية وبدء مرحلة التنفيذ.
- الانتهاء من تطبيق نظام التحويلات المالية الإلكتروني (EFTS).
- تحديث النظام الداخلي لحجز العقارات لإتاحة عمليات ما قبل البيع الخاصة بمشروع دانات الرفاع ودانات السيف.
- تحديث نظام إدارة التحصيل من أجل دمج خاصية التكامل مع الموقع الإلكتروني للجهاز المركزي للمعلومات.
- تحسين البنية التحتية الحالية للبنك من خلال عمليات خلق بيئة افتراضية لأجهزة حفظ المعلومات واستبدال جهاز توزيع الشبكة الرئيسي.

### إدارة المخاطر

#### الالتزام باشتراطات بازل:

- الانتهاء من تحديث سياسات البنك ومراجعة مجلس الإدارة لها، وذلك بما يتفق مع اشتراطات بازل وأنظمة مصرف البحرين المركزي.
- تعزيز التوعية بالمخاطر التشغيلية من خلال تنظيم برامج تدريبية للموظفين.



### إدارة المخاطر الخاصة بالعقارات:

- تحسين نظام رصد مخاطر المشاريع العقارية من خلال تطبيق نظام لوحات التحكم في المشاريع وتقارير سير العمل.
- طرح إطار عمل للمخاطر لمراقبة المشاريع العقارية الخاصة بالبنك.

### ضوابط الائتمان:

- الانتهاء من التسوية السنوية لهونات وثائق الملكية من خلال نظام تحديد الهوية بموجات الراديو دون حدوث أي أخطاء.
- تحسين خدمة العملاء من خلال توفير إمكانية استخدام قاعدة بيانات نظام تحديد الهوية بموجات الراديو في الفروع، بما في ذلك المجمعات المالية ومراكز الاتصال.
- بدء ترقية تطبيق تحديد الهوية بتطبيق RFID من أجل تحسين كفاءة العمليات الخاصة ومتابعة الضمانات والهونات العقارية.

### الالتزام

- تسهيل اعتبارات خاصة من مصرف البحرين المركزي بشأن تطوير مشاريع الإسكان، وتحديدًا فيما يتعلق بتخفيض نسبة المخاطرة الخاصة بهذه المشاريع من ٢٠٠٪ إلى ٥٠٪ عند احتساب نسبة كفاية رأس المال، وتضمين بنك الإسكان في قائمة مصرف البحرين المركزي الخاصة بالشركات المملوكة للدولة والمؤهلة لنسبة مخاطرة تبلغ صفر٪.

- تحسين أنظمة مراقبة الالتزام من خلال طرح قوائم تدقيق شاملة لكافة الاشتراطات القانونية المعمول بها.
- تعزيز التوعية بأحكام الالتزام ومكافحة غسل الأموال من خلال تنظيم برامج تدريبية للموظفين.

### الخزينة

- ظلت الإدارة الفعالة للسيولة بفروق أسعار فائدة محسنة على رأس أولويات الخزينة في العام ٢٠١٦. وفي ظل زيادة إصدارات الأوراق المالية من قبل حكومة مملكة البحرين، والتي وصلت إلى ١,٥ مليار دينار بحريني، من خلال الصكوك الإسلامية والسندات الدولية، تم الاستحواذ على السيولة من أسواق رأس المال وانخفضت عمليات الطرح بين البنوك. كما استفادت الخزينة أيضاً من التسويق النشط من قبل حكومة البحرين للأوراق المالية من خلال مصرف البحرين المركزي، حيث تحولت عمليات الطرح مع البنوك نحو المحافظ السيادية، وهو ما أدى إلى تحسين فروق أسعار الفائدة وتقليل المخاطر.

### تنفيذ الاستراتيجية

- اعتماد برنامج تمويل السكن الاجتماعي ضمن قرار مجلس الوزراء للعام ٢٠١٥ باعتباره خدمة أساسية بوزارة الإسكان، وذلك بعد نجاح المرحلة التجريبية، إلى جانب تأمين مشاركة بنك آخر، وتطوير تحسينات خاصة على البرنامج واعتمادها.
- استكمال الاستعدادات لإطلاق مبادرة "طموح" الخاصة بالبنك، وذلك من أجل تشجيع المستفيدين من مشاريع الإسكان الاجتماعي على تبني خيارات سكنية مناسبة دون التخلي عن نمط المعيشة اللائق.
- تقوية العلاقات مع وزارة الإسكان من خلال تقديم خدمات استشارية فنية وتشغيلية.

## مجلس الإدارة



٣



٢



١



٦



٥



٤



٩



٨



٧





(١) **سعادة المهندس باسم يعقوب الحمر**  
وزير الإسكان ورئيس مجلس الإدارة

(٢) **السيد محمد حسين بوجيري**  
نائب الرئيس ورئيس اللجنة التنفيذية (مستقل غير تنفيذي)

(٣) **الدكتور زكريا سلطان العباسي**  
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)

(٤) **السيد يوسف صالح خلف**  
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي) وعضو لجنة التدقيق

(٥) **السيد يوسف عبدالله تقي**  
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)

(٦) **السيد رياض صالح الساعي**  
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي) نائب رئيس اللجنة التنفيذية وعضو لجنة المكافآت والترشيح وحوكمة الشركات

(٧) **الأنسة رنا ابراهيم فقيهي**  
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)، عضو اللجنة التنفيذية

(٨) **السيد كمال مراد علي مراد**  
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)، عضو اللجنة التنفيذية

(٩) **السيدة نجلاء محمد الشيراوي**  
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي) وعضو لجنة التدقيق

توجد بيانات تفصيلية كاملة لأعضاء مجلس الإدارة في  
إفصاحات العنصر الثالث.

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

بالنيابة عن أعضاء مجلس إدارة البنك، يسرني  
أن أتقدم إليكم بالتقرير السنوي والبيانات  
المالية الموحدة لبنك الإسكان للسنة المالية  
المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.


ويشرفني إعلامكم بمزيد من الفخر بأن بنك الإسكان قد حقق نتائج  
مالية إيجابية في العام ٢٠١٥، مع استمرار نمو محفظة التمويل العقاري  
والنجاح الباهر لمبادرات السكن الاجتماعي ذي التكاليف المناسبة. حيث  
سجل البنك صافي دخل بقيمة ١١,٤ مليون دينار بحريني، مقارنةً بمبلغ  
١,٥ مليون دينار بحريني في العام الماضي. وانخفض إجمالي حقوق  
المساهمين إنخفاضاً طفيفاً إلى ٢٢١,٩ مليون دينار بحريني، مقارنةً بمبلغ  
٢٢٨,١ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٤، في حين بلغت نسبة العائد  
على حقوق المساهمين ٥,٣٪. أما إجمالي المصروفات فقد ارتفع بنسبة  
٧٪ مقارنةً بالعام السابق، حيث تكبد البنك تكاليف النفقات الخاصة  
ببرنامج التقاعد المبكر، بينما ارتفع صافي الدخل بنسبة ٨٪.

سعادة المهندس باسم بن يعقوب الحمير



بفضل ترحيب القطاع الخاص  
باستراتيجيتنا الوطنية وما حققته من  
نجاح متميز، فإننا نتطلع إلى تحول بنك  
الإسكان تدريجياً نحو الاضطلاع بدور  
استشاري وتحفيزي في المقام الأول،  
وهو ما سيتيح له تقديم الدعم اللازم  
لمبادرات القطاع الخاص، والذي سيتولى  
بدوره المزيد من مسؤوليات توفير  
مشاريع السكن الاجتماعي.

وختاماً، أود أن أعرب عن جزييل الشكر لإدارة البنك وموظفيه على  
التزامهم الراسخ وتفانيهم في العمل، وللشركاء التجاريين على  
الدعم والتشجيع الذي قدموه، كما أتوجه بالشكر للعملاء الكرام  
على ولائهم للبنك وثقتهم في جهوده الدؤوبة.



سعادة المهندس باسم بن يعقوب الحمر  
وزير الإسكان ورئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

وشهدت ميزانية البنك الإجمالية انخفاضاً طفيفاً لتصل إلى ٥٩٧ مليون  
دينار بحريني في نهاية العام ٢٠١٥، مقارنة بمبلغ ٦١١ مليون دينار بحريني  
في نهاية العام الماضي، ومع ذلك فقد تحسنت نسبة كفاية رأس المال  
لتصل إلى ١١٧٪، كما حافظت مستويات السيولة على معدلاتها الجيدة،  
وانخفضت الأصول السائلة بنسبة ٢٧٪ مقارنة بالعام ٢٠١٤، ويعود ذلك  
في الأساس إلى انخفاض مستويات الاقتراض خلال العام.

وبفضل ترحيب القطاع الخاص باستراتيجيتنا الوطنية وما حققته من  
نجاح متميز، فإننا نتطلع إلى تحول بنك الإسكان تدريجياً نحو الاضطلاع  
بدور استشاري وتحفيزي في المقام الأول، وهو ما سيتيح له تقديم  
الدعم اللازم لمبادرات القطاع الخاص، والذي سيتولى بدوره المزيد من  
مسؤوليات توفير مشاريع السكن الاجتماعي، ومن أجل نجاح هذه الخطة،  
لا بد من تلبية متطلبات الجودة التي تريدها الشرائح المستهدفة، وهنا  
تبرز قيمة خبرات بنك الإسكان الواسعة وسجله الحافل بالإنجازات غير  
المسبوقة في هذا المجال، بما في ذلك العديد من المراحل الرئيسية  
التي أنجزناها هذا العام في مسيرتنا الرائدة نحو تحويل تطلعاتنا إلى  
واقع ملموس، وذلك مثل مشاريع دانات المدينة ودانات السيف ودانات  
الرفاع وغيرها، والتي تمثل نماذجاً قياسية للمشاريع المستقبلية من  
هذا النوع سواء من القطاع الخاص أو العام، كما نتطلع لتحقيق المزيد  
من النجاحات في العام المقبل بإذن الله.

إنني وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، أنتهز هذه الفرصة لأعرب عن  
خالص الامتنان لجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة عاهل مملكة  
البحرين المفدى حفظه الله ورعاه، وصاحب السمو الملكي الأمير خليفة  
بن سلمان آل خليفة رئيس الوزراء الموقر، وصاحب السمو الملكي الأمير  
سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد الأمين، نائب القائد الأعلى النائب  
الأول لرئيس الوزراء، ورئيس مجلس التنمية الاقتصادية، وذلك على  
قيادتهم الحكيمة ورؤيتهم الإصلاحية الرشيدة.

كما أود أيضاً أن أتقدم بالشكر لحكومة مملكة البحرين على ثقافتها في  
البنك ودعمها له، كذلك أعرب عن خالص تقديري لما قدمته مختلف  
الوزارات والهيئات الحكومية من تعاون وثيق ومشورة مهنية وتوجيه؛  
ويشمل ذلك وزارات المالية والإسكان والصناعة والتجارة والعدل  
والشؤون الإسلامية والأوقاف وشؤون البلديات والتخطيط العمراني  
والأشغال، وهيئة الكهرباء والماء، ومجلس التنمية الاقتصادية، وجهاز  
المساحة والتسجيل العقاري، ومجلس المناقصات، وجميع المجالس  
البلدية.

## تقرير المدير العام

شهد بنك الإسكان خلال العام الماضي، وبتوجيهات من معالي وزير الإسكان ورئيس مجلس الإدارة، خطوات غير مسبوقه نحو تحقيق هدف وزارة الإسكان بتوفير سكن مناسب لجميع المواطنين في قائمة انتظار الخدمات الإسكانية الحكومية والذين يبلغ عددهم ٤٠ ألف شخص، وذلك وفقاً لرؤية حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة عاهل البلاد المفدى حفظه الله ورعاه.

أما عن الخطوات التي بدأها مع تدشين مشروع دانات المدينة في العام ٢٠١٤ فقد أتت بثمارها المرجوة، مما أكسبنا زخماً للتقدم سريع الوتيرة على مدار العام ٢٠١٥، كما سيضمن لنا نجاحاً أكبر في العام ٢٠١٦ وما يليه.

ويعد إشراك القطاع الخاص في تطوير مشاريع السكن الاجتماعي ذي التكاليف المناسبة أحد العناصر الرئيسية لضمان نجاح الخطط المستقبلية لهذا القطاع المهم، وهو ما نجحنا في تحقيقه بمساعدة شركائنا في وزارة الإسكان وإرشاداتهم. فمن خلال إشراك المستثمرين استطعنا فتح آفاق سوق جديدة واعدة ومريحة للغاية، وهو ما سيعود بأثار إيجابية على الاقتصاد الكلي للبلاد.

د. خالد عبدالله



## من أهم الأهداف الرئيسية لبنك الإسكان تخفيف العبء عن الميزانيات الحكومية من خلال إعادة توجيه معظم الأعمال المتعلقة بمشاريع السكن إلى القطاع الخاص.

وقد ساهمت أنظمتنا الجديدة بالفعل في تقليص الفترة اللازمة بين مرحلة تقديم الطلب وحتى مرحلة صرف التمويل من أربعة أسابيع إلى ١٥ يوماً فقط. حيث ساهم نظام التحويلات المالية الإلكتروني في تسريع المعاملات وتحسين الشفافية لصالح عملائنا الكرام. أما تطبيق نظام البحرين لمقاصة الشيكات الإلكتروني، فقد أتاح للبنك إمكانية تحديد المستفيدين غير القادرين على سداد الدفعات ومساعدتهم من خلال إعادة جدولة تمويلاتهم على نحو أكثر يسراً.

وبفضل مكانتنا الرائدة كمؤسسة ذات رؤى استراتيجية وتطلعية، فإننا نلتزم أيضاً بتحقيق الاستدامة من خلال تبني ممارسات بناء صديقة للبيئة، وهو ما سيعود بنتائج وأرباح ممتازة على الأمد الطويل. حيث يقوم بنك الإسكان حالياً بإنشاء ١٨ فيلا توظف الطاقة الشمسية لتسخين المياه بالإضافة إلى إضاءة LED، وهو ما سيعود على السكان وحكومة مملكة البحرين بفوائد جمة، وذلك من خلال تقليل قيمة فواتير استخدام الكهرباء، فضلاً عن المساهمة في تخفيض استهلاك الطاقة الإجمالي في المملكة.

وباعتبارنا البنك الوطني للإسكان في المملكة، فإننا نتعهد بمواصلة العمل الدؤوب مع كافة الأطراف ذات العلاقة للتغلب على جميع التحديات والصعوبات التي تواجهنا. وبفضل الدعم المستمر من حكومتنا الرشيدة، وتوجيهات السيد رئيس مجلس الإدارة والسادة الأعضاء ورؤيتهم الثاقبة، ومهنية إدارتنا وخبرات موظفينا الواسعة، فإن المستقبل يبدو مشرقاً ومليئاً بفرص النجاح المضمونة والواعدة. ومن ثم فإننا نواصل تقدمنا بخطى وثيقة من أجل تحقيق أهدافنا التنموية المشتركة. كما نضع نصب أعيننا أهم أولوياتنا، وهي مسؤوليتنا نحو خدمة المواطنين الكرام، فضلاً عن الالتزام بتوفير مساكن عالية الجودة وذات تكاليف مناسبة.



د. خالد عبداللطيف  
المدير العام

من جهة أخرى، فقد أكد تشدين مشروع دانات المدينة، وهو أضخم مشروع سكني متعدد الاستعمالات في مملكة البحرين حتى الآن، على أنه من الممكن ودون أي شك منح المواطنين البحرينيين ما يليه متطلباتهم من الراحة والخصوصية مع ضمان الاستدامة المالية في الوقت ذاته. حيث تم بيع وحدات المشروع بالكامل تقريباً بحلول نهاية العام، كما شجع نجاحه المطورين من القطاع الخاص على طلب مشورتنا بشأن كيفية تعديل نماذج الأعمال الخاصة بهم لكي تتماشى مع محافظة مشاريع السكن الاجتماعي التي يطورونها. وقد سمح لنا ذلك بتوسعة نطاق العلامة التجارية "دانات"، وذلك من خلال طرح مشروع دانات السيف ودانات الرفاع المقرر الانتهاء منهما في العام ٢٠١٦، هذا بالإضافة إلى مشروع دانات البافور ودانات اللوزي، واللذين سيبدأ العمل عليهما خلال هذا العام. وعلاوة على ذلك فقد نجحنا في اجتذاب عدداً قياسياً من الشراكات مع القطاع الخاص لتوفير أكثر من ١٠٠٠ وحدة إضافية.

هذا وقد أثمر كل ذلك عن إقبال الممولين واستعدادهم التام لتوظيف أموالهم في مشاريع السكن الاجتماعي، وذلك من خلال تمويل بنك الإسكان مباشرة أو من خلال تمويل المستفيدين على لائحة الانتظار، وهو دليل واضح على الثقة التامة التي يضعها مجتمع الأعمال في خطتنا الوطنية.

ومن أهم الأهداف الرئيسية لبنك الإسكان تخفيف العبء عن الميزانيات الحكومية من خلال إعادة توجيه معظم الأعمال المتعلقة بمشاريع السكن إلى القطاع الخاص، مما سيجتنب المجال لاستخدام الأموال العامة على نحو أكثر فاعلية عبر توفير خدمات حكومية أساسية أفضل للمواطنين، وهو ما يعد أمراً بالغ الأهمية في ظل الظروف الاقتصادية المليئة بالتحديات في وقتنا الحالي. كما واصلنا أيضاً تعزيز علاقتنا مع وزارة الإسكان والهيئات الحكومية الأخرى. حيث ستسهم هذه الشراكات في مساعدتنا على تحسين إدارة مواردها، وهو ما سوف يعود بمنافع اقتصادية جمة على اقتصاد المملكة ومستقبلها. إذ يسعى بنك الإسكان إلى أن يصبح أحد أكبر المساهمين في دعم ميزانية الحكومة عوضاً عن الاعتماد عليها.

أما بشأن زبائننا الرئيسيين، وهم المواطنين البحرينيين الراغبين في الحصول على الخدمات الإسكانية الحكومية، فإننا نكرس جل جهودنا ونعمل على نحو دؤوب من أجل تحسين خدماتنا سعياً لتسهيل استفادتهم منها. فعلى سبيل المثال، لقد تعاوننا العام الماضي مع حكومة مملكة البحرين من أجل تمرير القوانين الجديدة التي من شأنها أن تمنح المستفيدين من تمويل الإسكان بالبنك فرصة الحصول على تمويل إضافي بأسعار فائدة تنافسية من البنوك المشاركة، وذلك بضمن الرهن المشترك، وهو ما أدى في الوقت ذاته إلى فتح مجال جديد للأعمال في البنوك الخاصة، كما جعل معدلات الفائدة على التمولات العقارية معقولة، وساعد على تقليل قائمة الانتظار التابعة للحكومة.

وقد حرصنا على تبسيط عملياتنا من أجل التركيز على مجالنا الأساسي، فقد ساهمنا بدور أكبر في معالجة طلبات برنامج مزاي (برنامج تمويل السكن الاجتماعي سابقاً) بالتعاون مع وزارة الإسكان، كما نعمل حالياً على طرح خدمات تقنية إجراءات تقديم الطلبات من أجل تحقيق أقصى قدر من الفعالية.



صاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة أثناء زيارته لجناح بنك الإسكان في معرض الخليج للعقار ٢٠١٥

# ١

## تعزير القوة عبر الشراكات



منذ العام ٢٠١٣، بذل بنك الإسكان جهوداً حثيثة لتشجيع التعاون بين القطاعين العام والخاص ودمج مواردهما وإمكانياتهما، والتي أثمرت هذا العام عن نتائج مبهرة، حيث أقيمت الشركات المطورة والبنوك التجارية، على الاستثمار في قطاع السكن ذي التكاليف المناسبة أكثر من أي وقت مضى.

## تعزيز القوة عبر الشراكات



سعادة المهندس باسم بن يعقوب الحمير، رئيس مجلس الإدارة، أثناء توقيع الاتفاقية مع بنك البحرين والكويت

وتضاف جهودهما نحو تحقيق هدف تنموي مشترك، بدلاً من أن يعمل كل منهما على حدة لصالح أجندته الخاصة، وقد أدرك بنك الإسكان أهمية إشراك القطاع الخاص في مشاريع السكن الاجتماعي، كما طور طرقاً جديدة لتضمينه في الخطة.

ويوجد حالياً ما يقرب من ٤٠ ألف مستفيد ينتظرون قيام وزارة الإسكان بتخصيص خدمات إسكانية لهم، وسيستمر هذا العدد في الزيادة نتيجة للنمو السكاني إذا لم تُتخذ الإجراءات المناسبة لحل هذه المسألة، ومن ثم أتاح بنك الإسكان خيارين إضافيين للمستفيدين ذوي الدخل المرتفع، وهم الأسر التي يتقاضى عائنها الرئيسي راتباً شهرياً يتراوح بين ٦٠٠ إلى ١٢٠٠ دينار بحريني، ويتمثل الخيار الأول في الانتفاع من التمويل الإسكاني الحكومي من بنك الإسكان والذي يصل إلى ٦٠ ألف دينار بحريني، والذي يمكنهم زيادته بتمويل إضافي بقيمة ٤٠ ألف دينار بحريني من خلال الحصول على أسعار فائدة تنافسية مُخفضة من بنوك القطاع الخاص. حيث جاء هذا الاتفاق عقب تعديل البنك لسياسات الإقراض الخاصة به لتسمح بمشاركة الضمان، وهو ما يعني مشاركة الرهن أو الملكية مع البنوك الأخرى على أساس مساواة الرهن العقاري القائم على عقار المقترض. كما يتيح هذا للمستفيدين من السكن الاجتماعي الحصول على مساكن ذات أسعار أعلى، إلى جانب فرصة البحث عن أفضل تمويل عقاري مساند بأسعار فائدة مُخفضة من البنوك المشاركة، إضافة إلى ذلك، يفتح هذه الاتفاق آفاق أعمال جديدة لبنوك التجزئة، وهو ما لم يكن ممكناً من قبل.

أما الخيار الثاني فهو برنامج تمويل السكن الاجتماعي (مزاياء)، والذي يتيح للمستفيدين الحصول على تمويلات مدعومة من الحكومة من خلال البنوك الخاصة من أجل شراء وحدات من مشاريع القطاع الخاص المعتمدة.

منذ العام ٢٠١٣، بذل بنك الإسكان جهوداً حثيثة لتشجيع التعاون بين القطاعين العام والخاص ودمج مواردهما وإمكانياتهما، والتي أثمرت هذا العام عن نتائج مبهره، حيث أقيمت الشراكات المطورة والبنوك التجارية على الاستثمار في قطاع السكن ذي التكاليف المناسبة أكثر من أي وقت مضى. كما أدرك القطاع الخاص المزاياء الواعدة لهذه السوق الواعدة والمستقرة، ومن ثم شارك بدور أكبر في الاضطلاع بهذه المسؤولية الوطنية، والتي لطالما حملتها حكومة مملكة البحرين على عاتقها وحدها في السابق. وتؤدي هذه الشراكات الجديدة بين بنك الإسكان ووزارة الإسكان وعدد من البنوك وملاك الأراضي والشركات المطورة من القطاع الخاص إلى تيسير الحصول على مساكن جديدة، وهو ما يعود بالنفع على كافة الأطراف ذات العلاقة، وخاصة المستفيدين المدرجين في قائمة انتظار وزارة الإسكان.

وقد صرف بنك الإسكان تمويلات وصلت إلى ما يقرب من ٥٧,٢ مليون دينار بحريني في العام ٢٠١٥، محافظاً بذلك على مستويات العام ٢٠١٤ ذاتها، في حين تباطأت الوتيرة في الربع الأخير من العام ٢٠١٥ فقط. وبفضل خبراته الواسعة ومعارفه غير المسبوقة في قطاع السكن الاجتماعي ذي التكاليف المناسبة، أتاح بنك الإسكان آفاقاً جديدة للقطاع الخاص لتحقيق أقصى فائدة ممكنة للاقتصاد البحريني، ومن ثم المساهمة في مسيرة التنمية الوطنية بفاعلية، مع تخفيف العبء عن القطاع العام إلى أقصى قدر ممكن. وعلى الأمد الطويل، يتطلع بنك الإسكان إلى التحول إلى كيان مستدام يتمتع بالاكتفاء الذاتي.

### ”مشاركة“ السوق

لقد أصبحت مشاركة عبء التنمية الاقتصادية وثمارها من الأمور بالغة الأهمية في وقتنا الحالي، وذلك من خلال تعاون القطاعين العام والخاص



## بفضل خبراته الواسعة ومعارفه غير المسبوقة في قطاع السكن الاجتماعي ذي التكاليف المتناسبة، أتاح بنك الإسكان آفاقاً جديدة للقطاع الخاص لتحقيق أقصى فائدة ممكنة للاقتصاد البحريني، ومن ثم المساهمة في ركب التنمية الوطنية بفاعلية.

ومن جانبها صرحت السيدة سمر ويصا رئيس إدارة المؤسسات المالية والعلاقات الحكومية قائلة: "لقد فاق نجاح هذا البرنامج كل التوقعات، وهو ما أتاح للبنوك الدخول إلى سوق تمويل السكن الاجتماعي، والتي كانت مقصورة على بنك الإسكان في السابق. ونحن على دراية تامة باحتياجات السوق، كما يمكننا خلق قنوات التواصل بين المطورين وآلاف من المشترين المرتقبين والقادرين على الحصول على التمويل اللازم، لذا فإن هناك سوقاً جاهزة لمنتجات هؤلاء المطورين".

ومن ضمن مبادرات بنك الإسكان المتميزة، يأتي برنامج "طموح" للسكن العمودي، والذي صُمم خصيصاً بهدف تشجيع شراء الشقق، كما احتسب المزيد من الزخم في العام ٢٠١٥. وفي ظل هذا البرنامج، يستهدف بنك الإسكان الجيل الجديد من الأسر غير القادرة على شراء فيلا، وينصحهم بالحصول على شقة في مجموعة مختارة من مشاريع البنك، وذلك مثل دانات المدينة. كما يضمن البنك للمشاركين في البرنامج إعادة شرائه لهذه الشقق بقيمة تعادل ٩٠ بالمئة من قيمتها السوقية حينئذ، وذلك في خلال فترة تتراوح من ٧ إلى ١٠ سنوات. وهو ما يتيح لهذه الأسر إمكانية الادخار بالإضافة إلى قيمة هذه الملكية، ومن ثم شراء منزل أحلامهم في الوقت المناسب دون التضحية بنمط المعيشة اللائق.

وحرصاً على خلق المزيد من قنوات التواصل مع عملائه وتزويدهم بأفضل الخدمات، أنشأ بنك الإسكان نقاط اتصال جديدة هذا العام في فرعين من فروع بنك البحرين الإسلامي في مناطق لا يوجد بها فروع لبنك الإسكان، وهو ما ييسر على العملاء الحصول على خدمات البنك بسرعة وسلاسة أكثر من ذي قبل.

### تطلعات بنك الإسكان في العام المقبل

من المتوقع أن يكون العام ٢٠١٦ هو أول عام تشهد فيه مملكة البحرين مشاركة الاستثمار الأجنبي في قطاع السكن الاجتماعي، فعقب انتهاء مشروع دانات المدينة بنجاح في مارس ٢٠١٥، اضطلع بنك الإسكان بمسؤولية تيسير العلاقات والربط بين مبادرات الحكومة وموارد القطاع الخاص سعياً لتكرار قصة النجاح ذاتها في مناطق أخرى من المملكة وعلى نطاق أوسع. وخلال العام ٢٠١٥، قام بنك الإسكان باستقصاء مدى الاهتمام الذي تبديه أكثر من ٢٠ مجموعة من المطورين والممولين الدوليين بشأن المشاركة في إنشاء مشاريع ضخمة على أراضي الحكومة، وهو ما سيمثل دفعة قوية وفورية لحلول السكن الاجتماعي.

وفي بادئة هي الأولى من نوعها في مملكة البحرين، يعتزم بنك الإسكان إطلاق صندوق عهدة استثمار عقاري، والذي سيكون مدرجاً في بورصة البحرين، حيث يوفر للمواطنين فرصة الاستثمار في مشاريع البنك العقارية والاستفادة من دخل الإيجار الذي تدره.

ومع استمرار الشراكات وتعزيزها بين بنوك القطاع الخاص وملاك الأراضي والوزارات، فسيظهر المزيد من الحلول الإسكانية على نحو أسرع وأفضل. وباعتباره البنك الوطني للإسكان بالمملكة، وأهم ركائز سوق السكن الاجتماعي، فإن بنك الإسكان يتمتع بالوضع الأمثل للإشراف على كافة جوانب العملية ومراقبتها وتقديم النصح والاستشارات بشأن أفضل الممارسات وتغيبات السياسة، وهي مسؤولية كبرى يضطلع بها بنك الإسكان بمنتهى الجدية والكفاءة ضمن التزامه الراسخ بخدمة المواطنين الكرام.

ومنذ تدشين المرحلة التجريبية من برنامج مزايًا وحتى اعتماده كأحد الخدمات الأساسية من وزارة الإسكان في العام ٢٠١٥، شهد البرنامج مشاركة متصاعدة من البنوك الخاصة، حيث تضم القائمة حالياً بنك البحرين الإسلامي (BiSB)، ومصرف السلام، وبيت التمويل الكويتي (KFH)، والبنك الأهلي المتحد (AUB)، وبنك البركة، والمصرف الخليجي التجاري (KHCB)، وبنك الإثمار، وبنك البحرين والكويت (BBK)، فيما يقوم بنك الإسكان بدور مدير المشروع.

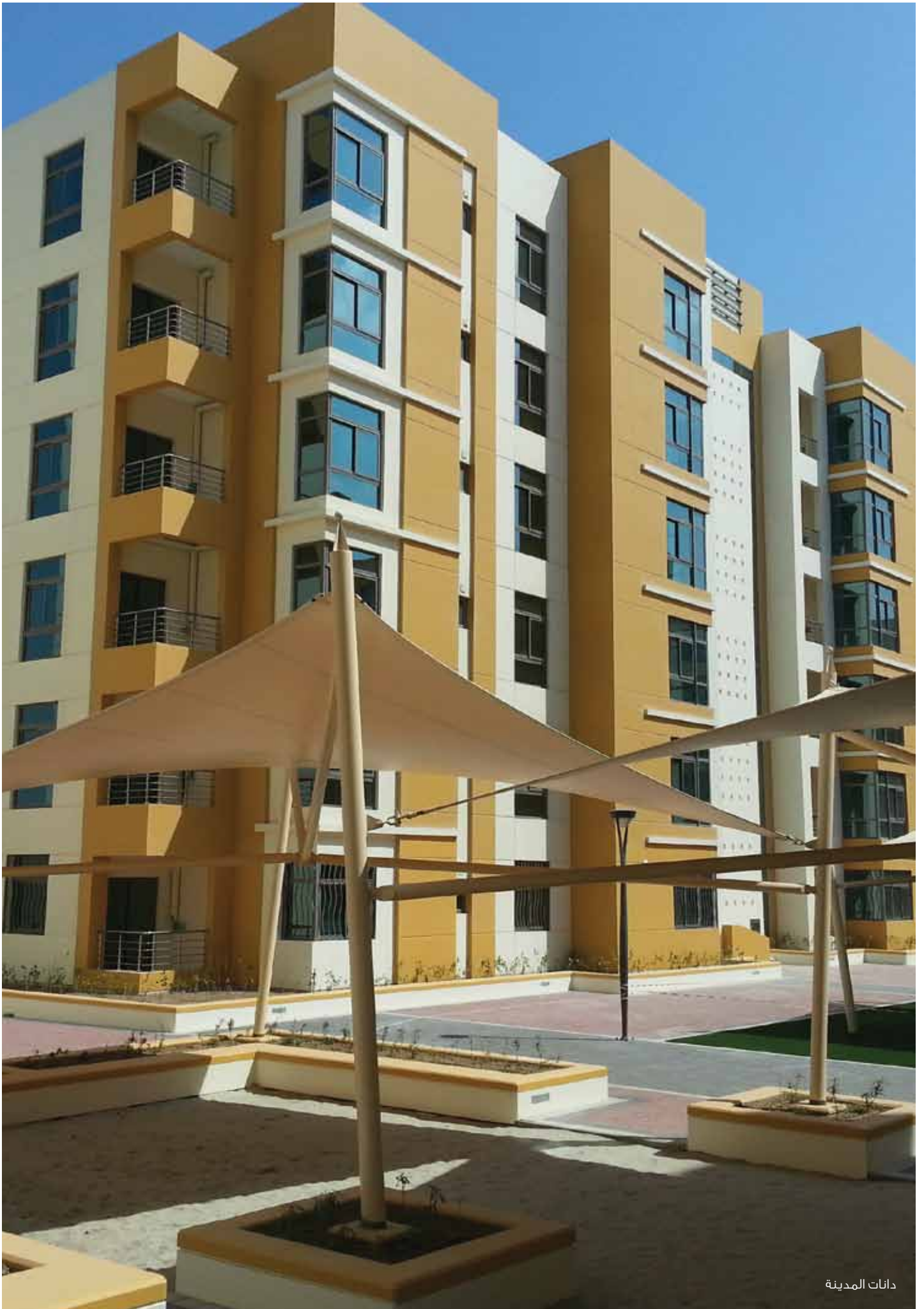
وفي هذا السياق صرح نائب المدير العام والرئيس التنفيذي للخدمات المصرفية لبنك الإسكان السيد أحمد طيارة قائلاً: "تعود هذه الخدمات بالنفع على كافة الأطراف ذات العلاقة، حيث تتيح مجالاً جديداً للبنوك لتقديم تسهيلات الرهن العقاري لشريحة جديدة من المستفيدين، وهو ما لم يكن متاحاً من قبل. كما تفتح أيضاً لمطوري القطاع الخاص سوقاً جديدة من العملاء، والتي لم تكن تحصل على خدمات إلا من وزارة الإسكان وحدها فيما مضى. وفيما يخص العملاء، فإن خيار شراء مساكن لم يعد مقتصراً على ما تطرحه وزارة الإسكان فحسب، بل أصبحت هناك خيارات متعددة ومتنوعة، أما من ناحية الحكومة، فإن برنامج تمويل السكن الاجتماعي قد ساعدنا على إشراك القطاع الخاص من أجل تقليص قائمة الانتظار على نحو أكثر فاعلية. حيث تمثل فلسفة الاعتماد على مساهمة القطاع الخاص في أجندة السكن الاجتماعي توجهاً تنموياً جديداً امتدت آثاره الإيجابية إلى الاقتصاد البحريني بأكمله".

وتجدر الإشارة إلى ظهور مميزات جديدة تحت بنوك القطاع الخاص على تمويل مشاريع بنك الإسكان، وذلك عقب تعديل سياسات مصرف البحرين المركزي، حيث انخفضت نسبة المخاطرة القياسية الخاصة بالاستثمار العقاري من ٢٠٠٪ إلى ٥٠٪، وذلك للمشاريع المشتركة مع بنك الإسكان في قطاع السكن الاجتماعي. وعلاوة على ذلك، سعى بنك الإسكان إلى الانضمام لقائمة وزارة المالية الخاصة بالهيئات السيادية، وهو ما يعني رسمياً انخفاض نسبة المخاطرة إلى صفر.

ومع التزايد الكبير في أعداد طلبات برنامج تمويل السكن الاجتماعي من عدد محدود إلى ما يقرب من ٢٠٠ إلى ٣٠٠ طلب شهرياً، اضطلع بنك الإسكان بدور جديد لتسهيل الإجراءات، حيث أصبح البنك هو نقطة الاتصال الأولى للمتقدمين، كما كرس خدمة عملاء مخصصة لتلقي الطلبات مباشرة وفرزها بدلاً من إعادة توجيهها إلى وزارة الإسكان كما كان متبعاً في السابق. كذلك تم تيسير نظام تقديم الطلبات نفسه ليصبح استخدامه أكثر سهولة، ويعمل البنك حالياً على أتمتة المزيد من مراحل هذه العملية من خلال توظيف منصة تواصل إلكترونية سلسة. ودعمًا لجهود الحكومة الرامية إلى ترويج حلول السكن العمودي، تطور بنك الإسكان تحسينات على برنامج تمويل السكن الاجتماعي، والتي من شأنها أن تجعل خيار العيش في شقق أكثر جاذبية وملاءمة. ومن ضمن الخيارات التي تتم دراستها حالياً التخلي عن شرط دفع مقدم للشقق التي تبلغ قيمتها ٧٠ ألف دينار بحريني، وذلك لتستغل الأسر هذه الأموال في تأييد منازلهم.



د. خالد عبدالله يوقع اتفاقية الرهن المشترك مع بنك البحرين الإسلامي



دانات المدينة



## ”مبادرة الدانات“



جاء تسليم ٣٢٤ شقة في مشروع دانات المدينة في شهر مارس بمثابة لحظة تاريخية فارقة لقطاع الإسكان في مملكة البحرين، وأثبتت هذه المبادرة القدرة على توفير مساكن عالية الجودة بأسعار مناسبة لغالبية المواطنين البحرينيين.

## “مبادرة الدانات”



أن أهمية مبادرة “الدانات” تكمن في مساهمتها في تغيير عمليات تطوير مشاريع السكن الاجتماعي بأكملها، بل إنها قد طورت أيضاً من مفهوم المواطنين لهذا النوع من المشاريع.



دانات المدينة

### تميز العلامة التجارية

بفضل النجاح الباهر لمشروع دانات المدينة، يعمل بنك الإسكان حالياً على تعزيز قيمة العلامة التجارية “دانات” من خلال العديد من المشاريع الأخرى، بما في ذلك مشروع دانات السيف الذي يضم ١٦٤ وحدة، ومشروع دانات الرفاع المكون من ٨٤ وحدة، ومن المتوقع الانتهاء من كلا المشروعين خلال العام ٢٠١٦. كذلك من المقرر البدء في أعمال إنشاءات مشروع دانات اللوزي ودانات اليافور في الربع الثاني من العام ٢٠١٦، ويعد الأخير مشروعاً مشتركاً لإنشاء ٢٠٠ منزل و ٣٠٠ شقة في المحافظة الشمالية على أرض يوفرها شريك من القطاع الخاص.

وفي هذا السياق أضاف السيد عبيد قائلاً: “ليس من الضروري أن يفتقر السكن ذي التكاليف المناسبة لعوامل الجمال والجودة، فنحن نعمل بجد على تقديم خيارات متعددة ومساحات فسيحة من خلال البحث عن أفضل الوسائل لتوظيف الموارد المتاحة لدينا.”

ومن المقرر أن يتفوق كل مشروع جديد من مشاريع دانات على ما سبقه، وعلى ضوء الفوائد التي أثمرت عنها المشاريع السابقة، أصبحت شركة عقارات الإسكان قادرة على تركيب أفضل التجهيزات بأسعار معقولة، كما تشمل المشاريع الجديدة أيضاً على أنظمة لتكييف الهواء، وتوفر خيارات شقق فسيحة مكونة من غرفتين نوم أو ثلاثة أو أربعة، وستتميز أيضاً بمفهوم المساحات المفتوحة ذاته، بما في ذلك مساحات للعب الأطفال، فضلاً عن مجموعة متنوعة من الخدمات التي تقع على مسافات قريبة من المساكن.

تتألف هذه “المدينة المصغرة” من مئيتين إداريين و ١٦ مبنى يتكون كل منهم من ٦ طوابق، مع تصميم الموقع العام خصيصاً على نحو يفي باحتياجات الخصوصية الملائمة للأسر البحرينية. كما تتوفر أيضاً مساحات مفتوحة ليلتقي فيها الجيران ويستمتعوا بالأجواء المجتمعية والأنشطة الحياتية، بالإضافة إلى مساحات تجارية مخصصة، ويتميز المشروع بقربه من كبرى المجمعات التجارية والأسواق الشعبية، وتتمتع كل وحدة مكونة من ٣ غرف نوم فسيحة بمستوى جودة غير مسبوق في هذا النطاق من الأسعار، كما تضم غرفة خاصة لعاملة المنزل ومساحة للتخزين بالإضافة إلى موقفين لسيارتين.

وحظيت وحدات هذا المشروع بإعجاب الراغبين في الشراء، والذين أقبلوا على شراء كافة الوحدات تقريباً خلال العام، وقد أدى نجاح المشروع إلى إقبال البنوك الخاصة على تمويل هذا النوع من المشاريع أكثر من ذي قبل، كما شجع المطورين من القطاع الخاص على استهداف سوق المساكن ذات التكاليف المناسبة باعتبارها بديلاً أكثر استقراراً من العقارات الفاخرة التي يركزون عليها غالباً.

وتعليقاً على نجاح المشروع صرح المدير العام لشركة عقارات الإسكان السيد إياد عبيد قائلاً: “لقد نجحنا في تقديم منتج طور من مفهوم الجمهور عن الإسكان الاجتماعي، وهو ما عزز من مكانتنا الرائدة في السوق. حيث شكل هذا المشروع نقطة تحول رئيسية في مسيرتنا.”



دانات الرفاع

كما يعمل البنك أيضاً على تطوير مشاريع سكنية كبرى بالتعاون مع وزارة الإسكان. حيث سيوفر أحد المشاريع في البستين ما يقارب من ٤٠٠٠ وحدة بتكلفة ٢٨٠ مليون دينار بحريني، والتي سيتم تسليمها على مراحل، ومن المتوقع بدء أعمال الإنشاءات في الربع الأول من العام ٢٠١٧.

### مشاريع أخرى

مع اقتراب الانتهاء من بيع وحدات مشروع دانات المدينة بالكامل، اضطلعت شركة عقارات الإسكان بمجموعة جديدة من المسؤوليات، بما في ذلك توفير خدمات إدارة العقارات والمرافق مثل الأمن والصيانة وغيرها.

وعلق السيد إباد عبيد على ذلك قائلاً: "تظراً لحجم المشروع، فإن توفير هذه الخدمات يمثل مسؤولية كبيرة ولا يُستهان بها، حيث يتألف المشروع التجاري وحده من أكثر من ٢٠٠ متجر، والتي سيكون علينا إدارتها بكفاءة. كما ستتزايد الحاجة إلى هذه الخدمات مع استكمال المزيد من المشاريع وتسليمها، لذا فإننا نعمل على إعادة هيكلة قسم إدارة العقارات لدينا من أجل الوفاء بحجم الطلب المرتقب في المستقبل، وقد تأسس شركة مستقلة لتولي هذه المسؤولية تحت إشراف شركة عقارات الإسكان."

أن أهمية مبادرة "الدانات" تكمن في مساهمتها في تغيير عمليات تطوير مشاريع السكن الاجتماعي بأكملها، بل إنها قد طورت أيضاً من مفهوم المواطنين لهذا النوع من المشاريع. وبفضل السمعة التي تتمتع بها، سيتمكن بنك الإسكان من إسناد معظم أعمالها التطويرية إلى شركاء من القطاع الخاص، في حين يركز البنك موارده على مبادرات استراتيجية تهدف إلى تطوير سوق السكن الاجتماعي في المملكة في الأعوام والعقود القادمة.

### تبنى ممارسات صديقة للبيئة

حرصاً على مراعاة مبادئ الاستدامة، تهدف توجيهات البناء الجديدة الخاصة بشركة عقارات الإسكان إلى تطبيق أكبر قدر ممكن من الممارسات الصديقة للبيئة، وذلك لضمان خفض تكاليف استهلاك الطاقة والصيانة. وتشمل هذه الممارسات تركيبات إضاءة بتقنية LED، وسخانات مياه تعمل بالطاقة الشمسية، وتركيب نوافذ مقاومة للحرارة ثنائية الألواح الزجاجية، بالإضافة إلى أنظمة عزل صديقة للبيئة. ولا يُعد ذلك مفيداً للبيئة فحسب، بل يعود أيضاً بالنفع على الحكومة من خلال تقليل استهلاك الطاقة، وتفيد السكان أيضاً من خلال تخفيض فواتير الكهرباء، وهو ما يبدو ملائماً للحياة حالياً نظراً لتخفيض الدعم الحكومي للطاقة.

### جذب الاستثمارات الخاصة

شجع نجاح مشروع دانات المدينة المطورين العقاريين وملاك الأراضي على خوض التجربة نفسها، حيث قدم المشروع دليلاً دامغاً على حجم الطلب الكبير على هذا النوع من المشاريع، فضلاً عن ضمان تحقيق الاستثمار لعوائد مرتفعة. ومن ثم سعت الكثير من هيئات القطاع الخاص إلى عقد الصفقات مع بنك الإسكان وشركة عقارات الإسكان من أجل الاستفادة من اسم "الإسكان" التجاري وخبرتهما الواسعة في هذا النوع من المشاريع، وهو ما يؤكد على مكانتهما الراسخة باعتبارهما أهم ركيزتين يقوم عليهما هذا القطاع.

وفي معرض حديثه قال السيد إباد عبيد: "التقى كل من بنك الإسكان وشركة عقارات الإسكان مع كبرى شركات التطوير العقاري في المملكة من أجل توضيح متطلبات وزارة الإسكان ونطاق الأسعار المعتمد، ووجدنا أن جميعهم مهتمون بتطوير مشاريع وحدات سكن اجتماعي ذات تكاليف مناسبة للمستفيدين من برنامج الإسكان الاجتماعي. ونحن نتوقع أن يكون ذلك هو العامل الرئيسي الذي سيؤدي للتعجيل بتقليص قائمة الانتظار على الخدمات الإسكانية. وستعمل هذه المشاريع أيضاً على إشراك المقاولين وموردي مواد البناء والبنوك، وهو ما سيعود بأثار إيجابية ممتازة على الاقتصاد الكلي للمملكة. أننا نعتز بقدرتنا على المساهمة في تحقيق هذا الهدف ودفع عجلة النمو الاقتصادي في البلاد."

وأضاف قائلاً: "شهد العام ٢٠١٥ إبرام عدد من الشراكات مع القطاع الخاص. ففي بعض الحالات، يشارك بنك الإسكان بدور مدير تطوير المشاريع، والتي لا يمتلك البنك فيها أي حقوق ملكية إطلاقاً. على سبيل المثال، يوجد ما يقارب من ٧٣٣ وحدة في مشروع الهملة، وغيرها من المشاريع المستقبلية، والتي سيتم تمويلها بواسطة القطاع الخاص، مع مساهمة ملاك الأراضي بقطع الأرض اللازمة للمشاريع. أما دورنا فيقتصر على المساهمة بموظفينا وخبرتنا. وهو ما سيحقق أعلى قدر من الكفاءة والفعالية."



مبنى المكاتب في دانات المدينة



معالي نائب رئيس مجلس الوزراء الشيخ خالد بن عبدالله آل خليفة ورئيس مجلس الإدارة المهندس باسم بن يعقوب الحمير في جناح البنك بمعرض الخليج للعقار ٢٠١٥

# ٣

## إنجازات أكثر بموارد أقل



سيعمل النظام الذي يتم إمداده بمعلومات من الإدارات الرئيسية في بنك الإسكان على القيام بعمليات مختلفة بشكل تكاملي؛ الأمر الذي سيساهم في تقليل الفترة الممتدة من تاريخ تقديم طلب التمويل إلى تاريخ الصرف بمقدار النصف، أي من شهر واحد تقريباً إلى ١٥ يوماً فقط.

## إنجازات أكثر بموارد أقل



مكتب خدمة الزبائن في (بايبكس)

إطلاع على حالة معاملاتهم من خلال الرسائل النصية القصيرة. كما انعكس انخفاض التكاليف المتأني من عملية التحسين هذه على العملاء ويمكن بعضهم من خفض المستحقات السابقة. وفي الوقت نفسه، ساعدت إحدى الخدمات الآلية في معالجة ١٨٠٠ شيك مؤجل خلال عام ٢٠١٥. ومن خلال إدخال بيانات تمتد إلى ثلاث سنوات قادمة، يعمل نظام البحرين لمقاصة الشيكات الإلكتروني على معالجة الشيكات تلقائياً عند استحقاقها لتحل محل العملية اليدوية السابقة. تعمل مثل هذه التحسينات على مساعدة الشركاء في قطاع البنوك التجارية الذين وافقوا على توفير الأموال لبنك الإسكان في حال اقتضت متطلباته التمويلية ذلك. كما يمكن مثل هذا الأمر البنك من تركيز موارده الخاصة على المهام ذات القيمة المضافة التي تتطلب إجراءات روتينية أقل، مثل تحسين خدمة العملاء.

وفي معرض تعليقه على هذا الموضوع، يقول الرئيس التنفيذي للعمليات في البنك، السيد عارف قمير: "كانت البنوك التجارية في وقت سابق تتردد في دخول مثل هذا المجال، إلا أن قدرتنا العالية على خدمة عدد كبير من العملاء بكفاءة كبيرة كان بمثابة تشجيع وتطمين لهم. في الماضي، لم تكن التمويلات السكنية في السابق مجال عمل واسع في البحرين، إلا أن شراكاتنا الجديدة مع البنوك المحلية تسهم في تشجيع المزيد من الناس على طلب التمويلات العقارية لتكملة التمويل المدعوم الذي يحصلون عليه من الحكومة".

تشير قوائم الانتظار الخاصة بوزارة الإسكان التي يصل عدد المسجلين فيها إلى ٤٠ ألف، ويزداد هذا الرقم بمعدل خمسة إلى ستة آلاف سنوياً، إلى تواصل الطلب على خدمات الإسكان الاجتماعي في البحرين لسنوات عديدة قادمة. وصل حجم التمويلات الممنوحة عام ٢٠١٥ إلى ٥٧ مليون دينار وارتفع عدد المستفيدين من مشروع تمويل الإسكان الاجتماعي بمقدار ثلاثة أضعاف، مما يحتم على البنك تشغيل عمليات أكثر فعالية من أجل خدمة العملاء ومرونة الموارد في الأوقات التي يتزايد فيها الضغط المالي.

## تعزيز الكفاءة وخدمة العملاء

يسر بنك الإسكان التأكيد على أن عملية إعادة الهيكلة الرئيسية وإدخال نظم جديدة قد مكنت البنك من إدارة هذا الحجم الإضافي من دون أية تكاليف إضافية وبعدهم موظفين أقل. كما ساهمت خطة التقاعد المبكر في خفض النفقات المتعلقة بالرواتب الشهرية، في حين أسفرت التغييرات التنظيمية عن دمج بعض الأقسام وتخفيف المهام المطلوبة، وساهم إدخال التقنيات الجديدة في تقليل مستويات التوظيف ووضع سياسات محسنة ناهيك عن تعزيز الكفاءة التشغيلية.

في نوفمبر، أصبح بنك الإسكان واحداً من أوائل البنوك التي تعتمد نظام التحويلات المالية الإلكتروني الجديد (EFTS) الذي تشغله شركة بنفث - الشركة البحرينية لشبكة أجهزة الصراف الآلي وأجهزة نقاط البيع. وكما هو مطلوب من قبل مصرف البحرين المركزي، وتقوم العملية الجديدة بتشغيل خدمة تحويل الأموال بشكل أكثر كفاءة دون الحاجة إلى أي تدخل يدوي. يمكن للعملاء إرسال واستقبال الدفعات بشكل أسرع، ويقفون على



المصرفية لإدخال وتطبيق النظام الجديد، الذي كان يخضع لتحليل الفجوة في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير، ومن المتوقع أن يتم إنطلاقه بحلول منتصف عام ٢٠١٦.

يقول السيد عقيل معيوف، رئيس إدارة تقنية المعلومات في البنك: "سيعمل النظام الذي يتم إمداده بمعلومات من الإدارات الرئيسية في بنك الإسكان على دمج عمليات مختلفة، الأمر الذي سيساهم في تقليل الفترة الممتدة من تاريخ تقديم طلب التمويل إلى تاريخ الصرف بمقدار النصف، أي من شهر واحد تقريباً إلى ١٥ يوماً فقط".

إن بنك الإسكان واثق من أن هذه التحسينات الجارية ستزيد من قدرته إلى مستوى يمكن معه استيعاب المتطلبات المتزايدة للعملاء بكل سهولة.

يبين السيد ديبك باتل، رئيس العمليات في البنك: "قد نكون قادرين على زيادة حجم التمويلات لدينا بمعدل ضعفين أو ثلاثة وهذا أمر حيوي نظراً لفاصلة الانتظار الطويلة، لكن مع الزيادة في عدد الوحدات التي يجري تطويرها حالياً من قبل القطاع الخاص، نحن بحاجة إلى امتلاك القدرة على منح المزيد من التمويل وسوف يساعدنا النظام الجديد على ذلك.

#### التحسينات الداخلية

تم العمل على تعزيز النظم الداخلية في بنك الإسكان من خلال عدة طرق خلال عام ٢٠١٥، بما في ذلك إدخال عمليات جديدة غير ورقية وتفاعلية وشفافة تسهم في خفض التكاليف، وفي الوقت نفسه تعمل على



د. خالد يتسلم شهادة إدارة أمن المعلومات

وعلى عكس المؤسسات التجارية، يقدم بنك الإسكان خدمة غير ربحية عامة لمواطني المملكة، وعلى الرغم من أنه يتوقع من الأفراد تسديد المبالغ المستحقة عليهم، يبذل بنك الإسكان بصفته مؤسسة شبه حكومية قصارى جهده لتلبية احتياجات هؤلاء الأفراد، على سبيل المثال، يمكن للمتقاعدين إعادة جدولة التمويلات المستحقة عليهم بحيث يتماشى مع انخفاض رواتبهم التقاعدية. ويعمل النظام المصرفي الأساسي على معالجة مثل هذه الطلبات وفي الوقت نفسه متابعة حالات التخلف عن السداد التي يصل عددها حالياً إلى ١٣٠٠ حالة ويتم حل المشاكل المتعلقة بالتمويلات المتعثرة من خلال إعادة الهيكلة لتحفيز المقترضين على بذل جهد حقيقي لسداد المبالغ المستحقة.

#### التحسينات المستقبلية

يجري العمل الآن على تحديث النظام المصرفي في محاولة لزيادة الكفاءة بشكل أكبر في عام ٢٠١٦. وفي هذا الخصوص، قام البنك بتوظيف فريق جديد لتقنية المعلومات وكلفه بمهمة استحداث منصة أكثر تقدماً، حيث تم اختيار شركة BML Istisharat اللبنانية المتخصصة في البرامج

يفخر بنك الإسكان بالتأكيد على أن عملية إعادة الهيكلة الرئيسية وإدخال نظم جديدة قد مكنت البنك من إدارة هذا الحجم الإضافي من دون أي تكاليف إضافية وبعدهم موظفين أقل.

تحسين الإنتاجية وعلاقات العمل، وجد استطلاع رضا الموظفين مستوى عالٍ من الرضا لدى أكثر من ٧٥٪ من موظفي البنك، وفي هذه الأثناء، يتم العمل على ترجمة نتائج المسح الذي شمل التطوير الوظيفي وثقافة العمل وتأثير إعادة الهيكلة الجارية وغيرها إلى إجراءات ملموسة على أرض الواقع.

يقوم نظام جديد لإدارة المواهب على تتبع متطلبات التطوير الوظيفي لكل موظف، فضلاً عن التخطيط للتعاقب الوظيفي. يعني زيادة التركيز على خدمة العملاء تخصيص المزيد من الموارد لإنشاء مؤسسة موجهة للناس بشكل مباشر.

وفي هذا المجال، يقول رئيس إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية السيد عدنان جناحي أن أجواء العمل أخذت بالتحسن وهناك تفاعل أكبر بين الموظفين ودرجة عالية من الشفافية والإنتاجية، إذ يشعر الموظفون الآن بامتلاكهم للقدرات وهناك شعور حقيقي بوجود غايات يجب السعي نحو تحقيقها.



د. خالد يقدم الجائزة الخليجية لأفضل صاحب عمل إلى سعادة رئيس مجلس الإدارة المهندس باسم بن يعقوب الحمير

## المسئولية الإجتماعية - جائزة بنك الإسكان للإبداع الهندسي

### الابتكار في تحسين الكفاءة

تهدف "جائزة بنك الإسكان للإبداع الهندسي" السنوية، التي أطلقها البنك في عام ٢٠١٣ بالتعاون مع جامعة البحرين، إلى غرس روح المنافسة البناءة وتوسيع آفاق الإبداع والابتكار لدى العقول الشابة وتشجيع مشاركة الشباب في عملية التنمية الإسكانية والحضارية في البلاد.

وتمنح الجائزة التي تركز على أعلى المعايير المهنية إلى المشاركات المميزة للطلبة من مختلف التخصصات الهندسية في جامعة البحرين. وتجري المسابقة سنوياً لتشمل مختلف المواضيع المتعلقة بأحدث التطورات في مجال التصميم المعماري وتقنيات البناء الحديثة. بهدف تحقيق أهداف التنمية المستدامة من أجل تلبية احتياجات الإسكان في مملكة البحرين.

وحددت النسخة الثانية للجائزة لهذا العام والمسماة "البيت المستدام، ذو التكلفة المناسبة للبحرين" الاستخدام كعنصر رئيسي في التصميم، مع التركيز على تلك المبتكرة بما في ذلك المساكن المتصلة والوحدات المنفصلة وشبه المنفصلة. نعتقد أن الكفاءة في التصميم والبناء يجب أن تتماشى جنباً إلى جنب مع الاستدامة، لتسمح للجيل الحالي بالتمتع

بنمط حياة مريح من خلال العيش في منازل على مستوى عال، وفي الوقت نفسه المحافظة على الأرض والطاقة وغيرها من الموارد الطبيعية للأجيال القادمة.

ووفقاً للجنة التحكيم في المسابقة، فقد اشتملت التصاميم المشاركة على مجموعة متنوعة من الحلول المبتكرة، مع الأخذ بعين الاعتبار المتطلبات المتعلقة بالمنطقة والتكلفة والتصميم والكفاءة.

ويقوم بنك الإسكان بإتاحة تصاميم الطلاب للعملاء والمستفيدين من خدمات الإسكان التي توفرها الحكومة. كما يتم نشر هذه الحلول على الموقع الإلكتروني للبنك حتى يتمكن أصحاب المنازل المحتملين من الاطلاع عليها والاستفادة منها في تصميم وحداتهم السكنية.

ويشكل الانتهاء من النسخة الثانية من جائزة الإبداع الهندسي خطوة أخرى نحو تعزيز علاقتنا مع جامعة البحرين، إذ نفخر بهذا الجهد المشترك الذي يشكل فرصة عظيمة لتشجيع العقول الشابة من أجل التوصل إلى أفكار بناءة والتأكيد على أهمية التفكير الإبداعي كلبنة هامة في مستقبل شعبنا.



تم التحكيم في ثلاث فئات للجائزة وفاز كل من: محمد سالم يحيى عن فئة (جائزة البيوت المتصلة) وسما مهدي عبدالله عن فئة (جائزة البيوت المنفصلة) وآيات عبد المهدي ميرزا عن فئة (جائزة البيوت شبه المنفصلة).

د. خالد عبدالله والسيد أحمد طيارة يطلعان على بعض المشاريع الطلابية المشاركة في معرض جامعة البحرين لجائزة بنك الإسكان



## محفظة المشاريع

المشاريع الإسكانية  
لبنك الإسكانمشروع دانات المدينة  
متعدد الاستعمالات

يعد مشروع دانات المدينة متعدد الاستعمالات مشروع فريد من نوعه في مملكة البحرين وساهم في خلق مجتمع سكني على درجة عالية من الجودة. يتضمن المشروع مباني سكنية من ١٦ مبنى وما مجموعه ٣٢٤ شقة سكنية ومساحة تصل إلى ٤٤٠٠ متر مربع يمكن تأجيرها لغايات الاستثمار التجاري ومبني مكاتب. كما يتضمن المشروع مساحات خضراء واسعة وساحات للمشبي تم تصميمها بشكل ذكي لإتاحة قدر كاف من الخصوصية وبنفس الوقت تحسين الحياة الاجتماعية للسكان.



## السقيية بلازا

يتضمن المشروع وحدات سكنية وتجارية تم تأجيرها منذ شهر يونيو ٢٠١٤.

## دانات اللوزي

تم الانتهاء من استصلاح الأراضي في يناير كانون ثاني عام ٢٠١٦ ويجري الاستعداد للبدء في بناء ٢٠٠ فيلا و٢٩٩ شقة.



## دانات السيف

يقع المشروع في منطقة السيف (مقابل بنك السلام) وسيشتمل على ١٠ مباني سكنية مكونة من ١٦٤ شقة.



## دانات الرفاع

يقع المشروع على شارع الاستقلال ويشتمل على ٣ مباني سكنية تحتوي على ٨٤ شقة.



## الشركات التابعة والزميلة والاستثمارات الاستراتيجية

### الشركات التابعة

#### شركة عقارات الإسكان

(شركة تابعة مملوكة بالكامل لبنك الإسكان)

تشتمل الشركة على دعم الاستثمارات العقارية وتمويلها وإدارتها، كما تشتمل أيضاً على جمع التمويل اللازم لدعم إنشاء وحدات سكنية اجتماعية ذات كلفة مناسبة ومشاريع مجتمعية وتجارية.

ومن خلال شركة عقارات الإسكان المملوكة بالكامل للبنك، يقوم البنك بتنفيذ التزامه الاستراتيجي ليصبح رائداً في تطوير مشاريع السكن الاجتماعي ذات التكاليف المناسبة بالإضافة للمشاريع التجارية المجتمعية، كما يسعى البنك أيضاً لدعم أهداف وزارة الإسكان والبرنامج الاجتماعي لرؤية البحرين الاقتصادية ٢٠٣٠.

وتسعى شركة عقارات الإسكان لتكون شركة رائدة ومبدعة في مجال التطوير العقاري في مملكة البحرين، كما أنها تلتزم بتحسين الوضع الاجتماعي للمواطنين البحرينيين من خلال تأثير ونتائج عملياتها. وتمثل مهمتها في إدارة مشاريع التطوير العقاري، سواء المملوكة للبنك أو لطرف ثالث، وذلك من خلال اتفاقيات لتوفير الخدمات المهنية. وبالتعاون مع البنك، تهدف شركة عقارات الإسكان لاستقطاب أصحاب الأراضي والمستثمرين والمؤسسات الحكومية للتعاون في مشاريع التطوير العقاري بالإضافة لخدمات التمويل المشترك.

وفي إطار التعاون مع بنك الإسكان، توفر شركة عقارات الإسكان حلول تنموية متكاملة من أجل تنفيذ جميع أنواع المشاريع العقارية، بدءاً بالتنمية الإقليمية والمشاريع متعددة الاستعمالات والمشاريع السكنية وحتى المشاريع الإدارية والخدمية. كما ينصب الاهتمام على المشاريع التي توفر وحدات سكنية ذات تكاليف منخفضة أو متوسطة والتي ستستفيد من التمويلات المصغرة والمتوسطة التي يقدمها بنك الإسكان، وهو ما يمثل، بالإضافة لخدمة الرهن التجاري، حلولاً شاملة ذات تكاليف مناسبة.

وتوظف شركة عقارات الإسكان فريق نشط من خبراء التطوير العقاري بالإضافة إلى شبكة واسعة من الاستشاريين والمقاولين الدوليين.

وتشمل خدماتها: تحديد المشاريع؛ وتقييم الأراضي وإعداد نموذج الأعمال؛ وإعداد دراسات الجدوى؛ وعملية التصميم؛ والحصول على الموافقات والتراخيص الحكومية؛ وتعيين المقاولين؛ وإدارة التطوير العقاري؛ وحساب الكميات بالإضافة لعمليات المبيعات والتسويق. وبمجرد استكمال المشاريع يمكنها أيضاً توفير خدمات إدارة العقارات والمرافق.

وقد ساعد تأسيس شركة عقارات الإسكان على تمكين بنك الإسكان من التطور من مجرد القيام بدوره في تقديم التسهيلات المالية إلى الاضطلاع بدور استباقي وأكثر فعالية في توفير احتياجات تملك الوحدات السكنية ذات التكاليف المناسبة في مملكة البحرين.

وبدأت شركة عقارات الإسكان العمل في أبريل ٢٠٠٧ وتمكنت حتى وقتنا الحاضر من إدارة العديد من المشاريع المستدامة بدءاً من مرحلة وضع التصور والتصميم وحتى مرحلة الاستكمال والتسليم بما في ذلك مشروع السقية بلازا والعديد من المشاريع المجتمعية في جميع أنحاء المملكة، وحالياً تقوم الشركة بدور رئيسي في تطوير مشروع دانات المدينة.

### شركة دانات اللوزي

تأسست شركة دانات اللوزي في عام ٢٠١٤ ويمتلك بنك الإسكان ٥٥,٨٨ بالمائة في رأس مال دانات اللوزي ش.م.ب. المسجلة في مملكة البحرين والتي تشتمل أنشطتها الرئيسية على إدارة وتطوير العقارات الخاصة وشراء وبيع العقارات نيابة عن الشركة، وتطوير وصيانة وإدارة وتأجير العقارات.

### الشركات الزميلة

#### بنك الإبداع

(شركة مساهمة مملوكة بنسبة ٢٠ بالمائة لبنك الإسكان)

تأسس بنك الإبداع ٢٠٠٩ بغرض توفير التمويل متناهي الصغر للبحرينيين من ذوي الدخل المنخفض والمتوسط، غير القادرين على الحصول على تمويلات مصرفية من البنوك التجارية، وذلك لمساعدتهم على بدء مشاريعهم والتمتع بالاستقلال المالي.

### الاستثمارات الاستراتيجية

#### نسيج

بنك الإسكان هو مساهم مؤسس لشركة نسيج التي تأسست عام ٢٠٠٩ على أيدي كبار المساهمين من القطاع الخاص والعام لتكون شركة رائدة تهدف إلى تلبية احتياجات الإسكان ذات التكاليف المناسبة في مملكة البحرين. وفي يناير ٢٠١٢ قامت نسيج بالتوقيع على اتفاقية شراكة تاريخية بين القطاعين العام والخاص بقيمة ٢٠٨ مليون دولار مع وزارة الإسكان لبناء أكثر من ٤٠٠٠ وحدة سكنية اجتماعية ذات التكاليف المناسبة التي سوف تساعد على الحد من مشكلة نقص الوحدات السكنية في مملكة البحرين.

وفي سياق تطور ملحوظ في ٢٠١٣، قامت شركة نسيج بإبرام اتفاقية بقيمة ٤٥٠ مليون دينار بحريني تجمع بين هيئات من القطاعين العام والخاص من أجل توفير حلول للوحدات السكنية الاجتماعية ذات التكاليف المناسبة لمواجهة تحديات الإسكان المتزايدة في البحرين.

يملك بنك الإسكان نسبة ٣ بالمائة في شركة نسيج باعتبارها استثماراً استراتيجياً يتماشى مع الأهداف المشتركة للمؤسسين لدعم عمليات تطوير الحلول للوحدات السكنية ذات التكاليف المناسبة.

## فريق الإدارة التنفيذية في بنك الإسكان

### الإدارة التنفيذية لشركة عقارات الإسكان

- ١ السيد إياد عبيد  
المدير العام
- ٢ السيدة أمل العرادي  
رئيس إدارة العقارات
- ٣ السيد عرابي محمد  
مدير أول مشاريع

- ١ الدكتور خالد عبدالله  
المدير العام
- ٢ السيد أحمد طيارة  
الرئيس التنفيذي للأعمال ونائب المدير العام
- ٣ السيد عارف قمبر  
الرئيس التنفيذي للعمليات
- ٤ السيد طارق الجلاهية  
رئيس الخدمات المصرفية للأفراد
- ٥ السيدة سمر عجايبي  
رئيس إدارة المؤسسات المالية والعلاقات الحكومية
- ٦ الأنسة بروين علي  
رئيس إدارة التسويق
- ٧ السيد عدنان فتح الله جناحي  
رئيس الموارد البشرية والشئون الإدارية
- ٨ السيد محمد سعيد بات  
رئيس الرقابة المالية
- ٩ السيدة بريتا تاورو  
رئيس إدارة المخاطر
- ١٠ السيد ديباك باتيل  
رئيس إدارة العمليات
- ١١ السيد عقيل معيوف  
رئيس إدارة تقنية المعلومات
- ١٢ السيد هاني عبد المهدي جاسم نايم  
رئيس التدقيق الداخلي
- ١٣ السيدة هيفاء المدني  
رئيس إدارة الشئون القانونية وسكرتارية مجلس الإدارة
- ١٤ السيدة هناء بوحجي  
مدير أول إدارة العلاقات العامة والاتصالات المؤسسية
- ١٥ السيد فاضل العسبول  
مدير أول الخزنة
- ١٦ السيد فاضل الهاشمي  
مدير إدارة التحصيل

توجد بيانات تفصيلية كاملة لفريق الإدارة التنفيذي  
في إفصاحات العنصر الثالث.

## إدارة المخاطر

### إدارة المخاطر

يولي بنك الإسكان أولوية مطلقة لإدارة المخاطر، ويسعى إلى إدارة جميع المخاطر التي تنشأ من أنشطته. وتتضمن إدارة المخاطر تحديد وتحليل وتقييم وقبول وإدارة جميع المخاطر المالية وغير المالية التي قد يكون لها تأثير سلبي على أداء المجموعة وسمعتها. والمخاطر الرئيسية التي يتعرض لها البنك في إطار أعماله هي مخاطر الائتمان، مخاطر الاستثمار في المشاريع، ومخاطر السوق، ومخاطر السيولة ومخاطر التشغيل. ومن المعروف أن هذه المخاطر تتسم بدرجة عالية من الترابط فيما بينها، بحيث يمكن للأوضاع التي تؤثر على أحد مجالات العمل أن يكون لها تأثيرات سلبية على مجموعة مختلفة من المخاطر الأخرى.

وواصلت إدارة البنك منح الأولوية القصوى للمحافظة على تحسين قدرة البنك على تحديد وقياس ومتابعة ومراقبة هذه المخاطر وأوضاع المخاطر الكلية للبنك. إضافة إلى ذلك ووفقاً لما تشهده أنشطة البنك من نمو، فقد واصل بنك الإسكان تطوير وتوسعة وتعزيز مهام إدارة المخاطر، بحيث لا تقتصر على المجالات التقليدية الخاصة بتمويلات الإسكان المدعومة (التمويلات الاجتماعية)، بل تمتد أيضاً إلى التمويل العقاري السكنية غير المدعومة، وعمليات تطوير العقارات، والتمويل الإسلامي، الأمر الذي أدى إلى تطبيق أنظمة فائقة التطور لإدارة المخاطر.

وقد تم وضع هيكل رسمي لإدارة المخاطر التي يتعرض لها بنك الإسكان. ويعتمد هذا الهيكل على تفصيل وتوثيق مختلف سياسات وإجراءات المخاطر، وإنشاء قسم خاص بإدارة المخاطر يضم نخبة من الموظفين الأكفاء من ذوي الخبرة والمؤهلات اللازمة لإرساء الحدود والمعايير التي تتماشى مع مدى القابلية لتحمل المخاطر وتوقيع مهام إشرافية تتعلق بالمخاطر. هذا إلى جانب تشكيل لجنة مختصة تضم عدداً من كبار المسؤولين في الإدارة لدعم عمليات إدارة المخاطر في البنك، وبالإضافة إلى هذه اللجان الإدارية، فإن عمليات الإشراف على إدارة المخاطر ووسائل الرقابة تقوم بها لجنة التدقيق بالنيابة عن مجلس الإدارة. وخلال عام ٢٠١٤ واصل البنك مراجعة عمليات تطبيق مختلف المعايير التحوطية المتنوعة، وتطوير السياسات الجديدة، ومراجعة السياسات والإجراءات القائمة وتطويرها بما يتناسب وقابلية البنك على تحمل المخاطر، وبما يتماشى مع متطلبات الأحكام التنظيمية.

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر المتمثلة في عدم قدرة العميل على الوفاء بالتزاماته تجاه البنك عند استحقاقها. وقد تم وضع العناصر الأساسية من أجل التوصل إلى إدارة فعالة لمخاطر الائتمان تتألف مما يلي:

#### • سياسات وإجراءات الائتمان

يسترشد قسم إدارة المخاطر في عمله بسياسات وإجراءات الائتمان ذات الصلة والتي تم توثيقها والموافقة عليها من قبل مجلس إدارة البنك. كما تم إعداد واعتماد الإجراءات المكتملة لها، وذلك لضمان وجود الضوابط المناسبة لتنفيذها من قبل فريق الإدارة.

#### • هيئة اعتماد الائتمان

تم تعريف وتوثيق هيئة اعتماد الائتمان في وثيقة السياسة الائتمانية ومن قبل طاقم الهيئة الذي أقره المجلس. وتعتمد الأعمال التي توكل إلى الهيئة على الأقدمية الهرمية للمسؤول المختص بالموافقة، وعلى حجم المخاطر الذي تنطوي عليها العملية ذاتها كما يظهر من خلال حجمها وتوافقها مع السياسة المتبعة المعتمدة. أما بالنسبة للمخاطر التي تعتبر عالية من حيث التصنيف فتتطلب الموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة.

#### • الحدود التحوطية

توضع أيضاً حدود للتحوط من التعرض لمخاطر الائتمان المقدم للمقترضين والقطاعات، مما يساعد على تخفيف مخاطر تركيز الائتمان. ولضمان الحد من مخاطر تركيز أي تعامل مع البنوك الأخرى، بادرت الإدارة بوضع حدود لهذه التعاملات والإيداعات بوضع حدود للتعاملات والإيداعات فيما بين البنوك، ويتم اعتمادها بالنسبة لكل بنك ويجرى متابعتها بصفة يومية.



## مخاطر الاستثمار في المشاريع

خطر الاستثمار في المشاريع هو خطر الخسارة المحتملة الناجمة عن استثمار البنك في مشاريع التطوير العقاري. البنك هو في المقام الأول مكلف بتطوير مشاريع الإسكان الاجتماعي ومباني الخدمات المجتمعية على أراضي البنك التي تتم تلقيها من قبل الحكومة في شكل منح. في الأونة الأخيرة دخل البنك أيضا في مشاريع مشتركة مع مستثمرين من القطاع الخاص لبناء مشاريع السكن الاجتماعي. وتسترشد الموافقة على مقترحات الاستثمار من قبل جدول السلطات وإطار التطوير العقاري اللذان تم الموافقة عليهما من قبل مجلس إدارة البنك مع العلم ان في حال تعرض البنك لمخاطر ارفع، فان موافقة مجلس الإدارة مطلوبة سلفا.

كما ان إجراءات رسمية لتعيين أطراف خارجية للمشاريع متوافقة مع لوائح مجلس المناقصات قد اعتمدت من جميع عناصر البنك. نشاطات التطوير العقاري تتم إدارتها من قبل شركة عقارات الإسكان وهي شركة تابعة للبنك. يسترشد قسم إدارة المخاطر في عمله من خلال السياسات والأطر ذات الصلة التي تم توثيقها والموافقة عليها من قبل مجلس إدارة البنك.

## مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق على أنها الخسائر المحتملة في القيمة أو الإيرادات نتيجة التغيرات في قيمة الأدوات المالية. ولا تنطوي عمليات البنك في الوقت الحالي على أي تعرض لمحفظة المتاجرة أو العملات الأجنبية، ولذلك ليس هناك تخوف من مخاطر السوق، بالإضافة إلى أن البنك لا يتعرض لمخاطر تداول العملات الأجنبية، وليس لديه معاملات في سوق السلع، أو تعاملات خارج الموازنة.

## مخاطر السيولة

تعرف مخاطر السيولة بأنها المخاطر الناجمة عن عدم قدرة البنك على الوفاء بالتزاماته عند استحقاقها وتقييمها وفق الظروف العادية والصعبة. وقد قام البنك بوضع ممارسات شاملة لإدارة الموجودات والمطلوبات من أجل ضمان فاعلية إدارة مخاطر السيولة. وتتولى إدارة الخزينة مهام الإدارة اليومية لمركز السيولة، كما تتولى القسم إدارة محفظة الموجودات السائلة وخطط التمويل الطارئة. وتقضي سياسة مخاطر السيولة في البنك بضرورة تحديد، وتقييم، ومراقبة، ورصد مخاطر السيولة. وتجرى متابعة مخاطر السيولة عن كثب وبصفة مستمرة، فيما تقدم إدارة الخزينة التقارير الدورية إلى اجتماعات لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات لمتابعة ومراقبة مخاطر السيولة التي يتعرض لها البنك.

## مخاطر التشغيل

مخاطر التشغيل هي عبارة عن مخاطر الخسارة المباشرة وغير المباشرة الناجمة عن عدم كفاءة أو فشل العمليات الداخلية أو الأنظمة أو الخطأ البشري أو الأحداث الخارجية. وتشتمل الأحداث الخارجية على المخاطر القانونية والتنظيمية والكوارث والأعطال وإخفاقات البنية التحتية والمخاطر التجارية ومخاطر الاعتماد على الأطراف الخارجية والموردين. ويتمثل نهج البنك في ضمان قيام المدراء بتحديد وتقييم ووضع الأولويات والإدارة الفعالة لجميع المخاطر الموضوعية، لذلك فقد تم تبني أسلوب تنسيقي لخفض التكلفة. ويشتمل هذا الأسلوب على الجمع بين أنظمة الرقابة الداخلية والعمليات التفصيلية، والغطاء التأميني المناسب، والترتيبات الطارئة. كما قام البنك خلال العام بمراجعة سياسات وإجراءات إدارات البنك المختلفة، فضلا عن تطبيق أدوات لإدارة المخاطر التشغيلية للبنك ومتابعتها على أسس مستمرة وفي جميع إدارات وأقسام البنك.

## الانضباط والالتزام بالأنظمة

يرفع مدير الانضباط والالتزام بالأنظمة تقاريره إلى رئيس المخاطر، كما يمكنه رفع تقاريره إلى مجلس الإدارة من خلال لجنة التدقيق التابعة للمجلس إذا لزم الأمر. تضطلع إدارة الانضباط والالتزام بالأنظمة بمسؤولية تطبيق ممارسات سليمة للالتزام بالأنظمة في البنك، وضمان تقيد البنك بجميع المتطلبات القانونية والتنظيمية، وتبني أعلى معايير المهنية. ويتركز دور تلك الإدارة على مساعدة الإدارة العليا في ضمان توافق أنشطة البنك وموظفيه مع الأحكام التنظيمية لمصرف البحرين المركزي وغيرها من اللوائح، وبصفة عامة مع الممارسات السليمة لتلك الأنشطة.

## تقرير حوكمة الشركات ٢٠١٥

### ١. سياسة حوكمة الشركات

قام مجلس إدارة بنك الإسكان بإعتماد سياسة حوكمة الشركات وأطر العمل الخاصة بالبنك، كما قام المجلس بمراجعة وتعديل سياسة حوكمة الشركات وفقاً لدليل حوكمة الشركات الصادر عن مصرف البحرين المركزي ووزارة الصناعة والتجارة، ويحرص المجلس على أن يتم إنجاز جميع معاملات البنك بمهنية عالية وفقاً للأنظمة والقوانين المعمول بها في مملكة البحرين، وتقوم لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات التابعة لمجلس الإدارة بدور فعال في مراجعة تطبيق سياسة حوكمة الشركات في البنك، وتقوم لجنة التدقيق بالمراجعة الدورية للسياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

يحرص مجلس الإدارة على تلقي أعضائه التدريب اللازم بصفة دورية، ويشمل البرنامج التعريفي لأعضاء مجلس الإدارة الاجتماعات مع الإدارة العليا للبنك، زيارات مرافق البنك، العروض التوضيحية المقدمة لهم بشأن خطط البنك الاستراتيجية والمحاسبة المالية ومسائل إدارة المخاطر وبرامج الامتثال، وايضاً ما يقدم من توضيحات من المدقق الخارجي والمدقق الداخلي والمستشارون القانونيون.

### ٢. بيانات المساهمين

تمتلك حكومة مملكة البحرين أسهم بنك الإسكان بالكامل، وقد تأسس البنك برأسمال مصرح به وقدره ٤٠ مليون دينار بحريني، ورأسمال صادر ومدفوع بقيمة ١٥ مليون دينار بحريني، وفي عام ٢٠١١ قام البنك بزيادة رأسماله بموافقة مجلس الوزراء بموجب القرار رقم ٢١٣٣-٠٥ ليصبح رأسمال البنك المصرح به ٤٠٠ مليون دينار ورأسماله المدفوع ١٠٨,٣ مليون دينار بحريني، وتم تغطية زيادة رأس المال المدفوع من الأرباح المستبقاة المتوفرة لدى البنك.

#### • إخطار المساهمون

يقوم مجلس إدارة بنك الإسكان وفقاً للنظام الأساسي للبنك برفع قرارات مجلس الإدارة التي تحتاج إلى موافقة المساهمين إلى مجلس الوزراء الموقر لإعتمادها.

نظراً لطبيعة عمل بنك الإسكان المملوك بالكامل لحكومة مملكة البحرين ووفقاً للنظام الأساسي المرفق بالمرسوم بقانون رقم (٤) لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم (٧٥) لسنة ٢٠٠٦، فإن مجلس الوزراء هو الجهة المخولة بتعيين أعضاء مجلس الإدارة يتمتعون بصلاحيات كفلها قانون البنك، ويمثل مجلس الوزراء الموقر الجمعية العامة للبنك حيث تخضع القرارات الجوهرية والهامة في البنك لموافقته.

#### • التقارير الدورية

ترفع إدارة بنك الإسكان التقارير الدورية عن أداء وأنشطة بنك الإسكان والبيانات والحسابات السنوية إلى كل من وزارة الإسكان، ووزارة المالية ووزارة الصناعة والتجارة، ومصرف البحرين المركزي.

كما يلتزم البنك بتطبيق قانون المناقصات والمزايدات في الحصول على السلع والخدمات التي تزيد قيمتها على ٥٠ ألف دينار بحريني بموجب قانون المناقصات والمزايدات وتعديلاته، والحصول على موافقة هيئة التشريع والإفتاء القانوني على صيغة العقود التي يبرمها البنك والتي تتجاوز قيمتها ٣٠٠ ألف دينار بحريني بموجب قانون إعادة تنظيم هيئة التشريع والإفتاء القانوني وتعديلاته، كما يخضع البنك لرقابة ديوان الرقابة المالية والإدارية.

### ٣. بيانات مجلس الإدارة

#### • تشكيل مجلس الإدارة

تم تعيين أعضاء مجلس إدارة بنك الإسكان الحالي إستناداً إلى قرار مجلس الوزراء رقم (٦٢) لسنة ٢٠١١ المؤرخ ٢٣ أغسطس ٢٠١١ بإعادة تشكيل مجلس إدارة بنك الإسكان، المعدل بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٦٥) لسنة ٢٠١٣، وذلك بموجب المرسوم بقانون رقم (٤) لسنة ١٩٧٩ بإنشاء بنك الإسكان والمعدل بموجب قانون رقم ٧٥ لسنة ٢٠٠٦.

وبتاريخ ٨ مارس ٢٠١٥ تم إعادة تشكيل مجلس إدارة بنك الإسكان بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٤ لعام ٢٠١٥ بتعيين ٨ أعضاء لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد إضافة إلى وزير الإسكان كرئيس مجلس الإدارة بحكم منصبه، ويضم المجلس أعضاء تم اختيارهم من بين كبار الشخصيات المتميزة في القطاعات المالية والمصرفية والأكاديمية.

#### • مكافآت مجلس الإدارة

تُصرف مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (ما عدا سعادة رئيس مجلس الإدارة كونه وزيراً) إستناداً لأحكام المرسوم رقم ١٩ لسنة ٢٠١٤ في شأن مكافآت رؤساء وأعضاء المجالس واللجان الحكومية، حيث تنص المادة الأولى من المرسوم على أنه " تُصرف لرؤساء وأعضاء المجالس واللجان الحكومية التي نص القانون أو المرسوم على إنشائها أو تلك التي أنشئت بقرار من رئيس مجلس الوزراء، مكافأة لا تتجاوز في حدها الأقصى مبلغاً قدره (٨٠٠٠) دينار سنوياً وذلك بعد موافقة مجلس الوزراء." وقد حدد مجلس الوزراء مكافآت أعضاء مجلس إدارة بنك الإسكان وفقاً لما ورد في خطاب معالي الشيخ خالد بن عبدالله آل خليفة نائب رئيس مجلس الوزراء، والذي نص على "تطبيق قرار مجلس الوزراء رقم ٤-١٩٦٩ بصرف مبلغ وقدره ٨٠٠٠ دينار بحريني سنوياً لأعضاء المجالس واللجان الحكومية التي تكون طبيعة عملها ذات مسؤولية مالية إذا كانت تعقد إجتماعاتها بشكل سنوي أو دوري".

وبلغ إجمالي المكافآت المخصصة لأعضاء مجلس الإدارة لغاية ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ ٦٤,٠٠٠ دينار بحريني.

#### • سكرتارية مجلس الإدارة

يقدم سكرتير مجلس الإدارة الدعم الإداري والقانوني لمجلس الإدارة ولجانه، ويخضع تعيين سكرتير مجلس الإدارة لموافقة مجلس الإدارة ومصرف البحرين المركزي.

#### • مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

مجلس الإدارة مسؤول عن المراقبة الإدارية الشاملة لبنك الإسكان بما يتماشى مع مبادئ حوكمة الشركات الصادرة عن مصرف البحرين المركزي، بما يضمن سير عمل البنك بكفاءة وفعالية، ويعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل منتظم خلال العام، ويتولى أعمال المراقبة الكاملة والفعالة للشؤون الإستراتيجية والمالية والتشغيلية والرقابة الداخلية والالتزام، وتشمل مهام المجلس وضع وتحديد التوجه الإستراتيجي للبنك، ووضع الأهداف وصياغة الإستراتيجيات وتحديد التوجيهات الإرشادية وللمجلس كافة الصلاحيات لإتخاذ القرارات المتعلقة بوضع الميزانية التقديرية وتطبيق خطة العمل السنوية، وتحديد صلاحيات الصرف، والتنازل عن الموجودات وعمليات الإستحواذ والدمج والدخول بالإستثمارات الإستراتيجية والتخارج منها، وعمليات التمويل والإقتراض في حدود مليون دينار بحريني ومصروفات رأس المال ومراجعة البيانات المالية وتعيين مراقبي الحسابات الخارجيين، بالإضافة إلى التأكد من التطبيق الفعلي لميثاق العمل وميثاق الشرف المهني. كما يتولى المجلس متابعة قيام الإدارة بأداء المهام المناطة بها في تسيير أعمال البنك وفقاً للإطار المتفق عليه والضوابط التي تضمنها قانون إنشاء البنك، وبوجه عام فإن مجلس الإدارة له السيطرة الكاملة ومسؤول عن كافة شؤون البنك وأدائه وعملياته فيما عدا قرارات مجلس الإدارة التي تتطلب إعتماها من قبل مجلس الوزراء الموقر إستناداً للمادة (١٧) من قانون البنك، وقام مجلس الإدارة عملياً بإسناد مهام معينة إلى المدير العام.

#### • سياسة التبليغ عن المخاطر المتوقعة وغير المعلنة

لدى البنك سياسة للتبليغ عن المخاطر المتوقعة وغير المعلنة حيث تم تعيين مسؤولين يمكن للموظفين الرجوع إليهم، وتؤمن هذه السياسة الحماية الكافية للموظفين الذين يقومون بتقديم تقارير بحسن نية عن تلك المخاطر.

#### • ميثاق الشرف المهني

أقر مجلس الإدارة ميثاق العمل لأعضاء مجلس إدارة بنك الإسكان، كما أقر ميثاق الشرف المهني للإدارة التنفيذية وموظفي البنك، وتوضح هذه الوثائق مجالات تعارض المصالح ومقتضيات السرية وإتباع أفضل الممارسات. هذا ولم يتم تسجيل أية حالة تعارض مصالح البنك وأعضاء إدارته.

#### • تقييم أداء أعضاء المجلس ولجانه

وفقاً لسياسة حوكمة الشركات قام البنك بإعتماد نماذج تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة وأداء أعضاء لجان المجلس. ولقد أجرى المجلس ولجانه تقييماً لأدائهم عن عام ٢٠١٥.

#### ٤. لجان مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل ثلاثة لجان أوكلت إليها مهام محددة وهي اللجنة التنفيذية، ولجنة التدقيق، ولجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات.

#### • تشكيل اللجان التابعة لمجلس الإدارة، مهامها ومسؤولياتها

##### اللجنة التنفيذية

##### الأعضاء:

١. محمد حسين بوجيري (رئيس اللجنة)
٢. رياض صالح الساعي (نائب رئيس اللجنة)
٤. كمال مراد علي مراد
٣. رنا إبراهيم فقيهي

##### نبذة عن الشروط المرجعية:

- تُشكل اللجنة بحد أدنى من ثلاثة أعضاء على أن يكون أغلبهم مستقلون وغير تنفيذيون يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة.
- الحد الأدنى للإجتماعات أربعة إجتماعات سنوياً على الأقل، أو بعدد ما هو مطلوب لقيام اللجنة بدورها بفعالية (عقدت اللجنة التنفيذية أربعة إجتماعات فعلياً في عام ٢٠١٥).
- يعتبر نصاب إجتماعات اللجنة صحيحاً إذا ما تم حضور غالبية الأعضاء.
- تتم دعوة رؤساء الإدارات والمدراء المعنيين لإجتماعات اللجنة (إذا إستدعت الحاجة).

##### موجز المسؤوليات:

دور اللجنة هو مساعدة المجلس في القيام بمهامه، ولذلك فإن للجنة صلاحية ممارسة دور المجلس حسب ما تنص عليه الشروط المرجعية أو ما يكلفها به مجلس الإدارة من وقت لآخر.

## تقرير حوكمة الشركات ٢٠١٥ تتمة

### لجنة التدقيق

#### الأعضاء:

١. يوسف صالح سلطان خلف (رئيس اللجنة)
٢. د. زكريا سلطان محمد العباسي
٣. نجلاء محمد الشيراوي

#### نبذة عن الشروط المرجعية:

- تُشكل اللجنة بحد أدنى من ثلاثة أعضاء مستقلون وغير تنفيذيون يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة.
- الحد الأدنى للإجتماعات أربعة إجتماعات سنوياً على الأقل (عقدت لجنة التدقيق فعلياً أربعة إجتماعات في عام ٢٠١٥).
- يعتبر نصاب إجتماعات اللجنة صحيحاً إذا ما تم حضور ما لا يقل عن عضوين.
- يتم دعوة المدير العام ورؤساء الإدارات والمدراء لحضور إجتماعات اللجنة (إذا إستدعت الحاجة). كما يتوجب على اللجنة عقد إجتماعين على الأقل مع المدقق الخارجي بدون حضور الإدارة التنفيذية للبنك.

#### موجز المسؤوليات:

المهمة الأساسية للجنة هي مساعدة مجلس الإدارة في الوفاء بمهامه الإشرافية عن طريق مراجعة البيانات المالية للبنك والمقدمة للجهات المعنية، وتحديد أطر ووسائل الرقابة الداخلية المقررة من مجلس الإدارة.

### لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات

#### الأعضاء:

١. سعادة المهندس باسم بن يعقوب الحمير (رئيس اللجنة)
٢. يوسف عبدالله محمد تقوي
٣. رياض صالح الساعي

#### نبذة عن الشروط المرجعية:

- تُشكل اللجنة بحد أدنى من ثلاثة أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة.
- الحد الأدنى للإجتماعات إجتماعان سنوياً على الأقل (عقدت لجنة المكافآت فعلياً إجتماعين في عام ٢٠١٥).
- يعتبر نصاب إجتماعات اللجنة صحيحاً إذا ما تم حضور ما لا يقل عن عضوين.
- يتم دعوة المدير العام ورؤساء الإدارات والمدراء لحضور إجتماعات اللجنة (إذا إستدعت الحاجة).

#### موجز المسؤوليات:

إن الهدف من اللجنة هو توجيه الإدارة التنفيذية فيما يتعلق بسياسات وإجراءات الموارد البشرية بالبنك، ومساعدة المجلس في مراجعة وإقرار سياسة البنك الخاصة بمكافآت أعضاء المجلس ولجانه والمدير العام والإدارة التنفيذية والموظفين، ومتابعة السياسات والقواعد وأفضل ممارسات حوكمة الشركات.

### ٥. إجتماعات المجلس وسجل الحضور لعام ٢٠١٥

يعقد المجلس بدعوة من الرئيس أربعة إجتماعات على الأقل خلال كل سنة مالية. ويعتبر نصابه صحيحاً إذا ما تم حضور غالبية الأعضاء شخصياً. على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائبه. وقد عقد مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٥ أربعة إجتماعات، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد هذه الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

• **إجتماعات لجان مجلس الإدارة لعام ٢٠١٥**

الأعضاء:				
٢٥ مارس ٢٠١٥ (الاجتماع الأول)	١٣ مايو ٢٠١٥ (الاجتماع الثاني)	٢٦ أغسطس ٢٠١٥ (الاجتماع الثالث - الجلسة الأولى)	٣ سبتمبر ٢٠١٥ (الاجتماع الثالث - الجلسة الثانية)	١٣ ديسمبر ٢٠١٥ (الاجتماع الرابع)
✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	X	X	✓
✓	✓	X	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	X	✓	✓
✓	✓	X	✓	✓
✓	✓	✓	X	✓

• **إجتماعات اللجنة التنفيذية**

عقدت اللجنة التنفيذية أربعة إجتماعات خلال عام ٢٠١٥، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء:				
٢٨ أبريل ٢٠١٥ (الإجتماع الأول)	٢٣ أغسطس ٢٠١٥ (الاجتماع الثاني)	٢ نوفمبر ٢٠١٥ (الإجتماع الثالث)	٧ ديسمبر ٢٠١٥ (الإجتماع الرابع)	
✓	✓	✓	✓	محمد عبدالرحمن حسين بوجيري (رئيس اللجنة)
✓	✓	✓	✓	رياض صالح الساعي
✓	X	✓	✓	كمال مراد علي مراد
✓	✓	✓	X	رنا إبراهيم فقيهي

• **إجتماعات لجنة التدقيق**

عقدت لجنة التدقيق أربعة إجتماعات خلال عام ٢٠١٥، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء:				
٢٥ فبراير ٢٠١٥ (الإجتماع الأول)	٢٩ أبريل ٢٠١٥ (الإجتماع الثاني)	٦ أغسطس ٢٠١٥ (الإجتماع الثالث)	٢٩ أكتوبر ٢٠١٥ (الإجتماع الرابع)	
✓	✓	✓	✓	يوسف صالح سلطان خلف (رئيس اللجنة)
X	✓	✓	X	د. زكريا سلطان محمد العباسي
N/A	✓	✓	✓	نجلاء محمد الشيراوي*
✓	N/A	N/A	N/A	رضا عبدالله علي فرج*

\* ملحوظة: أثناء إعادة تشكيل مجلس إدارة بنك الإسكان في مارس ٢٠١٥، تم إعفاء السيد رضا عبدالله علي فرج من عضوية مجلس الإدارة، لذا تم تعيين السيدة نجلاء محمد الشيراوي كضوءاً ثالثاً للجنة التدقيق.

## تقرير حوكمة الشركات ٢٠١٥ تتمة

### • إجتماعات لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات

عقدت لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات إجتماعين خلال عام ٢٠١٥، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء:	٨ أبريل ٢٠١٥ (الإجتماع الأول)	١١ نوفمبر ٢٠١٥ (الإجتماع الثاني)
سعادة المهندس باسم بن يعقوب الحمر (رئيس اللجنة)	✓	✓
يوسف عبدالله محمد تقي	✓	✓
رياض صالح الساعي	✓	✓

### ٦. هيئة الرقابة الشرعية

قام مجلس الإدارة في شهر مايو من عام ٢٠٠٩ بإعتماد قرار تشكيل هيئة رقابة شرعية ببنك الإسكان، ونظراً لانتهاج مدة عضوية أعضاء الهيئة في عام ٢٠١٥، فقد تم إعادة تعيين ذات الأعضاء المنتهية عضويتهم لمدة ثلاث سنوات أخرى جديدة للفترة بين (٢٠١٦ - ٢٠١٨) بموجب قرار مجلس إدارة بنك الإسكان رقم ٤/٩ لعام ٢٠١٥.

#### هيئة الرقابة الشرعية

الأعضاء:	نيزة عن المهام والمسؤوليات
١. د. الشيخ نظام محمد يعقوبي (الرئيس)	تقوم هيئة الرقابة الشرعية بمراجعة وإقرار الخدمات المصرفية الإسلامية التي يقدمها البنك والتأكد من توافقها مع مبادئ الشريعة الإسلامية.
٢. د. الشيخ عبدالعزيز خليفة القصار (نائب الرئيس)	
٣. الشيخ عبدالناصر عمر آل محمود (عضو تنفيذي)	

### • إجتماعات هيئة الرقابة الشرعية

عقدت هيئة الرقابة الشرعية أربعة إجتماعات خلال عام ٢٠١٥، ويبين الجدول التالي تواريخ عقد الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء:	٢٤ مارس ٢٠١٥ (الإجتماع الأول)	١٠ يونيو ٢٠١٥ (الإجتماع الثاني)	١٢ أكتوبر ٢٠١٥ (الإجتماع الثالث)	٣ ديسمبر ٢٠١٥ (الإجتماع الرابع)
د. الشيخ نظام محمد يعقوبي (الرئيس)	✓	✓	✓	✓
د. الشيخ عبدالعزيز خليفة القصار (نائب الرئيس)	✗	✓	✓	✓
الشيخ عبدالناصر عمر آل محمود (عضو تنفيذي)	✓	✓	✓	✓

### • مكافآت هيئة الرقابة الشرعية

تُصرف مكافآت أعضاء هيئة الرقابة الشرعية إستناداً لقرار مجلس إدارة بنك الإسكان رقم ٤/٩ لعام ٢٠١٥ بشأن تعيين هيئة الرقابة الشرعية، حيث ينص القرار أنه يصرف مبلغ عشرة آلاف دولار سنوياً كمكافأة سنوية وبدل حضور إجتماعات هيئة الرقابة الشرعية لكل عضو من أعضاء الهيئة، كما تم تخصيص مكافأة سنوية قدرها ٢,٠٠٠ دينار بحريني لفضيلة الشيخ عبدالناصر المحمود بصفته العضو التنفيذي لهيئة الرقابة الشرعية، وذلك نظير ما يترتب على منصبه من مهام تتطلب المتابعة المباشرة والمستمرة مع الإدارات المعنية بالبنك.

وبلغ إجمالي المكافآت التي صرفت لأعضاء هيئة الرقابة الشرعية لعام ٢٠١٥ مبلغاً ١٢,٩٤٠ دينار بحريني.

### ٧. إدارة البنك

قام مجلس الإدارة بتعيين الدكتور خالد عبدالله بمنصب مدير عام بنك الإسكان، وقام المجلس بتفويضه بمسؤولية إدارة أعمال البنك، وهو المسؤول عن مهام الإدارة اليومية والأداء العام للبنك، ويقوم بمعاونة المدير العام فريق إدارة يضم نخبة من الكوادر المؤهلة من ذوي الخبرة والكفاءة، ويتم تسيير الأعمال اليومية للبنك بواسطة عدد من اللجان الإدارية التي تم تشكيلها بموجب القرارات الصادرة من المدير العام بتعيين أعضاء كل من اللجنة الإدارية، ولجنة إدارة المخاطر، ولجنة إدارة الموجودات والمطلوبات، ولجنة الإشراف على تقنية المعلومات، ولجنة التطوير الإسكاني الإجتماعي، ولجنة الموارد البشرية، ولجنة المناقصات الداخلية.

**اللجنة الإدارية****الأعضاء:**

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

١. المدير العام
٢. المدير التنفيذي للمصرفية ونائب المدير العام
٣. المدير التنفيذي للعمليات
٤. رئيس إدارة المخاطر
٥. مدير عام شركة عقارات الإسكان
٦. رئيس علاقات المؤسسات المالية والحكومية
٧. رئيس إدارة الرقابة المالية
٨. رئيس إدارة التدقيق الداخلي
٩. رئيس إدارة الموارد البشرية
١٠. رئيس إدارة الشؤون القانونية وسكرتير مجلس الإدارة
١١. رئيس إدارة نظم المعلومات
١٢. رئيس العمليات المصرفية للأفراد
١٣. رئيس إدارة العقارات
١٤. رئيس إدارة المبيعات
١٥. مدير أول إدارة العلاقات العامة والاتصالات المؤسسية

يملك المدير العام صلاحية تعيين أي عضو آخر وذلك حسب ما يرتأيه. وفي حال غياب أي عضو ينوب عنه الموظف الذي يليه في التدرج الوظيفي.

يت رأس المدير العام اللجنة الإدارية ويعين نائب الرئيس وسكرتير اللجنة.

**لجنة إدارة المخاطر****الأعضاء:**

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

١. المدير العام
٢. الرئيس التنفيذي للمصرفية ونائب المدير العام
٣. الرئيس التنفيذي للعمليات
٤. رئيس إدارة المخاطر
٥. مدير عام شركة عقارات الإسكان
٦. رئيس العمليات المصرفية للأفراد
٧. رئيس إدارة الشؤون القانونية وسكرتير مجلس الإدارة
٨. رئيس إدارة التسويق
٩. رئيس إدارة العمليات
١٠. رئيس إدارة الرقابة المالية

يملك المدير العام صلاحية تعيين أي عضو آخر وذلك حسب ما يرتأيه. وفي حال غياب أي عضو ينوب عنه الموظف الذي يليه في التدرج الوظيفي.

يت رأس المدير العام لجنة إدارة المخاطر ويعين نائب الرئيس وسكرتير اللجنة.

**لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات****الأعضاء:**

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

١. المدير العام
٢. المدير التنفيذي للمصرفية
٣. المدير التنفيذي للعمليات
٤. رئيس إدارة المخاطر
٥. مدير أول - إدارة الخزينة

يملك المدير العام صلاحية تعيين أي عضو آخر وذلك حسب ما يرتأيه. وفي حال غياب أي عضو ينوب عنه الموظف الذي يليه في التدرج الوظيفي.

يت رأس المدير العام لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات ويعين نائب الرئيس وسكرتير اللجنة.

**نبذة عن المهام والمسؤوليات**

دور اللجنة التأكد من حسن سير العمل في مختلف إدارات البنك وتقديم الدعم اللازم لأداء البنك للمهام المناطة به.

**نبذة عن المهام والمسؤوليات**

لجنة إدارة المخاطر مسؤولة عن دراسة وإدارة المخاطر الإئتمانية، ومخاطر السوق والمخاطر التشغيلية للبنك. وتقدم التوصيات بشأن الأمور التي تحال إليها بما في ذلك عروض الإئتمان التي تتطلب الموافقة عليها.

**نبذة عن المهام والمسؤوليات**

تتولى اللجنة مهام تطوير ووضع أسلوب نشط ومتكامل لإدارة المركز المالي للبنك بمراعاة الأنظمة والتوجيهات الإرشادية الصادرة من الجهات التنظيمية ومراعاة كفاية رأس المال. وتقوم اللجنة بوضع ومتابعة أوضاع السيولة وسياسات مخاطر السوق للبنك بالإضافة إلى دراسة الموارد المتاحة في المركز المالي.

## تقرير حوكمة الشركات ٢٠١٥ تنمة

### لجنة الإشراف على تقنية المعلومات

#### الأعضاء:

**نبذة عن المهام والمسؤوليات**  
اللجنة مسؤولة عن الإشراف على التوجه الإستراتيجي لتقنية المعلومات في بنك الإسكان، وتقديم خدمات فعّالة وأمونة لتقنية المعلومات لجميع أقسام البنك من خلال تقييم الفرص المتاحة من أجل تأمين إدارة أفضل الموارد وإمكانيات تقنية المعلومات، والحصول على أفضل حلول تقنية المعلومات بما يلبي متطلبات النمو للبنك.

- تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:
١. المدير التنفيذي للعمليات
  ٢. رئيس العمليات المصرفية للأفراد
  ٣. رئيس إدارة الرقابة المالية
  ٤. رئيس إدارة نظم المعلومات
  ٥. رئيس إدارة العمليات
  ٦. رئيس إدارة التدقيق الداخلي
  ٧. رئيس إدارة المخاطر
  ٨. مدير أول - البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات

يملك المدير العام صلاحية تعيين أي عضو آخر وذلك حسب ما يراه. وفي حال غياب أي عضو ينوب عنه الموظف الذي يليه في التدرج الوظيفي.

يتراأس المدير التنفيذي للعمليات لجنة الإشراف على تقنية المعلومات، ويعين الأعضاء نائب الرئيس وسكرتير اللجنة.

### لجنة الموارد البشرية

#### الأعضاء:

**نبذة عن المهام والمسؤوليات**  
تقوم لجنة الموارد البشرية بتوفير ملتقى للتشاور وتبادل الأفكار واتخاذ القرارات بشأن جميع الأمور التي تتعلق بتخطيط وإدارة الموارد البشرية للبنك.

- تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:
١. المدير العام
  ٢. المدير التنفيذي للعمليات المصرفية ونائب المدير العام
  ٣. المدير التنفيذي للعمليات
  ٤. مدير عام شركة عقارات الإسكان
  ٥. رئيس العمليات المصرفية للأفراد
  ٦. رئيس إدارة الموارد البشرية
  ٧. رئيس إدارة الشؤون القانونية وسكرتير مجلس الإدارة
  ٨. رئيس إدارة نظم المعلومات

يملك المدير العام صلاحية تعيين أي عضو آخر وذلك حسب ما يراه. وفي حال غياب أي عضو ينوب عنه الموظف الذي يليه في التدرج الوظيفي.

يتراأس المدير العام لجنة الموارد البشرية ويعين نائب الرئيس وسكرتير اللجنة.

### لجنة التطوير الإسكاني الإجتماعي

#### الأعضاء:

**نبذة عن المهام والمسؤوليات**  
تتولى الإشراف على كافة أنشطة التطوير العقاري بالبنك، حيث تقدم اللجنة التوجيه والإرشاد لشركة عقارات الإسكان في إطار سعيها لتحقيق التطبيق الأمثل لإستراتيجية البنك الرامية إلى تشييد أكبر عدد من الوحدات الإسكانية إجتماعية لخدمة الملف الإسكاني الإجتماعي بمملكة البحرين.

- تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:
١. المدير العام
  ٢. المدير التنفيذي للعمليات المصرفية ونائب المدير العام
  ٣. المدير التنفيذي للعمليات
  ٤. مدير عام شركة عقارات الإسكان
  ٥. رئيس إدارة الرقابة المالية
  ٦. رئيس إدارة التدقيق الداخلي
  ٧. رئيس علاقات المؤسسات المالية والحكومية
  ٨. رئيس إدارة العقارات
  ٩. رئيس إدارة التسويق
  ١٠. مدير أول إدارة العلاقات العامة والإتصالات المؤسسية
  ١١. رئيس إدارة المخاطر

يملك المدير العام صلاحية تعيين أي عضو آخر وذلك حسب ما يراه. وفي حال غياب أي عضو ينوب عنه الموظف الذي يليه في التدرج الوظيفي.

يتراأس المدير العام لجنة التطوير الإسكاني الإجتماعي ويعين نائب الرئيس وسكرتير اللجنة.



## لجنة المناقصات الداخلية

## الأعضاء:

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

١. المدير العام
٢. المدير التنفيذي للمصرفية ونائب المدير العام
٣. المدير التنفيذي للعمليات
٤. مدير عام شركة عقارات الإسكان
٥. رئيس إدارة الموارد البشرية
٦. رئيس إدارة الشؤون القانونية وسكرتير مجلس الإدارة

يملك المدير العام صلاحية تعيين أي عضو آخر وذلك حسب ما يترأه. وفي حال غياب أي عضو ينوب عنه الموظف الذي يليه في التدرج الوظيفي.

يتأخر المدير العام لجنة المناقصات الداخلية ويعين نائب الرئيس وسكرتير اللجنة.

## مكافآت الإدارة العليا

لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات مخولة من قبل مجلس الإدارة للتوصية بسياسة المكافآت للبنك، ومكافآت الإدارة التنفيذية التي يتطلب تعيين أعضائها موافقة مجلس الإدارة.

وتطبق سياسات المكافآت على جميع موظفي البنك بما فيهم المدير العام، وتتكون المكافأة بشكل أساسي من الراتب الشهري والعلاوات.

وقد بلغ إجمالي المبلغ المدفوع لموظفي الدرجات العليا لعام ٢٠١٥ مبلغاً وقدره ٦٩٧,٥٤٨ دينار بحريني.

## ٨. الإلتزام ومكافحة غسيل الأموال

الإلتزام والأحكام التنظيمية والقانونية عملية مستمرة ذات أهمية كبرى. ويعي البنك مسؤولياته في مراقبة جميع الأحكام التنظيمية وأفضل الممارسات الدولية في عمله، وعليه فقد أسس البنك إدارة الانضباط والإلتزام وفقاً لمتطلبات مصرف البحرين المركزي، والتي تقوم بدور أساسي في التأكد من تطبيق البنك للأحكام التنظيمية وإعماده أفضل ممارسات مبادئ الإلتزام، ويسعى البنك باستمرار لتحسين مستوى الإلتزام في جميع نشاطاته.

الإلتزام بمتطلبات وإجراءات مكافحة غسل الأموال يشكل وظيفة مهمة لإدارة الإلتزام، ووفقاً لمتطلبات المصرف المركزي فإن إجراءات مكافحة غسل الأموال لدى البنك يتم تدقيقها دورياً من قبل المدقق الخارجي الذي يرفع تقريره بهذا الشأن إلى لجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة.

كما يقوم المصرف المركزي بعمليات تفتيش دورية للتأكد من مدى إلتزام البنك بقواعد مكافحة غسل الأموال.

## ٩. الإستراتيجية الإعلامية وسياسة التواصل

إعتمد البنك الإستراتيجية الإعلامية وسياسة التواصل بما يتفق مع متطلبات مصرف البحرين المركزي حيث يتم نشر ثلاثة تقارير سنوياً على الموقع الإلكتروني للبنك. كما إعتمد البنك عدة وسائل للتواصل مع موظفيه بشأن المسائل العامة وتبادل المعلومات ذات الإهتمام المشترك وذلك من خلال النشرة الإخبارية ورسائل البريد الإلكتروني.

## ١٠. مهام التدقيق الداخلي

تتضمن مهام التدقيق الداخلي تقديم رأي مهني ومستقل عن كفاءة العمليات بالبنك وذلك لمساعدة لجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة على القيام بمهامها بشكل فعال. ويشتمل ذلك على القيام بمراجعة دقة الحسابات والتقارير المالية بالإضافة إلى مراجعة فعالية إدارة المخاطر بالبنك وأنظمتها الداخلية وحوكمة الشركات.

ولضمان الإستقلالية، فإن رئيس التدقيق الداخلي يتم تعيينه من قبل لجنة التدقيق ويقدم تقاريره لها بشكل مباشر.

## ١١. الإستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة

الاسم/ الشركة	المقر الرئيسي	الوضع القانوني	النسبة	رأس المال المستثمر
شركة تطوير المنطقة الجنوبية	بحرينية	ش.م.ب (مقفلة)	٪١٧,٢٦	٢,٢٥٠ ألف دينار بحريني
شركة عقارات الإسكان	بحرينية	ش.م.ب (مقفلة)	٪١٠٠	٢٥٠ ألف دينار بحريني
شركة إسكان لسندات الرهن العقاري	بحرينية	ش.م.ب (مقفلة)	٪١٠٠	١٠٠٠ دينار بحريني
بنك الإبداع	بحرينية	ش.م.ب (مقفلة)	٪٢٠	١ مليون دولار أمريكي
شركة نسيج	بحرينية	ش.م.ب (مقفلة)	٪٣	٣,٢٧ مليون دينار بحريني
شركة دانات اللوزي	بحرينية	ش.م.ب (مقفلة)	٪٥٥,٨٨	٨,٤٠٠,٩٠٠ دينار بحريني
شركة بحرين روبرتي مشاركة ترست القابضة	بحرينية	ش.ش.و.	٪٤٣	١٠٠ مليون دينار بحريني

## هيئة الرقابة الشرعية

### الشيخ نظام محمد صالح يعقوبي

- عضو في عدد من هيئات الرقابة الشرعية في عدد من الدول
- عضو في مجلس منظمة المحاسبة والتدقيق للمؤسسات المالية الإسلامية
- حاصل على عدد من الجوائز في مجال التمويل الإسلامي والخدمات الإسلامية
- حاصل على درجة الدكتوراة من جامعة لاهي - فرع البحرين



### الشيخ الدكتور عبدالعزيز خليفة القصار

- أستاذ الفقه المقارن في كلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة الكويت
- حاصل على درجة الدكتوراه في الفقه المقارن من جامعة الأزهر - مصر
- عضو لهيئة الفتوى والرقابة الشرعية في عدد من المؤسسات المالية
- لديه أبحاث في مجال الدراسات الفقهية والمعاملات المالية المعاصرة



### الشيخ عبدالناصر عمر المحمود

- مدير تنفيذي أول - رئيس إدارة الرقابة الشرعية في المصرف الخليجي التجاري
- خبرة تزيد عن ٢٣ عاماً
- عضو في هيئات شرعية في المصارف الإسلامية بمملكة البحرين
- يعد لنيل درجة الدكتوراه من جامعة بولتن بالمملكة المتحدة
- حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال
- حاصل على شهادة البكالوريوس في الدراسات الشرعية
- حاصل على الدبلوم العالي في الصيرفة الإسلامية من معهد البحرين للدراسات المصرفية (BIBF)
- مدرب معتمد في معهد البحرين للدراسات المصرفية (BIBF)



## تقرير هيئة الرقابة الشرعية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

١٢ جمادى الأولى ١٤٣٧ الموافق ٢١ فبراير ٢٠١٦

بسم الله الرحمن الرحيم  
الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

إلى السادة مساهمي بنك الإسكان المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

وفقاً لخطاب التكليف لهيئة الرقابة الشرعية، فإننا نقدم التقرير التالي:

خلال السنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، راجعنا العقود وتطبيقاتها الخاصة في الوكالات والمرابحات في السلع الدولية والإجارة المنتهية بالتملك والاستصناع المعكوس. وقمنا بالمراجعة اللازمة لإبداء الرأي فيما إذا كان البنك قد التزم بمبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء وبالإرشادات والفتاوى الصادرة من هيئة الرقابة الشرعية المتعلقة بجميع المعاملات الإسلامية.

وفي اعتقادنا، إن التزام البنك بأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء هي من مسئولية إدارة البنك، بينما تنحصر مسئولية هيئة الرقابة الشرعية في ابداء رأيها الشرعي المستقل على الأعمال المصرفية للبنك، طبقاً للمراجعة التي قمنا بها وعليه تم اعداد هذا التقرير.

لقد اشتملت مراجعتنا اختيار عينات من المنتجات الإسلامية المصرفية لفحصها وتوثيقها وشملت الإجراءات المتبعة في البنك.

لقد خططنا لعملنا مباشرة عن طريق المدقق الشرعي الداخلي لتنفيذ مراجعتنا من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطائنا تأكيداً معقولاً بأن البنك لم يخالف أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء.

وأن رأينا هو:

أن العقود والعمليات المذكورة أعلاه التي أبرمها البنك خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ تم وفقاً للإجراءات والقرارات التي سبق للهيئة إقرارها.

نسأل الله العلي القدير أن يحقق للجميع الرشاد والسداد والتوفيق لما يحب ويرضى.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

نفاكوس

فضيلة الشيخ الدكتور نظام محمد صالح يعقوبي  
رئيس الهيئة



فضيلة الشيخ عبد الناصر عمر آل محمود  
العضو التنفيذي



فضيلة الشيخ الدكتور عبد العزيز خليفة القصار  
نائب الرئيس

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

### تقرير حول القوائم المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لبنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) ("البنك") وشركاته التابعة ("المشار إليهم معاً بالمجموعة") والتي تشمل القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في الحقوق والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

### مسئولية مجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن مجلس إدارة البنك هو المسئول عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء ناتجة عن تجاوزات أو أخطاء.

### مسئولية مدققي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد تمت أعمال التدقيق التي قمنا بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الإلتزام بالأخلاقيات المهنية ذات العلاقة وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن القوائم المالية الموحدة خالية من أية أخطاء جوهرية.

تشمل أعمال التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق مؤيدة للمبالغ والإيضاحات المفصّل عنها في القوائم المالية الموحدة. إن اختيار الإجراءات المناسبة يعتمد على تقديراتنا المهنية، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن تجاوزات أو أخطاء. وعند تقييم هذه المخاطر يتم الأخذ في الاعتبار نظم الرقابة الداخلية المعنية بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة والتي تمكننا من تصميم إجراءات تدقيق مناسبة في ظل الأوضاع القائمة، ولكن ليس لغرض إبداء رأي مهني حول مدى فعالية نظم الرقابة الداخلية للبنك. كما تتضمن أعمال التدقيق تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أجراها مجلس الإدارة وكذلك تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة.

وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لإبداء رأي تدقيق حول هذه القوائم.

### الرأي

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

### تقرير حول المتطلبات التنظيمية أخرى

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني والدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (المجلد رقم ١)، نفيد بأن البنك يحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات وأن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة.

وحسب علمنا أنه لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني أو لأحكام قانون مصرف البحرين المركزي وقانون المؤسسات المالية أو الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (المجلد رقم ١ والأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي أو لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للبنك على وجه فد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط البنك أو مركزه المالي. وقد حصلنا من الإدارة على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

## داينست ووينغ

سجل قيد الشريك رقم: ١١٥  
١٠ فبراير ٢٠١٦

القوائم  
المالية الموحدة  
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## القائمة الموحدة للمركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
			<b>الموجودات</b>
٩٤,٤١,٢٩٧	٦٩,٣٢٨,٣٥٠	٦	نقد وأرصدة لدى بنوك
٤,٧٥٦,٩٥٠	٤,٧٥٦,٩٥٠	٧	استثمارات
٤٣٤,٧٧٠,١٠٢	٤٦٠,٩٢,١٢٥	٨	قروض
٩,١١,٦٥٩	٦,٩١١,٠١٠	٩	استثمارات في شركات زميلة
٤٢,٦٠٤,٣٥٣	٣١,٩٩٦,٠١٨	١٠	استثمارات عقارية
١٨,٥٩٢,١٨٧	٢٢,٢١٩,١٧٣	١١	عقارات قيد التطوير
٦,٤٨٦,٢٦١	١,٩٦٠,٣٢٦	١٢	موجودات أخرى
٦١,٧٣٠,٨٠٩	٥٩٧,٢٦٣,٩٥٢		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات والحقوق</b>
			<b>المطلوبات</b>
			ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
٤٨,١٠٧,١٨٣	٣,٠٠٢,٨٧٥		حسابات حكومية
٢٥١,٤٥٩,١١٩	٢٣٧,٨٠٨,٢٠٩	١٣	قروض لأجل
٥٩,٠٠٠,٠٠٠	١٠٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤	مطلوبات أخرى
٢٤,٦٣,٧٢٦	٢٥,٥٥٤,٨٨٤	١٥	<b>مجموع المطلوبات</b>
٣٨٢,٦٣,٠٢٨	٣٧٥,٣٦٥,٩٦٨		
			<b>الحقوق</b>
		١٦	رأس المال
١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠		مساهمة من قبل مساهم
١٩,١٥٩,٦٦٥	١,٥٠٩,٥٧٩		احتياطي قانوني
٥٤,٤٦١,٨٩٦	٥٤,٤٦١,٨٩٦		أرباح مبقاة
٣٩,٥٤٨,١٩٨	٥٠,٩٨٨,٧٨٥		الحقوق العائدة إلى مساهمي البنك
٢٢١,٤٦٩,٧٥٩	٢١٥,٢٦٠,٢٦٠		
			حقوق غير مسيطرة
٦,٦٣١,٠٢٢	٦,٦٣٧,٧٢٤		<b>مجموع الحقوق</b>
٢٢٨,١٠٠,٧٨١	٢٢١,٨٩٧,٩٨٤		
٦١,٧٣٠,٨٠٩	٥٩٧,٢٦٣,٩٥٢		<b>مجموع المطلوبات والحقوق</b>



الدكتور خالد عبدالله  
المدير العام



باسم بن يعقوب الحمير  
وزير الإسكان  
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## القائمة الموحدة للدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
١٣,٣١٣,٩٣٢	١٤,٥٢٠,٤٠٣		رسوم إدارية
٢,٨٠٤,٥٢٢	٢,٢٥٤,٦٢٦	١٧	دخل الفوائد
٤٢٢,٨٩٢	٤٤٩,٨٥٣	١٨	دخل من استثمارات عقارية
١٥٩,٧٨٠	١,١٣١,٣٠٦	٩	صافي حصة المجموعة من ربح في شركات زميلة
٥٤٠,٧٩	٣٠٨,٨٦١		دخل آخر
١٧,٢٤١,٢٠٥	١٨,٦٦٥,٠٤٩		<b>مجموع الدخل</b>
(٤,٢٥١,٩٧٦)	(٤,٩٩٢,٨٢٢)		تكاليف الموظفين
(١,٤٦٤,٦٩٤)	(١,٥٧٣,٣٣١)	١٩	مصروفات أخرى
(٦٧١,٩٦٤)	(٤٠٠,٢٨٠)		مصروفات الفوائد
(١٨٧,٤١٤)	(٢٥١,٣٢٧)	٨	مخصص اضمحلال القروض
(١٨٥,٠١٦)	-	٩	مخصص اضمحلال استثمارات في شركات زميلة
(٦,٧٦٠,٦٦٤)	(٧,٢١٧,٧٦٠)		<b>مجموع المصروفات</b>
١٠,٤٨٠,٥٤١	١١,٤٤٧,٢٨٩		<b>الربح للسنة</b>
-	-		دخل شامل آخر
١٠,٤٨٠,٥٤١	١١,٤٤٧,٢٨٩		<b>مجموع الدخل الشامل للسنة</b>
			العائدة إلى:
١٠,٤٨٢,٩١٩	١١,٤٤٠,٥٨٧		حقوق مساهمي الشركة الأم
(٢,٧٧٨)	٦,٧٠٢		حقوق غير مسيطرة
١٠,٤٨٠,٥٤١	١١,٤٤٧,٢٨٩		



الدكتور خالد عبدالله  
المدير العام



باسم بن يعقوب الحمير  
وزير الإسكان  
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

الحقوق العائدة إلى مساهمي البنك							
مجموع الحقوق	حقوق غير مسيطرة	المجموع	أرباح مبقاه	احتياطي قانوني	مساهمة من قبل مساهم	رأس المال	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٢٨,١٠,٧٨١	٦,٦٣١,٢٢	٢٢١,٤٦٩,٧٥٩	٣٩,٥٤٨,١٩٨	٥٤,٤٦١,٨٩٦	١٩,١٥٩,٦٦٥	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٥
٣٣٨,٩٦٢	-	٣٣٨,٩٦٢	-	-	٣٣٨,٩٦٢	-	تحويل أرض (إيضاح ١٠)
١١,٤٤٧,٢٨٩	٦,٧٠٢	١١,٤٤٠,٥٨٧	١١,٤٤٠,٥٨٧	-	-	-	مجموع الدخل الشامل محول إلى مساهم (الإيضاحين ١٠ و ١٢)
(١٧,٩٨٩,٠٤٨)	-	(١٧,٩٨٩,٠٤٨)	-	-	(١٧,٩٨٩,٠٤٨)	-	
<b>٢٢١,٨٩٧,٩٨٤</b>	<b>٦,٦٣٧,٧٢٤</b>	<b>٢١٥,٢٦٠,٢٦٠</b>	<b>٥٠,٩٨٨,٧٨٥</b>	<b>٥٤,٤٦١,٨٩٦</b>	<b>١,٥٠٩,٥٧٩</b>	<b>١٠٨,٣٠٠,٠٠٠</b>	<b>في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥</b>
الحقوق العائدة إلى مساهمي البنك							
مجموع الحقوق	حقوق غير مسيطرة	المجموع	أرباح مبقاه	احتياطي قانوني	مساهمة من قبل مساهم	رأس المال	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٢١,٣٥٠,٨٢٦	-	٢١,٣٥٠,٨٢٦	٢٩,٠٦٥,٢٧٩	٥٤,٤٦١,٨٩٦	١٨,٥٢٣,٦٥١	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٤
٦٣٦,٠١٤	-	٦٣٦,٠١٤	-	-	٦٣٦,٠١٤	-	تحويل أرض (إيضاح ١٠)
٦,٦٣٣,٨٠٠	٦,٦٣٣,٨٠٠	-	-	-	-	-	إقتناء شركة تابعة (إيضاح ٥)
١,٤٨٠,١٤١	(٢,٧٧٨)	١,٤٨٢,٩١٩	١,٤٨٢,٩١٩	-	-	-	مجموع الدخل الشامل
٢٢٨,١٠,٧٨١	٦,٦٣١,٢٢	٢٢١,٤٦٩,٧٥٩	٣٩,٥٤٨,١٩٨	٥٤,٤٦١,٨٩٦	١٩,١٥٩,٦٦٥	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.



## القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
			<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			الربح للسنة
			تعديلات للبنود التالية:
١,٤٨,١٤١	١١,٤٤٧,٢٨٩		صافي حصة المجموعة من ربح في شركات زميلة
(١٥٩,٧٨٠)	(١,١٣١,٣٠٦)	٩	مخصص اضمحلال القروض
١٨٧,٤١٤	٢٥١,٣٢٧	٨	مخصص اضمحلال استثمارات في شركة زميلة
١٨٥,٠١٦	-		استهلاك
٣٩٢,٩٦٧	٣١٨,٥٧٠	١٩	الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل:
١١,٨٥,٧٥٨	١٠,٨٨٥,٨٨٠		
			النقص في إيداعات لدى بنوك
٧,٢٦١,٢٣٩	١٢,٧٧٣,١٤٩		الزيادة في القروض
(٣٤,٧٥٥,٥٣٠)	(٢٥,٥٧٣,٣٥٠)		الزيادة في عقارات قيد التطوير
(١,٨٠٦,٢١٠)	(٦,٠٦٨,٠٥٢)		الزيادة في الموجودات الأخرى
(١٣١,٣٥٥)	(٤٧,٨٠٦)		النقص في الودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
(٨٩٢,٨١٧)	(٤٥,١٠٤,٣٠٨)		الزيادة في المطلوبات الأخرى
٤,٥٢٣,٠٥٦	١,٤٩١,١٥٨		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
(١٤,٧١٥,٥٣٩)	(٥١,٦٤٣,٣٢٩)		
			<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
			شراء معدات
(١٨١,١٤٥)	(٣٤٥,٩٠٦)		استثمار في شركة زميلة - سداد رأس المال
-	٣,٣٣٠,٩٥٥	٩	بيع معدات
٣,٦١٥	٣٩٢		إقتناء شركة تابعة، محسوم منها نقد مكتسب
(١,٢٣٢,٨٤٨)	-	٥	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
(١,٤١٠,٣٧٨)	٢,٩٨٥,٤٤١		
			<b>الأنشطة التمويلية</b>
(٦,٥٠٠,٠٠٠)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠		متحصلات (سداد) قروض لأجل
١٨,٦٧٩,٨٨٤	(١٣,٦٥٠,٩١٠)		صافي التغيرات في الحسابات الحكومية
١٢,١٧٩,٨٨٤	٣٦,٣٤٩,٠٩٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
			<b>صافي النقص في النقد وما في حكمه</b>
(٣,٩٤٦,٣٣٣)	(١٢,٣٠٨,٧٩٨)		النقد وما في حكمه في ١ يناير
٥٠,٧٦٤,٦٧١	٤٦,٨١٨,٦٣٨	٦	
٤٦,٨١٨,٦٣٨	٣٤,٥٠٩,٨٤٠	٦	<b>النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر</b>
			<b>أنشطة غير نقدية</b>
٨,٨٤٥,٠٠٠	-		عقارات قيد التطوير (إقتناء شركة تابعة)
٦,٦٣١,٢٢٢	-		حقوق غير مسيطرة (إقتناء شركة تابعة)
٩٧٨,٣٥٢	-		مطلوبات أخرى - مقابل مستحق الدفع (إقتناء شركة تابعة)
٧١٥,٠٤٢	٢,٤٤١,٠٦٦		التحويل بين استثمار وعقارات قيد التطوير
-	١٧,٩٨٩,٠٤٨	١,٢	محول إلى مساهم
٦٣٦,١٤	٣٣٨,٩٦٢	١٠	استثمارات عقارية (أرض مساهم بها من قبل مساهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

### ١ تأسيس الشركة

#### التأسيس

تم تأسيس وتسجيل بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) ("البنك")، كشركة مساهمة مقفلة في مملكة البحرين بموجب مرسوم أميري رقم ٤ لسنة ١٩٧٩. يزاول البنك أنشطته بموجب ترخيص مفيد للبنوك التجارية صادر عن مصرف البحرين المركزي. ترتبط أعمال البنك بوزارة الإسكان وتعود ملكية أسهمه بالكامل إلى حكومة مملكة البحرين وفقاً للنظام الأساسي، وأحكامه التي يمكن اعتبارها قانوناً بناءً على نظام تأسيس البنك.

#### الأنشطة

تتمثل أنشطة البنك الرئيسية في صرف قروض الإسكان للمواطنين البحرينيين حسب توجيهات وزارة الإسكان، وتطوير مشاريع البناء داخل مملكة البحرين والتصرف كوكيل لتحصيل الإيجارات وتسديد الرهون العقارية نيابة عن وزارة الإسكان. وعلاوة على ذلك، يعمل البنك أيضاً كإداري لوزارة الإسكان فيما يتعلق بالمرافق السكنية وبعض الأنشطة المتعلقة بالعقارات. يدخل البنك في معاملات مختلفة ضمن الأعمال الاعتيادية المتعلقة بقروض الإسكان وتسديد الإيجارات والرهن العقاري وإدارة العقارات. يحصل البنك على الأموال من وزارة المالية استناداً إلى مخصصات الميزانية السنوية لقروض الإسكان. كما يسجل البنك معاملات معينة بناءً على تعليمات من وزارة الإسكان ووزارة المالية والقرارات المتخذة من قبل حكومة مملكة البحرين. يقع المكتب الرئيسي للبنك في برج المؤيد، ضاحية السيف، المنامة، مملكة البحرين.

تم اعتماد إصدار القوائم المالية الموحدة وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ١٠ فبراير ٢٠١٦.

### ٢ أسس الإعداد

#### بيان بالالتزام

أعدت القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وطبقاً لقانون الشركات التجارية البحريني وقانون مصرف البحرين المركزي وقانون المؤسسات المالية والدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (المجلد رقم ١ والأحكام النافذة للمجلد رقم ٦) والتوجيهات ذات الصلة.

#### العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل باستثناء بصيغتها المعدلة بموجب إعادة قياس القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع.

تم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني، لكونها العملة الرئيسية لعمليات المجموعة.

تعرض المجموعة قائمتها الموحدة للمركز المالي بشكل عام بناءً على درجة السيولة. تم تقديم تحليل فيما يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي (كمتداولة) ولأكثر من ١٢ شهر بعد تاريخ قائمة المركز المالي (كغير متداولة) في إيضاح ٢٦.

#### أساس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للبنك وشركاته التابعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر من كل سنة. أعدت القوائم المالية للشركات التابعة لنفس السنة المالية للبنك باستخدام سياسات محاسبية متوافقة. تم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات والدخل والمصروفات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات البينية بالكامل.

تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة تعرضات أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال استخدام صلاحياتها على الشركة المستثمر فيها. وبالأخص، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
- تعرضات أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام صلاحياتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مقدار عوائدها.

## ٢ أسس الإعداد (تتمة)

### أسس التوحيد (تتمة)

عندما يكون لدى المجموعة حقوق الأقلية في أغلبية التصويت أو في حقوق مشابهة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين للشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الحقائق والظروف تشير بأن هناك تغيرات على عنصر أو أكثر من العناصر الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة السيطرة على الشركة التابعة ويتم إيقاف السيطرة عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم تضمين موجودات ومطلوبات ودخل ومصروفات الشركة التابعة المقتناة أو المستبعدة خلال السنة في القائمة الموحدة للدخل من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة لغاية تاريخ إيقاف السيطرة على الشركة التابعة.

ينسب الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى حقوق حاملي الشركة الأم للمجموعة والحقوق غير المسيطرة، حتى لو إن النتائج تؤدي إلى عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة.

يتم احتساب التخفيض في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة كمعاملة أسهم حقوق، إذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تقوم بما يلي:

- إستبعاد الموجودات (متضمنة الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة؛
- إستبعاد القيمة المدرجة لأي حقوق غير مسيطرة؛
- إستبعاد فروق التحويل المتراكمة، المسجلة في الحقوق؛
- إثبات القيمة العادلة للمقابل المستلم؛
- إثبات القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
- إثبات أي فائض أو عجز في قائمة الدخل؛ و
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم للبنود المثبتة مسبقاً ضمن الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الدخل أو الأرباح المبقاة، حسب مقتضى الحال، حيث سيكون ذلك مطلوباً إذا قامت المجموعة بإستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة مباشرة.

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة التي تم توحيدها:

الشركة التابعة	نسبة الملكية ٢٠١٥	نسبة الملكية ٢٠١٤	سنة التأسيس/ الاقتناء	بلد التأسيس/ الاقتناء
شركة إسكان لسندات الرهن العقاري ش.م.ب. (مقفلة) وتمثل أنشطتها الرئيسية في إصدار سندات الدين الخاصة المضمونة بأصول عقارية بغرض توريق قروض الإسكان.	٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠٠٧	مملكة البحرين
شركة عقارات الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) وتمثل أنشطتها الرئيسية على إدارة بعض الاستثمارات العقارية.	٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠٠٧	مملكة البحرين
شركة مواد البناء الذكي ش.ش.و. وتمثل أنشطتها الرئيسية على إنشاء سلسلة من الأنشطة المتعلقة بتصنيع وحدات سكنية ملائمة وصديقة للبيئة وبكثافة مناسبة.	-	٪١٠٠	٢٠٠٩	مملكة البحرين
دانات اللوزي ش.م.ب. (مقفلة) إدارة وتطوير الممتلكات الخاصة، وشراء وبيع العقارات بالنيابة عن الشركة والتطوير العقاري والتأجير والإدارة والصيانة.	٪٥٦	٪٥٦	٢٠١٥	مملكة البحرين

بنك الإسكان ش.م.ب. (مفصلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تامة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٣ السياسات المحاسبية

## ١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

## معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة هي مطابقة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة النافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥:

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ المتعلق بخطط المزايا المحددة: مساهمات الموظفين يتطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ الأخذ في الاعتبار المساهمات المقدمة من الموظفين أو الأطراف الأخرى عند احتساب خطط المزايا المحددة. حيث ترتبط المساهمات بالخدمة، فإنها يجب أن تنسب إلى فترات الخدمة على أنها مزايا سلبية. كما توضح هذه التعديلات بأنه إذا كان مبلغ المساهمات مستقلة عن عدد سنوات الخدمة، فإنه يسمح للمجموعة إثبات تلك المساهمات كإفصاح في تكلفة الخدمة في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة، بدلاً من تخصيص المساهمات في فترات الخدمة. إن هذا التعديل هو إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٤. إن هذا التعديل ليس له صلة بالمجموعة، حيث لا يوجد لدى أي من المؤسسات ضمن المجموعة خطط المزايا المحددة لمساهمات من الموظفين أو الأطراف الأخرى.

التحسينات السنوية على دورة ٢٠١٠-٢٠١٢

باستثناء التحسين المتعلق بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ المتعلق بمدفوعات على أساس الأسهم المطبق على معاملات الدفع على أساس الأسهم بتاريخ المنح في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٤، فإن جميع التحسينات الأخرى هي إلزامية في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٤. قامت المجموعة بتطبيق تلك التعديلات لأول مرة في هذه القوائم المالية الموحدة. وهي تتضمن على:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ المتعلق بدمج الأعمال

يتم تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي ويوضح بأن جميع الترتيبات للمقابل المحتمل مصنفة على أنها مطلوبات (أو موجودات) ناتجة عن دمج الأعمال يجب أن يتم لاحقاً بقياسها بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر سواء تقع أو لا تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩. وهذا يتوافق مع السياسات المحاسبية الحالية للمجموعة، وبالتالي، فإن هذا التعديل ليس له أي تأثير على السياسة المحاسبية للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ المتعلق بالعقارات والألات والمعدات ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨ المتعلق بالموجودات غير الملموسة يتم تطبيق التعديل بأثر رجعي ويوضح في معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨ بأن الموجود يمكن إعادة تقييمه بالرجوع إلى المعلومات التي يمكن ملاحظتها إما عن طريق تعديل إجمالي القيمة المدرجة للموجود إلى القيمة السوقية أو عن طريق تحديد القيمة السوقية للقيمة المدرجة وتعديل إجمالي القيمة المدرجة على أساس تناسبي بحيث تساوي القيمة المدرجة الناتجة للقيمة السوقية. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الإستهلاك المتراكم أو الإفشاء هو الفرق بين إجمالي المبالغ والمبالغ المدرجة للموجود. هذا التعديل ليس له أي تأثير على المجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤ المتعلق بإفصاحات أطراف ذات العلاقة

يتم تطبيق التعديل بأثر رجعي ويوضح بأن مؤسسة إدارة (المؤسسة التي تقدم خدمات موظفي الإدارة الرئيسيين) هو طرف ذو علاقة خاضع لإفصاحات الأطراف ذات العلاقة. بالإضافة إلى ذلك، يتطلب من المؤسسة التي تستخدم مؤسسة إدارة الإفصاح عن المصروفات التي تكبدتها لخدمات الإدارة. هذا التعديل ليس له صلة بالمجموعة حيث أنها لا تستلم أي خدمات إدارة من المؤسسات الأخرى.

التحسينات السنوية على دورة ٢٠١١ - ٢٠١٣

هذه التحسينات نافذة اعتباراً من ١ يوليو ٢٠١٤ وقامت المجموعة بتطبيق تلك التعديلات لأول مرة في هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة. وهي تتضمن على:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ المتعلق بدمج الأعمال

يتم تطبيق التعديل بأثر رجعي ويوضح نطاق الاستثناءات ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ ما يلي:

- الترتيبات المشتركة، وليس فقط المشاريع المشتركة هي التي تقع خارج نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣؛ و
- ينطبق نطاق الاستثناء هذا فقط على المحاسبة في القوائم المالية للترتيبات المشتركة ذاتها.

لا توجد لدى المجموعة أية ترتيبات مشتركة، وبالتالي، فإن هذا التعديل ليس له أي صلة بالمجموعة وشركاتها التابعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ المتعلق بقياس القيمة العادلة

يتم تطبيق التعديل بأثر رجعي ويوضح بأن استثناء المحفظة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ يمكن تطبيقه ليس فقط على الموجودات والمطلوبات المالية، بل يمكن أيضاً تطبيقه على العقود الأخرى التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩. لا تطبق المجموعة استثناء المحفظة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣.

### ٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

#### ١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

##### معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ المتعلق بالاستثمار العقاري توضح الخدمات المساندة في معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ الفرق بين الاستثمار العقاري والعقارات التي يشغلها المالك (أي العقارات والآلات والمعدات). يتم تطبيق التعديل بأثر رجعي ويوضح بأن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣، وليس وصف الخدمات المساندة في معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، يستخدم لتحديد ما إذا كانت المعاملة هي معاملة شراء الموجودات أو دمج الأعمال. في الفترات السابقة، اعتمدت المجموعة على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣، وليس على معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، في تحديد ما إذا كان هو إقتناء للموجود أو دمج الأعمال. وبالتالي، فإن هذا التعديل ليس له أي تأثير على السياسة المحاسبية للمجموعة.

##### النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه على نقد في الصندوق وأرصدة محتفظ بها لدى مصرف البحرين المركزي وإيداعات لدى مؤسسات مالية بتواريخ استحقاق أصلية أقل من ٩٠ يوماً. يدرج النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في القائمة الموحدة للمركز المالي.

##### إيداعات لدى مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى

إيداعات لدى مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى هي عبارة عن موجودات مالية تمثل أساساً إيداعات أسواق المال لديها مدفوعات ثابتة أو قابلة للتحديد وإيداعات لدى مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى لديها تواريخ استحقاق ثابتة ولا يتم تداولها في السوق النشطة. لا يتم الدخول في إيداعات أسواق المال بنية إعادة بيعها فوراً أو في فترة قصيرة الأجل. يتم إدراج الإيداعات لدى المؤسسات المالية والمؤسسات الأخرى بالتكلفة المطفأة محسوماً منها مخصص الاضمحلال، إن وجد.

##### قروض

القروض هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة لديها مدفوعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير متداولة في السوق النشطة. تشمل القروض على قروض السكن الاجتماعي وقروض السكن التجاري. تقوم المجموعة بإثبات القروض في التاريخ الذي يتم فيها منحها.

تمثل قروض الإسكان الاجتماعية القروض المقدمة للمواطنين البحرينيين لغرض شراء وبناء وترميم البيوت، بناءً على توجيهات من وزارة الإسكان.

تمثل قروض الإسكان التجارية القروض المقدمة إلى المواطنين البحرينيين ضمن الأعمال الاعتيادية تماشياً مع السياسات الإئتمانية للمجموعة.

تدرج القروض بالتكلفة المطفأة، بعد حسم مخصص الاضمحلال، إن وجد وفي حالة قروض السكن الاجتماعي والإعانات والخصومات الممنوحة من قبل الحكومة.

##### استثمارات

يتم مبدئياً إثبات جميع الاستثمارات بالقيمة العادلة، متضمنة التكاليف المنسوبة مباشرة إلى المعاملة بإستثناء في حالة الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر، حيث يتم خصم تكاليف المعاملة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

بعد الإثبات المبدئي، يتم إعادة قياس الاستثمارات باستخدام السياسات التالية:

##### استثمارات متاحة للبيع

يتم تصنيف الاستثمارات "كمتاحة للبيع" إذا لم يتم تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر وتشتمل بصورة رئيسية على استثمارات في سندات أسهم حقوق الملكية غير المسعرة.

بعد الإثبات المبدئي، يتم إعادة قياس الاستثمارات المصنفة كممتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة كبنء منفصل في الحقوق (الدخل الشامل الأخر) حتى يتم استبعاد الاستثمار أو عندما يصبح الاستثمار مضمحلاً، عندئذ فإنه يتم تضمين التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر. يتم إثبات الخسائر الناتجة من اضمحلال تلك الاستثمارات في الأرباح أو الخسائر ويتم استبعادها من الدخل الشامل الأخر.

##### حسابات حكومية

يتم تسجيل المعاملات مع كلاً من وزارة المالية ووزارة الإسكان كحسابات حكومية. لا تستحق أية فائدة على الحسابات الحكومية وتستحق الدفع عند الطلب.

يتم تسجيل المعاملات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم، بعد حسم المبالغ المسددة أو تعديلات تم عملها وفقاً للتعليمات الصادرة عن وزارة المالية أو وزارة الإسكان.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تنمة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٣ السياسات المحاسبية (تنمة)

## ٣.١ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تنمة)

## ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى وقروض لأجل

تدرج هذه المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة، بعد حسم المبالغ المسددة.

## القيم العادلة

القيمة العادلة هو السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو الذي يتم دفعه لتحويل مطلوب في معاملة منظمة بين مشاركي السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن معاملة بيع الموجود أو تحويل المطلوب تحدث إما:

- في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب، أو
- في السوق الأكثر فائدة للموجود أو المطلوب في حال غياب السوق الرئيسي.

يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاح التعامل فيه للمجموعة. يتم قياس القيمة العادلة للموجود أو المطلوب باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجود أو المطلوب، على افتراض بأن مشاركي السوق يعملون بأفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار قدرة مشاركي السوق على إدراك منافع اقتصادية عن طريق استخدام الموجودات بأعلى وأفضل استخداماتها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق الذي سيستخدم الموجودات بأعلى وأفضل استخداماتها.

تستخدم المجموعة تقنيات التقييم المناسبة حسب الظروف والتي تتوفر لها معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، والذي يزيد الحد الأقصى لاستخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها ويحد من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس أو يتم الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناءً على أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل:

- المستوى ١ للتقييم: يمكن ملاحظته مباشرة من عروض أسعار الأداة المالية نفسها (أسعار السوق).
- المستوى ٢ للتقييم: يمكن ملاحظته مباشرة من وكلاء لنفس الأداة المتوفرة بتاريخ التقييم (علامة النموذج مع معلومات السوق).
- المستوى ٣ للتقييم: المشتقة من الوكلاء (الاستيفاء من وكلاء) للأدوات المماثلة التي لم يتم ملاحظتها (علامة النموذج مع خصم الوكلاء).

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت قد حدثت تحويلات فيما بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم تصنيفها - (استناداً إلى أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس قيمتها العادلة ككل) في نهاية فترة إعداد كل تقرير مالي.

بالنسبة للأدوات المالية التي لا توجد لها سوق نشطة أو التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بواقعية، فإنه يتم إدراجها بالتكلفة بعد حسم مخصص لأي إضمحلال.

## استبعاد الأدوات المالية

## الموجودات المالية

يتم استبعاد الموجود المالي (أو أي جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية مشابهة) عند:

- انقضاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الموجود؛ أو
- احتفظت المجموعة بحقوقها في استلام التدفقات النقدية من موجود ولكنها تعهدت بدفعها بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب "ترتيب سداد"؛ وسواء:
- قامت المجموعة بنقل جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية المتعلقة بالموجود، أو
- عندما لم تقم المجموعة بنقل أو إبقاء جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية للموجودات ولكنها قامت بنقل السيطرة على الموجودات.

عندما قامت المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من موجود ولم يتم نقل أو إبقاء جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية للموجودات ولم يتم نقل السيطرة على الموجودات، فإنه يتم إثبات الموجود إلى حد استمرار مشاركة المجموعة في الموجود.

### ٣ السياسات المحاسبية (تمة)

#### ١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تمة)

##### استبعاد الأدوات المالية (تمة)

###### المطلوبات المالية

يتم استبعاد المطلوب المالي عندما يكون الالتزام بموجب العقد قد تم إخلائه أو إلغائه أو انتهاء مدته. يتم إثبات الفرق بين القيمة المدرجة للمطلوب المالي الأصلي والمقابل المدفوع في الأرباح أو الخسائر.

##### اضمحلال الموجودات المالية

تقوم المجموعة بعمل تقييم في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي يثبت اضمحلال موجود مالي محدد أو مجموعة من الموجودات المالية. إذا وجد مثل هذا الدليل، فإنه يتم تحديد المبلغ المقدر القابل للإسترداد لذلك الموجود وإثبات أية خسارة إضمحلال للتغيرات في قيمها المدرجة على النحو التالي:

###### اضمحلال موجودات مالية محتفظ بها بالتكلفة المطفأة

يتم اضمحلال الموجود المالي مضمحل عندما يكون هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال نتيجة لحدث أو أكثر قد تم حدوثه بعد الإثبات المبدئي للموجود وبأن حدوث تلك الخسارة لها تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للموجود المالي أو مجموعة من الموجودات المالية التي يمكن قياسها بواقعية.

يتم عمل مخصص محدد للخسائر الائتمانية نتيجة لاضمحلال القرض أو أي موجود مالي آخر مدرج بالتكلفة المطفأة. عندما يكون هناك دليل موضوعي يثبت بأن المجموعة غير قادرة على تحصيل جميع المبالغ المستحقة. إن مبلغ المخصص المحدد هو الفرق بين القيمة المدرجة والمبلغ المقدر القابل للإسترداد. إن المبلغ المقدر القابل للإسترداد هو القيمة الحالية المتوقعة للتدفقات النقدية، متضمنة المبالغ المقدر التي يمكن إستردادها من الضمانات والرهنون، مخصومة بناءً على سعر الفائدة عند بدء التسهيلات الائتمانية.

تأخذ المجموعة في الاعتبار مؤشر اضمحلال الموجودات المالية لكلا المستويين المحدد والجماعي. يتم تقييم جميع الموجودات المالية الهامة بصورة فردية للاضمحلال المحدد. جميع الموجودات المالية الهامة بصورة فردية التي لم يتم اضمحلالها بصورة غير محددة يتم بعد ذلك تقييمها بصورة جماعية للاضمحلال التي تم تكبيدها ولكن لم يتم تحديدها بعد. إن الموجودات المالية غير الهامة بصورة فردية يتم تقييمها بصورة جماعية للاضمحلال عن طريق تجميع موجودات لديها خصائص مخاطر مماثلة.

يتم تعديل القيمة المدرجة للموجود من خلال استخدام حساب مخصص الإضمحلال ويتم تضمين المبلغ المعدل في الأرباح أو الخسائر.

يتم شطب الموجودات المالية بعد حدوث عملية إعادة هيكلة وتحصيل جميع الأنشطة وتعتبر فرص إمكانية استرداد ضئيلة. يتم تضمين الاسترداد اللاحقة ضمن دخل آخر. يتم تحقيق وتحويل مخصصات الاضمحلال إلى الأرباح أو الخسائر حيث إن الزيادة اللاحقة في المبالغ القابلة للاسترداد تتعلق بصورة موضوعية بحدث تم حدوثه بعد تحديد مخصص الاضمحلال.

##### استثمارات متاحة للبيع

في حالة تصنيف استثمارات أسهم حقوق الملكية كاستثمارات متاحة للبيع، فإن الدليل الموضوعي يجب أن يتضمن انخفاض هام أو طويل الأمد في القيمة العادلة للاستثمارات أدنى من تكلفتها. يجب تقييم "الانخفاض الهام" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"طويل الأمد" مقابل الفترة التي كانت فيها القيمة العادلة أدنى من تكلفتها الأصلية. حيثما يوجد دليل موضوعي للاضمحلال، فإنه يتم قياس الخسارة المتراكمة كفرق بين تكلفة الإفتناء والقيمة العادلة الحالية. بعد حسم أي خسارة اضمحلال على تلك الاستثمارات المثبتة مسبقاً في القائمة الموحدة للدخل الشامل - ويتم إلغائها من الحقوق وإثباتها في الأرباح أو الخسائر. خسائر الاضمحلال في أسهم حقوق الملكية لا يتم استرجاعها ضمن القائمة الموحدة للدخل الشامل، وإنما يتم إثبات الزيادة في قيمتها العادلة بعد حسم الاضمحلال مباشرة في الدخل الشامل الأخر.

##### اضمحلال الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بعمل تقييم في تاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال موجود. إذا وجد مثل هذا الدليل، أو عندما يتطلب عمل فحص إضمحلال سنوي للموجود، تقوم المجموعة بعمل تقييم لمبلغ الموجود القابل للإسترداد. إن القيمة القابلة للإسترداد للموجود هي القيمة الأعلى للموجود ناقصاً تكلفة البيع وقيمتها المستخدمة وهي محددة للموجود الفردي، إلا إذا كان الموجود غير منتج للتدفقات النقدية والتي هي مستقلة إلى حد بعيد عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجود عن قيمتها القابلة للإسترداد، فإن الموجود يعتبر مضمحلاً، ويتم إظهار الموجود بالمبلغ القابل للإسترداد. ويتم إثبات خسائر الإضمحلال في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مفصلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تمة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٣ السياسات المحاسبية (تمة)

## ١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تمة)

## اضمحلال الموجودات غير المالية (تمة)

يتم عمل تقييم في تاريخ كل تقرير مالي، حول ما إذا كان هناك أي مؤشر بأن خسائر الاضمحلال المثبتة مسبقاً لم تعد موجودة أو قد تم تخفيضها. إذا وجد مثل المؤشر، فإنه يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد. يتم استرجاع خسارة الاضمحلال المثبتة مسبقاً في الأرباح أو الخسائر فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابلة للاسترداد منذ تم إثبات الخسارة مسبقاً. إذا كان هذا هو الحال، فإنه يتم زيادة القيمة المدرجة للموجود إلى قيمتها القابلة للاسترداد. إن الاسترجاع محدود بحيث لا يتجاوز القيمة المدرجة للموجود قيمتها القابلة للاسترداد ولا تتجاوز القيمة المدرجة التي من الممكن تحديدها، بعد حسم الاستهلاك، على فرض بأنه لم يتم إثبات خسارة اضمحلال الموجود في السنوات السابقة.

## مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وإظهار صافي المبلغ في القائمة الموحدة للمركز المالي إذا، و فقط إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها للموجودات والمطلوبات المالية وتنوي المجموعة التسوية على أساس صافي المبلغ أو بيع الموجود وسداد المطلوب في الوقت ذاته.

## إثبات الدخل والمصروفات

## إثبات الدخل

يتم إثبات الإيراد إلى الحد الذي من المحتمل إن تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيراد بموثوقية. يتم إثبات الإيراد المكتسب من قبل المجموعة على الأسس التالية:

## رسوم إدارية

يتم إثبات الرسوم الإدارية على القروض الاجتماعية باستخدام معدل الفائدة الفعلي بعد فترة سماح مدتها ستة أشهر ويتم احتسابها بسعر ثابت.

## دخل الفوائد

يتم إثبات دخل الفوائد على القروض التجارية باستخدام طريقة العائد الفعلي، والتي بموجبها يتم خصم المدفوعات النقدية أو المبالغ المستلمة المتوقعة مستقبلاً خلال العمر الزمني للأداة المالية أو فترة أقصر، إلى صافي القيمة المدرجة للموجود المالي أو المطلوب المالي، أيهما أنسب.

## دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار من الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

## دخل آخر

يتم إثبات الدخل الآخر عند تقديم الخدمات من قبل المجموعة.

## دخل أرباح أسهم

يتم إثبات دخل أرباح الأسهم عندما يوجد لدى المجموعة الحق لاستلام مدفوعاتها.

## مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

يتم عمل مخصص للمبالغ المستحقة الدفع بموجب عقود التوظيف القابلة للتطبيق للموظفين غير البحرينيين والتي تستحق بناءً على عدد سنوات الخدمة المتراكمة في تاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي. إن الموظفين البحرينيين مشمولين ضمن نظام هيئة التأمين الاجتماعي ويتم تحديد المساهمات كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة بهذه المساهمات والتي يتم صرفها إستحقاقها.

## قياس التكلفة المطفأة

إن التكلفة المطفأة للموجود أو المطلوب المالي هو المبلغ الذي بموجبه يتم قياس الموجود أو المطلوب المالي عند الإثبات المبدئي، ناقص المدفوعات الرئيسية، زائد أو ناقص الإطفاء المتراكم باستخدام طريقة الفائدة الفعلية لأي فروق بين المبلغ المبدئي المثبت والمبلغ المستحق، ناقص أي انخفاض في اضمحلال الموجودات المالية.



### ٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

#### ١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

##### استثمارات في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي مؤسسة لدى الشركة نفوذ مؤثر عليها، إن النفوذ المؤثر هي القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات فيما يتعلق بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن ليست السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

يتم احتساب استثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة بموجب طريقة الحقوق للمحاسبة. بموجب طريقة الحقوق، يتم إدراج الاستثمار في شركة زميلة في القائمة الموحدة للمركز المالي بالتكلفة مضافاً إليها تغييرات ما بعد الاقتناء في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. يتم إثبات الخسائر التي تزيد عن تكلفة الاستثمار في شركة زميلة عندما تؤكد المجموعة التزامات نيابة عنها. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة للاستثمار وهي غير مطفأة ولا يتم فحصها للإضمحلال بشكل فردي. تعكس القائمة الموحدة للدخل الشامل حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. أيما وجدت تغييرات قد أثبتت مباشرة في حقوق الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في هذه التغييرات وتفصح عنها، إذا استلزم الأمر، في القائمة الموحدة للدخل الشامل. يتم إستبعاد الأرباح والخسائر الناتجة من معاملات فيما بين المجموعة والشركة الزميلة إلى حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يتم إظهار حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة في مقدمة القائمة الموحدة للدخل الشامل. هذا هو الربح أو الخسارة التي تنسب إلى حاملي أسهم الشركة الزميلة ولذلك فهو الربح بعد الضريبة والحقوق غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

تخض التوزيعات المستلمة من الشركة الزميلة القيمة المدرجة للاستثمار.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة في نفس الفترة المالية للمجموعة. أيما استلزم الأمر، يتم عمل تعديلات في السياسات المحاسبية لتتماشى مع سياسات المجموعة.

بعد تطبيق طريقة الحقوق، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة إضمحلال إضافية لحصة استثمارات المجموعة في شركتها الزميلة. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال الاستثمار في الشركة الزميلة. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة بإحتساب قيمة الإضمحلال الذي يعد الفرق بين القيمة القابلة للإسترداد للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة من ثم إثبات الخسارة "كحصة المجموعة من ربح الشركة الزميلة" في الأرباح أو الخسائر.

عند فقدان نفوذ مؤثر على الشركة الزميلة، تقيس وتثبت المجموعة أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة المدرجة للشركة الزميلة عند فقدان النفوذ المؤثر والقيمة العادلة للإستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الإستبعاد في الأرباح أو الخسائر.

##### عقارات قيد التطوير

تشتمل عقارات قيد التطوير على أراضي يتم تطويرها لغرض بيعها ضمن الأعمال الاعتيادية والتكاليف المتكبدة لجعل مثل هذه الأراضي في حالة قابلة للبيع. تدرج عقارات قيد التطوير بالتكلفة وصافي القيمة المتوقع تحقيقها، أيهما أقل.

##### استثمارات عقارية

يتم الاحتفاظ بالاستثمارات العقارية لغرض التطوير من أجل تحقيق دخل إيجار أو لزيادة قيمتها أو لكليهما. تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة، متضمنة تكاليف المعاملة، محسوماً منها الاستهلاك المتراكم وأي خسائر اضمحلال في القيمة. يتم حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت بالمعدلات السنوية. لا يتم استهلاك الأراضي المملوكة ملكاً حراً. يتم رسملة النفقات اللاحقة للإثبات المبدئي فقط عندما تزيد المنافع الاقتصادية الضمنية في العقارات. يتم إثبات جميع النفقات الأخرى في القائمة الموحدة للدخل الشامل كمصروفات عند تكبدها.

يتم إستبعاد الاستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب الإستثمارات العقارية بصورة نهائية من الاستخدام ولا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من إستبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الإستبعاد والقيمة المدرجة للموجود في القائمة الموحدة للدخل الشامل في فترة الاستبعاد.

##### مخصصات

يتم إثبات المخصصات إذا كان على المجموعة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل إن يتطلب وجود تدفق خارجي للموارد يشمل المنافع الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن عمل تقدير موثوق لمبالغ هذه الالتزامات.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تمة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٣ السياسات المحاسبية (تمة)

## ١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تمة)

## موجودات ومطلوبات محتملة

لا يتم إثبات المطلوبات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، بل يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال تدفق مصادر تتضمن منافع اقتصادية ضعيفاً.

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، بل يتم الإفصاح عنها عندما يصبح تدفق المنافع الاقتصادية محتملاً.

## احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني وأنظمة مصرف البحرين المركزي، يتم تحويل ١٠٪ من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة إن تقرر إيقاف مثل هذا التحويل عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال الصادر. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع ولكن يمكن استخدامه كضمان لغرض التوزيع في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني وبعد الحصول على موافقة مصرف البحرين المركزي.

## المحاسبة في تاريخ السداد

جميع المشتريات والمبيعات "بطرق العادية" للموجودات المالية يتم إثباتها في تاريخ السداد، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجود.

## ٢,٣ التغييرات المحتملة في السياسات المحاسبية

معايير وتفسيرات صادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة هي مدرجة أدناه. إن هذه القائمة هي للمعايير والتفسيرات الصادرة، التي تتوقع المجموعة بشكل معقول بأنها ستكون قابلة للتطبيق في تاريخ مستقبلي. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح إلزامية.

## المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية

في يوليو ٢٠١٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ المتعلق بالأدوات المالية: الإثبات والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يجمع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بين جميع الجوانب الثلاث لمحاسبة مشروع الأدوات المالية: التصنيف والقياس والاضمحلال ومحاسبة التحوط. إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ هو إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التحوط، يتطلب تطبيقه بأثر رجعي، ولكن معلومات المقارنة غير إلزامية، بالنسبة لمحاسبة التحوط، يتم تطبيق المتطلبات عموماً بأثر رجعي، مع بعض الاستثناءات المحدودة.

تخطط المجموعة تطبيق المعيار الجديد بالتاريخ الإلزامي المطلوب. إن المجموعة بصدد إجراء عملية تقييم للتأثير فيما يتعلق بالتصنيف وتقييم اضمحلال أدواتها المالية. وعلاوة على ذلك، لا تقوم المجموعة بتطبيق أي محاسبة تحوط فيما يتعلق بأدواتها المالية. وبالتالي فإن التغيير سوف لن يكون له أي تأثير على المجموعة.

## المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ المتعلق بإيرادات من عقود مبرمة مع عملاء

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ في مايو ٢٠١٤ ويحدد المعيار نموذج من خمس خطوات جديدة والذي سيتم تطبيقه على الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء. يتم إثبات الإيرادات بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المؤسسة إستحقاقه نظير نقل البضائع أو الخدمات إلى العملاء.

سيحل معيار الإيرادات الجديد محل جميع متطلبات إثبات الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. سيتطلب تطبيقه إما بأثر رجعي كلي أو معدل للفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، عندما يضع مجلس معايير المحاسبة الدولية اللمسات الأخيرة على تعديلاته لتأجيل التاريخ الإلزامي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٥ لمدة سنة واحدة. مع السماح بالتطبيق المبكر. المجموعة بصدد تقييم التأثير المحتمل نتيجة لتطبيق هذا المعيار، وتعتزم المجموعة تطبيق المعيار الجديد بالتاريخ الإلزامي المطلوب باستخدام طريقة الأثر الرجعي بالكامل، تقيم المجموعة حالياً تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ وتعتزم تطبيق المعيار الجديد بالتاريخ الإلزامي المطلوب. وعلاوة على ذلك، فإن المجموعة تدرس التوضيحات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية في مسودة العرض في يوليو ٢٠١٥ وسوف تقوم بمراقبة أية تطورات أخرى.

### ٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

#### ٢,٣ التغييرات المحتملة في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ المتعلق بالحسابات التنظيمية المؤجلة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ هو معيار اختياري يسمح للمؤسسة، التي تخضع أنشطتها لتنظيم السعر، الاستمرار بتطبيق معظم سياساتها المحاسبية الحالية على أرصدة الحسابات التنظيمية المؤجلة عند تطبيقها للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى. يجب على المؤسسات التي تطبق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ تقديم أرصدة الحسابات التنظيمية المؤجلة باعتبارها كبنود منفصلة في قائمة المركز المالي وعرض التغييرات في أرصدة هذه الحسابات كبنود منفصلة في الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر. يتطلب المعيار عمل الإفصاحات بشأن طبيعة المخاطر والمخاطر المرتبطة بها وسعر التنظيم للمؤسسة وتأثيره على قوائمها المالية. إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦. بما أن المجموعة من مستخدمي المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في إعداد تقاريرها، فإنه لا يتم تطبيق هذا المعيار.

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨، المتعلق بتوضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء توضح التعديلات المبدأ في معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨ بأن الإيرادات تعكس نمطاً من المنافع الاقتصادية الناتجة عن العمليات التشغيلية (والتي تعد الموجودات جزءاً منها) بدلاً من المنافع الاقتصادية التي يتم استهلاكها من خلال استخدام الموجودات. ونتيجة لذلك، لا يمكن استخدام الأسلوب القائم على الإيراد لاستهلاك العقارات والآلات والمعدات، ويمكن استخدامه فقط في حالات محدودة جداً للإطفاء الموجودات غير الملموسة. إن التعديلات إلزامية للفترة الرجعي للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦، مع السماح بالتطبيق المبكر. ولا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على المجموعة نظراً لأن المجموعة لا تستخدم الأسلوب القائم على الإيراد لاستهلاك موجوداتها غير المتداولة.

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧، المتعلق باستخدام طريقة الحقوق في القوائم المالية المنفصلة ستسمح بالتعديلات للمؤسسات باستخدام طريقة الحقوق لحساب الاستثمارات في الشركات التابعة والمشاريع المشتركة والشركات الزميلة في قوائمها المالية المنفصلة. سيتعين على المؤسسات التي سبق لها تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتي اختارت تطبيق طريقة الحقوق على قوائمها المالية المنفصلة بتطبيق هذا التغيير بأثر رجعي. سيتعين على المطبقين للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى والذين اختاروا استخدام طريقة الحقوق على القوائم المالية المنفصلة، تطبيق هذه الطريقة من تاريخ الانتقال إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. إن التعديلات إلزامية للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦، مع السماح بالتطبيق المبكر. ولا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥ المتعلق بالموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة يتم بشكل عام إستبعاد الموجودات (أو المجموعة المهيئة للاستبعاد) إما من خلال البيع أو التوزيع على الملاك. يوضح هذا التعديل بأن التغيير من أحد طرق الاستبعاد تلك إلى طريقة أخرى سوف لن تعتبر خطة جديدة للاستبعاد، بل هو استمرار للخطة الأصلية، وبالتالي، لا يوجد هناك أي انقطاع في تطبيق متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥. ويجب تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ المتعلق بالأدوات المالية: الإفصاحات

#### ١) عقود خدمات

يوضح التعديل بأن عقود الخدمات التي تتضمن على رسوم يمكن أن تشكل استمرار المشاركة في الموجودات المالية. يجب على المؤسسة تقييم طبيعة الرسوم والترتيب مقابل توجيهات استمرار المشاركة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ من أجل تقييم ما إذا كانت الإفصاحات مطلوبة. ويجب أن يتم تقييم عقود الخدمات التي تشكل استمرار المشاركة بأثر رجعي. ومع ذلك، فإنه لا يتطلب تقديم الإفصاحات المطلوبة لأي فترة تبدأ قبل الفترة السنوية التي قامت فيها الشركة بتطبيق هذه التعديلات لأول مرة.

٢) إمكانية تطبيق التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ على القوائم المالية المرحلية المختصرة يوضح التعديل بأن مقاصد متطلبات الإفصاح لا تنطبق على القوائم المالية المرحلية المختصرة، إلا إذا قدمت تلك الإفصاحات تحديداً جوهرياً للمعلومات الواردة في التقرير السنوي الأخير. ويجب تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي.

معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ المتعلق بمزايا الموظفين

يوضح هذا التعديل أن عمق السوق لسندات الشركات عالية الجودة يتم تقييمها على أساس العملة التي يتم عرض الالتزام، وليس البلد التي تقع فيها الالتزام. عندما لا توجد هناك سوق عميقة لسندات الشركات عالية الجودة لتلك العملة، يجب استخدام معدلات السندات الحكومية. يجب تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تامة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٣ السياسات المحاسبية (تامة)

## ٢,٣ التغييرات المحتملة في السياسات المحاسبية (تامة)

معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ المتعلق بالتقارير المالية المرحلية يوضح التعديل بأن الإفصاحات المرحلية المطلوبة يجب أن تكون إما في القوائم المالية المرحلية أو أن تدرج بإسناد ترافقي بين القوائم المالية المرحلية وحيثما يتم تضمينها في التقرير المالي المرحلي (على سبيل المثال، في تقرير تعليق الإدارة أو تقرير المخاطر). يجب أن تكون المعلومات الأخرى ضمن التقرير المالي المرحلي متاحة للمستخدمين بنفس الشروط كالقوائم المالية المرحلية وفي الوقت نفسه. يجب تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي. لا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على المجموعة.

التعديلات التي أدخلت معيار المحاسبة الدولي رقم ١ المتعلق بالإفصاح التمهيدي توضح التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ المتعلق بعرض القوائم المالية، بدلاً من التغيير الجوهرى، للمتطلبات القائمة في معيار المحاسبة الدولي رقم ١. توضح التعديلات:

- المتطلبات المادية في معيار المحاسبة الدولي رقم ١؛
- أن البنود المحددة في قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر وقائمة المركز المالي قد تكون مصنفة؛
- أن تكون لدى المؤسسات المبرونة فيما يتعلق بالترتيب الذي يتم فيه تقديم الإفصاحات حول القوائم المالية؛ و
- يجب عرض حصة الدخل الشامل الآخر من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المحتملة باستخدام طريقة الحقوق بصورة إجمالية كبنود منفرد، وتصنف بين تلك البنود التي سوف يتم أو لن يتم لاحقاً إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر.

وعلاوة على ذلك، فإن التعديلات توضح المتطلبات التي تطبق عندما يتم عرض المجاميع الفرعية الإضافية في قائمة المركز المالي وقوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر. إن هذه التعديلات إلزامية للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦، مع السماح بالتطبيق المبكر. ولا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على المجموعة.

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ المتعلق بالمؤسسات الاستثمارية، تطبيق إستثناءات التوحيد تعالج التعديلات المسائل التي ظهرت عند تطبيق إستثناء المؤسسات الاستثمارية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠. توضح التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ بأن الاستثناء من تقديم القوائم المالية الموحدة ينطبق على الشركة الأم التي هي شركة تابعة لمؤسسة استثمارية، عندما تقيس المؤسسة الاستثمارية جميع شركاتها التابعة بالقيمة العادلة.

وعلاوة على ذلك، توضح التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ بأنه فقط يتم توحيد الشركة التابعة للشركة الاستثمارية التي هي ليست شركة استثمارية بحد ذاتها والتي تقدم خدمات الدعم للشركة الاستثمارية. يتم قياس جميع الشركات التابعة الأخرى للشركة الاستثمارية بالقيمة العادلة. تسمح التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ للمستثمر، عند تطبيق طريقة الحقوق، الاحتفاظ بقياس القيمة العادلة المطبقة من قبل الشركة الزميلة أو المشروع المشترك للشركة الاستثمارية بحصتها في الشركات التابعة.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي وهي إلزامية للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦، مع السماح بالتطبيق المبكر. ولا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على المجموعة.

تطبيق التعديلات على كلاً من إقتناء الحصص المبدئية في العملية المشتركة والحصول على أية حصص إضافية في نفس العملية المشتركة وهي إلزامية بأثر رجعي للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦، مع السماح بالتطبيق المبكر. لا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على المجموعة.

لم تقوم المجموعة بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه غير إلزامي بعد في وقت مبكر. تدرس الإدارة تأثيرات هذه المعايير والتفسيرات وتأثيرها على المركز المالي ونتائج المجموعة وتوقيت تطبيقها من قبل المجموعة.

#### ٤ الآراء والتقديرات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية للمجموعة يتطلب من الإدارة عمل آراء وتقديرات وفرضيات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، بتاريخ تقديم التقارير. ومع ذلك، فإن عدم التيقن بشأن هذه الفرضيات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب عمل تعديلي جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

#### الفرضيات

في أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الآراء التالية، منفصلة عن تلك المرتبطة بالتقديرات والفرضيات، التي لديها أغلب التأثيرات الهامة على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة:

#### مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بعمل تقييم لقدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها المصادر للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. وعلاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي أمور غير مؤكدة التي من الممكن أن تسبب شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية. ولذلك، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

#### تصنيف الاستثمارات

عند إقتناء الاستثمارات تقرر الإدارة ما إذا كان يتوجب تصنيفها كدرجة بالقيمة العادلة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر أو متاحة للبيع.

#### التقديرات

إن الفرضيات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الأساسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي، والتي لديها مخاطر هامة لتكون سبباً لتعديل جوهري للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة موضحة أدناه:

#### خسائر اضمحلال القروض

تقوم المجموعة بمراجعة قروضها التجارية بشكل منفرد بتاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة لتقييم ما إذا كان يتوجب تسجيل خسارة الاضمحلال في القائمة الموحدة للدخل الشامل، وبالأخص، يتطلب من الإدارة بذل الجهد في تحديد خسارة الاضمحلال. عند تقدير التدفقات النقدية المستقبلية، تقوم المجموعة بعمل فرضيات حول الوضع المالي للمقترض وصافي القيمة المتوقع تحقيقها للضمانات. إن هذه التقديرات مبنية بالضرورة على فرضيات حول عوامل متعددة، ومن ثم قد تختلف النتائج الفعلية، مما ينتج عنها تغيرات مستقبلية في مثل هذه المخصصات.

#### إضمحلال إستثمارات متاحة للبيع

تقوم المجموعة بمراجعة سندات دينها المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع بتاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة لتقييم ما إذا كانت مضمحلة. تتطلب هذه عمل فرضيات مماثلة على النحو المطبق في تقييم القروض الفردية.

كما تقوم المجموعة بتسجيل مخصصات اضمحلال لاستثمارات أسهم حقوق الملكية المتاحة للبيع عندما يكون هناك انخفاض هام أو طويل الأمد في القيمة العادلة أدنى من تكلفتها. تحديد ما إذا كان "انخفاض هام" أو "طويل الأمد" يتطلب رأياً هاماً. عند عمل هذا الرأي، تقوم المجموعة بتقييم من بين الأمور الأخرى التغيرات التاريخية لأسعار الأسهم ومدتها والحد الذي تكون فيها القيمة العادلة للاستثمار أدنى من تكلفتها.

#### ٥ إقتناء شركة تابعة

إقتناء دانات اللوزي ش.م.ب. (مقفلة)

بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠١٤، وعند تلبية جميع المتطلبات التنظيمية، استثمرت المجموعة مبلغ وقدره ٨,٤ مليون دينار بحريني في دانات اللوزي ش.م.ب. (مقفلة) ("الشركة") الحصول على ٥٥,٨٨٪ من حصص تصويت الشركة. وتم عمل هذا الإقتناء عن طريق الإكتتاب في أسهم الشركة التي تبلغ قيمتها ٦,٢ مليون دينار بحريني وشراء سهم بقيمة ٢,٢ مليون دينار بحريني من إنفينيتي كابيتال.

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦,٦٣١,٠٢٢	٦,٦٣٧,٧٢٤	الأرصدة المتراكمة للحقوق غير المسيطرة الجوهريّة
(٢,٧٧٨)	٦,٧٠٢	الربح (الخسارة) المخصصة للحقوق غير المسيطرة الجوهريّة

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تامة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٥ إقتناء شركة تابعة (تامة)

فيما يلي أدناه ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة. إن هذه المعلومات هي بناءً على المبالغ قبل الإستبعادات البيئية.

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
		<b>ملخص قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:</b>
-	٤١,٦٢٣	مجموع الدخل
(٦,٢٩٧)	(٢٦,٤٣٤)	مجموع المصروفات
-	-	خسائر ناتجة من الاضمحلال - صافي
(٦,٢٩٧)	١٥,١٨٩	الربح (الخسارة) للسنة
(٦,٢٩٧)	١٥,١٨٩	مجموع الدخل الشامل للسنة
(٢,٧٧٨)	٦,٧٠٢	العائد إلى الحقوق غير المسيطرة
		<b>ملخص قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر:</b>
١٥,٠٩٠,٧١٨	١٥,٢٠٠,١٤٨	مجموع الموجودات
(٦٢,٣١٥)	(١٥٦,٥٥٧)	مجموع المطلوبات
١٥,٠٢٨,٤٠٣	١٥,٠٤٣,٥٩١	<b>مجموع الحقوق</b>
٨,٣٩٧,٣٨١	٨,٤٠٥,٨٦٨	العائد إلى حقوق مساهمي الشركة الأم
٦,٦٣١,٠٢٢	٦,٦٣٧,٧٢٤	حقوق غير مسيطرة
		<b>ملخص معلومات التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:</b>
(٦,٢٩٧)	(٢١٩,٣٥٨)	الأنشطة التشغيلية
(٦,٢٩٧)	(٢١٩,٣٥٨)	<b>صافي النقص في النقد وما في حكمه</b>

## ٦ نقد وأرصدة لدى بنوك

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
		<b>نقد وأرصدة لدى بنوك</b>
١٤٨,٠٥٣	١٦٤,٢٢٤	نقد
١,١٠٩,٩٩٧	٤,١٢٤,١٤٨	أرصدة لدى بنوك
١,٥٥٧,٢٨٨	٣,٦٢٧,٩٣٤	أرصدة لدى مصرف البحرين المركزي
٢,٨١٥,٣٣٨	٧,٩١٦,٣٠٦	
		<b>إيداعات قصيرة الأجل (بتواريخ إستحقاق أصلية لفترة ٩٠ يوماً أو أقل)</b>
٧,٠٠٣,٣٠٠	٩,٣٩٣,٥٣٤	إيداعات لدى بنوك ومؤسسات مالية أخرى
٣٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٢٠٠,٠٠٠	إيداعات لدى مصرف البحرين المركزي
٤٤,٠٠٣,٣٠٠	٢٦,٥٩٣,٥٣٤	
٤٦,٨١٨,٦٣٨	٣٤,٥٠٩,٨٤٠	مجموع النقد وما في حكمه
		<b>إيداعات (بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ٩٠ يوماً)</b>
٤٧,٥٩١,٦٥٩	٣٤,٨١٨,٥١٠	إيداعات لدى مصرف البحرين المركزي
٤٧,٥٩١,٦٥٩	٣٤,٨١٨,٥١٠	
٩٤,٤١٠,٢٩٧	٦٩,٣٢٨,٣٥٠	مجموع النقد والأرصدة لدى البنوك

## ٧ استثمارات

٢٠١٤	٢٠١٥	غير المسعرة
دينار بحريني	دينار بحريني	
		متاحة للبيع
٤,٧٥٦,٩٥٠	٤,٧٥٦,٩٥٠	في يناير
٤,٧٥٦,٩٥٠	٤,٧٥٦,٩٥٠	في ٣١ ديسمبر

## ٨ القروض

٢٠١٤	٢٠١٥	(١) القروض الإجتماعية
دينار بحريني	دينار بحريني	قروض
٤٤٧,٨٣٧,٢٤٨	٤٨٢,٨٥٩,٦٥٩	محسوماً منها: مخصصات بنسبة ٥٠٪ لدعم حكومي بموجب المرسوم الأميري رقم ١٩٧٧/١٨ د (٥)
(٣٧,٩٦٢,٧٢٧)	(٤٣,٨٧٩,٦١٨)	
٤٠٩,٨٧٤,٥٢١	٤٣٨,٩٨٠,٠٤١	
		(٢) القروض التجارية
٢٥,٩٧١,٢٨٨	٢٢,٤٣٩,١١٨	إجمالي القروض
(١,٠٧٥,٧٠٧)	(١,٣٢٧,٠٣٤)	محسوماً منها: مخصص الاضمحلال
٢٤,٨٩٥,٥٨١	٢١,١١٢,٠٨٤	
٤٣٤,٧٧,١٠٢	٤٦٠,٩٢,١٢٥	مجموع القروض

تم رهن القروض المسجلة بقيمة مدرجة قدرها ٣٣ مليون دينار بحريني (٢٠١٤: ٣٦ مليون دينار بحريني) كضمان مقابل سندات الرهن العقاري السكنية الصادرة (إيضاح ١٤).

### أ) التحليل الزمني للقروض التي فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة

المجموع دينار بحريني	٢٠١٥			
	أكثر من ٩٠ يوماً دينار بحريني	من ٦١ إلى ٩٠ يوماً دينار بحريني	من ٣١ إلى ٦٠ يوماً دينار بحريني	لغاية ٣٠ يوماً دينار بحريني
٤٥,٧٦٤,٥٠٥	٢٤,٨٥٦,٧٨١	٥,٠٦٢,٤٦٦	١٥,٨٤٥,٢٥٨	-
٤,٣٣٢,٨٣٦	-	٤٦٧,٦٥٦	٦٩٨,١٥٧	٣,١٦٧,٠٢٣
٥٠,٠٩٧,٣٤١	٢٤,٨٥٦,٧٨١	٥,٥٣٠,١٢٢	١٦,٥٤٣,٤١٥	٣,١٦٧,٠٢٣
المجموع دينار بحريني	٢٠١٤			
	أكثر من ٩٠ يوماً دينار بحريني	من ٦١ إلى ٩٠ يوماً دينار بحريني	من ٣١ إلى ٦٠ يوماً دينار بحريني	لغاية ٣٠ يوماً دينار بحريني
٤٩,٣٢٣,٧٠٨	٢٥,٧٩٠,٩٣١	٦,٠٥٩,٧٧٦	١٧,٤٧٣,٠٠١	-
٦,٢١٨,٢٠٥	-	٤٧٨,٨٢٨	١,١٦٢,٩٢٩	٤,٥٧٦,٤٤٨
٥٥,٥٤١,٩١٣	٢٥,٧٩٠,٩٣١	٦,٥٣٨,٦٠٤	١٨,٦٣٥,٩٣٠	٤,٥٧٦,٤٤٨

لا تعتبر أي من القروض المذكورة أعلاه التي فات موعد استحقاقها مضمحلة والمخاطر الائتمانية للقروض الاجتماعية هي ليست لدى المجموعة.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تامة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٨ القروض (تامة)

## ب) التحليل الزمني للقروض المضمحلة

٢٠١٥				
المجموع دينار بحريني	٥-٣ سنوات دينار بحريني	٣-١ سنوات دينار بحريني	١٢-٦ أشهر دينار بحريني	٦-٣ أشهر دينار بحريني
١,٨٢٥,٩٣١	٤٦٣,١٦٢	٦٤١,٠٠١	٤٢٦,٩٣١	٢٩٤,٨٣٧
القروض التجارية				
٢٠١٤				
المجموع دينار بحريني	٥-٣ سنوات دينار بحريني	٣-١ سنوات دينار بحريني	١٢-٦ أشهر دينار بحريني	٦-٣ أشهر دينار بحريني
١,٣٨٠,٦١٨	-	٩٨١,٣٢٩	٢٢٧,٥٧٦	١٧١,٧١٣
القروض التجارية				

## ج) مخصص اضمحلال القروض التجارية

٢٠١٥			
الرصيد الإفتتاحي دينار بحريني	المخصص للسنة دينار بحريني	مبالغ مستردة دينار بحريني	الرصيد الختامي دينار بحريني
٢٥٣,٠٣٥	-	(٣٩,٧٨٢)	٢١٣,٢٥٣
مخصص عام قروض تجارية			
٨٢٢,٦٧٢	٣٦٧,٨٥٦	(٧٦,٧٤٧)	١,١١٣,٧٨١
١,٠٧٥,٧٠٧	٣٦٧,٨٥٦	(١١٦,٥٢٩)	١,٣٢٧,٠٣٤
مخصص محدد قروض تجارية في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٤			
الرصيد الإفتتاحي دينار بحريني	المخصص للسنة دينار بحريني	مبالغ مستردة دينار بحريني	الرصيد الختامي دينار بحريني
٢٦٦,٠٣٨	-	(١٣,٠٠٣)	٢٥٣,٠٣٥
مخصص عام قروض تجارية			
٦٢٢,٢٥٥	٣٦٢,٧١٦	(١٦٢,٢٩٩)	٨٢٢,٦٧٢
٨٨٨,٢٩٣	٣٦٢,٧١٦	(١٧٥,٣٠٢)	١,٠٧٥,٧٠٧
مخصص محدد قروض تجارية في ٣١ ديسمبر			

يتم احتساب تكلفة الدعم الحكومي للقروض الاجتماعية والخصومات والإعفاءات على الحسابات الحكومية.



## ٨ القروض (تمة)

## د القروض الاجتماعية

تدرج القروض الاجتماعية بعد شطب الخصومات / والإعفاءات التالية:

- (١) بموجب قرار مجلس الوزراء الصادر في شهر أبريل ١٩٩٢، تم منح خصومات بنسبة ٢٥٪ ("خصومات سنة ١٩٩٢") على الأقساط الشهرية اعتباراً من ١ مايو ١٩٩٢، وبالتالي فهي تقتصر على القروض الممنوحة قبل ٣١ ديسمبر ١٩٩٨.
- (٢) في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٠، تم منح خصومات إضافية بنسبة ٢٥٪ ("خصومات سنة ٢٠٠٠") على الأقساط الشهرية للقروض المستحقة كما في ١٥ ديسمبر ٢٠٠٠.
- عند تطبيق خصومات سنة ٢٠٠٢، المشار إليها في الفقرة رقم (٣) أدناه، كما تم إعادة احتساب خصومات سنة ٢٠٠٠ في سنة ٢٠٠٢ وذلك بتطبيق الخصومات فقط على الأقساط التي كانت مستحقة بعد ١٥ ديسمبر ٢٠٠٠ وليس على الدفعات المتأخرة.
- (٣) في ١٥ فبراير ٢٠٠٢، أعلن جلاله الملك حمد بن عيسى بن سلمان آل خليفة، ملك مملكة البحرين عن مكرمة إعفاء بنسبة ٥٠٪ ("خصومات سنة ٢٠٠٢") على القروض الاجتماعية الممنوحة.
- كما أعفت الإدارة عن جميع الأرصدة الناتجة بمبلغ ١,٠٠٠ دينار بحريني أو أقل كما في ١٥ فبراير ٢٠٠٢، والناتجة من الخصومات المذكورة أعلاه والإعفاءات المذكورة في الفقرة (٥) أدناه. افتترضت الإدارة بأن خصومات سنة ٢٠٠٢ شملت المقترضين الذين تمت الموافقة على قروضهم في أو قبل ١٥ فبراير ٢٠٠٢، ولكن لم يتم صرفها.
- (٤) في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٦، أعلن صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى بن سلمان آل خليفة، ملك مملكة البحرين عن مكرمة إعفاء بنسبة ٥٠٪ ("خصومات سنة ٢٠٠٦") على القروض الاجتماعية الممنوحة.
- (٥) إن مخصص الدعم الحكومي المحتسب في السنوات السابقة، يمثل الإعفاء بنسبة ٥٠٪ على الأقساط الشهرية المتعلقة بالقروض المستحقة المؤهلة بموجب المرسوم الأميري رقم ١٩٧٧/١٨. إن الإعفاءات/الخصومات المذكورة في الفقرة رقم (٤) أعلاه تنطبق أيضاً على القروض المستحقة المؤهلة.
- (٦) في ٢٦ فبراير ٢٠١١، أعلن جلاله الملك حمد بن عيسى بن سلمان آل خليفة، ملك مملكة البحرين عن مكرمة إعفاء بنسبة ٢٥٪ ("خصومات سنة ٢٠١١") على أقساط قرض الإسكان وخصومات بنسبة ٢٥٪ على أرصدة الرهون العقارية المستحقة حيث تعمل المجموعة كوكيل للتحويل.

## ٩ استثمارات في شركات زميلة

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٩,١٣٥,٨٩٥	٩,١١٠,٦٥٩	في ايناير
-	(٣,٣٣٠,٩٥٥)	سداد رأس المال
(١٨٥,١٦)	-	مخصص الاضمحلال
١٥٩,٧٨٠	١,١٣١,٣٠٦	صافي حصة المجموعة من الربح
٩,١١٠,٦٥٩	٦,٩١١,٠١٠	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

الاسم	بلد التأسيس	القيمة المدرجة
		٢٠١٤
		دينار بحريني
صندوق البحرين العقاري للعهددة المالية	مملكة البحرين	٩,١١٠,٦٥٩
بنك الإبداع للتمويل المتناهي الصغر ش.م.ب.	مملكة البحرين	-
		٩,١١٠,٦٥٩

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تامة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٩ استثمارات في شركات زميلة (تامة)

فيما يلي الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

الاسم	طبيعة الأنشطة	نسبة الملكية لسنة	٢٠١٥	٢٠١٤
صندوق البحرين العقاري للعهددة المالية	تطوير مشروعين عقاريين في المملكة البحرين.		٪٤٢,٩٨	٪٤٢,٩٨
بنك الإبداع للتمويل المتناهي الصغر ش.م.ب.	توفير القروض الصغيرة للمواطنين البحرينيين ذوي الدخل المحدود إلى المتوسط.		٪٢٠,٠٠٠	٪٢٠,٠٠٠

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمارات المجموعة في صندوق البحرين العقاري للعهددة المالية:

٢٠١٥ دينار بحريني (غير مدققة)	٢٠١٤ دينار بحريني (غير مدققة)	ملخص قائمة المركز المالي
٢٠,١١,٥٣٥	٣٥,٢٥٨,٤٤٠	موجودات متداولة*
(١,٦٩٥,٤٧١)	(١١,٨٢٥,١٤١)	مطلوبات متداولة
(١,١٧٨,٨٢٦)	(١,١٧٨,٨٢٦)	باستثناء احتياطي القيمة العادلة
١٧,١٣٧,٢٣٨	٢٢,٢٥٤,٤٧٣	صافي الموجودات
٧,٣٦٥,٥٨٥	٩,٥٦٤,٩٧٢	نسبة حصة ملكية المجموعة
(٤٥٤,٥٧٥)	(٤٥٤,٣١٣)	حصة ملكية المجموعة في الحقوق
٦,٩١١,٠١٠	٩,١١,٦٥٩	تعديلات أخرى
		القيمة المدرجة للاستثمار

\* يتضمن النقد وما في حكمه على مبلغ وقدره ٨,٩٢٨ ألف دينار بحريني (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٣,٤٢٧ دينار بحريني).

٢٠١٥ دينار بحريني (غير مدققة)	٢٠١٤ دينار بحريني (غير مدققة)	ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر
٣,٣٩٣,٠٩٦	٩٨٥,٦٥٨	مجموع الدخل
٦٨٠,٧٧٥	٨٤٥,٧٢٥	مجموع المصروفات
٢,٧١٢,٣٢١	١٣٩,٩٣٣	مجموع الدخل الشامل
١,١٦٥,٧٥٦	٦,١٤٣	حصة المجموعة من صافي الربح
(٣٤,٤٥٠)	١٥٥,٨٨٦	تعديلات أخرى
١,١٣١,٣٠٦	٢١٦,٢٩	صافي حصة المجموعة من الربح

ليس لدى المجموعة أية حصص في الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأس مالية، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٢٠١٤ فيما يتعلق بشركاتها الزميلة.

## ١. استثمارات عقارية

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤١,٧٦٠,٣٤٨	٤٢,٦٠٤,٣٥٣	الرصيد الافتتاحي في بداية السنة
٧١٥,٠٤٢	٢,٤٤١,٠٦٦	محول من عقارات قيد التطوير
٦٣٦,٠١٤	٣٣٨,٩٦٢	إضافات خلال السنة (إيضاح ١.١)
(٢٠١,٧٣٠)	(١١٢,٩٨١)	مخصص الإستهلاك للسنة
(٣٠٥,٣٢١)	-	محول إلى عقارات قيد التطوير
-	(١٣,٢٧٥,٣٨٢)	محول إلى مساهم (إيضاح ١.٢)
٤٢,٦٠٤,٣٥٣	٣١,٩٩٦,٠١٨	

## إيضاح ١.١

تمثل هذه مساهمة رأسمالية من حكومة مملكة البحرين. تم إثبات الأرض بقيمته العادلة في تاريخ التحويل كما تم تحديده من قبل مثنين خارجيين مستقلين للعقارات.

## إيضاح ١.٢

خلال السنة، بناءً على تعليمات من وزارة الإسكان، قام البنك بتحويل أرض بقيمة ١٣.٣ مليون دينار بحريني للمساهم. وتم تعديل مبلغ مقابل في مساهمة من قبل مساهم في القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق.

تشتمل الاستثمارات العقارية على ما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٨,٥٨٤,٢٨٨	١٦,٨٥٦,٠٦٤	أرض في منطقة بندر السيف
٢,٥٢٨,٣٧٤	٢,٥٧١,٥٠٨	أرض في السنابس
١,٩٣٨,٧٨٣	١,٩٣٨,٧٨٣	أرض في جو
١,٩٠٣,٢٥١	١,٩٠٣,٢٥١	أرض في سار
٢,٠٤٥,٢١٩	٢,٠٤٥,٢١٩	أرض في مدينة حمد
٦٢٨,٠٠٠	٩٦٦,٩٦٢	أرض في البسيطين
١٠٩,٦٣١	١٠٩,٦٣١	أرض في سلما باد
٦٧,١٦٠	٦٧,١٦٠	أرض في مدينة عيسى
٢٣,٥١٩	٢٣,٥١٩	أرض في المحرق
٩٩,٥٢٢	٩٩,٥٢٢	أرض في ساقرة
٨٩,٠٠٠	٨٩,٠٠٠	أرض في الزلاق
٤,٧٢٩,٦٠٦	٥,٤٦٧,٣٩٩	محلات تجارية (الاستهلاك المتراكم هو ٩٦٢,٥٣٢ دينار بحريني (٢٠١٤: ٨٤٩,٥٥١ دينار بحريني))
٤٢,٧٤٦,٣٥٣	٣٢,١٣٨,٠١٨	
(١٤٢,٠٠٠)	(١٤٢,٠٠٠)	مخصص الإضمحلال
٤٢,٦٠٤,٣٥٣	٣١,٩٩٦,٠١٨	

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناءً على تقييمات السوق المستقلة ١٧٦,٦٣٥ ألف دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٢٠١٤: ٢٨٣,١٢٣ ألف دينار بحريني). خلال السنة، تم تحويل قطعة أرض بقيمة عادلة قدرها ٣٣٩ ألف دينار بحريني (٢٠١٤: ٦٣٦ ألف دينار بحريني) للبنك من قبل الحكومة وبالتالي تمت معاملتها كمساهمة إضافية من قبل مساهم.

وقد تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي تم الانتهاء من بناؤها على أساس القيمة السوقية. لتوصل إلى قيمها السوقية التقديرية، واستخدم المثنين معرفتهم السوقية وتقديراتهم المهنية ولم يعتمدوا فقط على المعاملات التاريخية القابلة للمقارنة.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تمة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ١٠ استثمارات عقارية (تمة)

تم إجراء التقييمات من قبل مثنين مستقلين معتمدين ذو مؤهلات مهنية ذات صلة ومعترف بها ولديهم خبرة حديثة في موقع وفترة الاستثمارات العقارية التي يتم تمييزها.

تم تصنيف الاستثمارات العقارية للمجموعة ضمن المستوى ٣ للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. لم تكن هناك أية تحويلات من المستوى ١ إلى المستوى ٢ أو من المستوى ٢ إلى المستوى ٣ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

## ١١ عقارات قيد التطوير

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨,٣٥٠,٦٩٨	١٨,٥٩٢,١٨٧	الرصيد الإفتتاحي في بداية السنة
٨,٨٤٥,٠٠٠	-	إفتناء شركة تابعة
١,٨٠٦,٢١٠	٦,٠٦٨,٠٥٢	إضافات خلال السنة
٣,٥٣٢١	-	محول من استثمارات عقارية
(٧١٥,٤٢)	(٢,٤٤١,٠٦٦)	محول الى استثمارات عقارية
١٨,٥٩٢,١٨٧	٢٢,٢١٩,١٧٣	في ٣١ ديسمبر

## ١٢ موجودات أخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤,٧١٣,٦٦٦	-	تعويض تحويل قطعة الأرض (إيضاح ١٢.١)
٦١٤,٨٢٩	٥٧٦,٠٣٦	رسوم إدارية وفوائد مستحقة القبض
٥٣٠,٧٣٣	٦٧٠,٦٥٨	معدات وموجودات أخرى (صافي القيمة الدفترية)
٢٩٦,٤٠٩	٣٤١,٨٧٦	مبالغ مستحقة القبض
١٤٦,١٣٧	١٥٥,٥٢١	مبالغ مدفوعة مقدماً وسلف
١٨٤,٤٨٧	٢١٦,٢٣٥	قروض الموظفين
٦,٤٨٦,٢٦١	١,٩٦٠,٣٢٦	

## إيضاح ١٢.١

يمثل هذا تعويض سيتم الحصول عليه لتحويل قطعة الأرض المحتفظ بها والمملوكة من قبل البنك لوزارة المالية بموجب القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ والتي تعود إلى إقتناء حصة ملكية في الممتلكات العقارية للمنفعة العامة. يجب تعويض البنك من قبل وزارة المالية بقطعة أرض مماثلة بمجرد أن تقوم وزارة المالية بوضع الصيغة النهائية للخطة الرئيسية للمنطقة. ومع ذلك، لم يتم وضع الصيغة النهائية للخطة على مدى السنوات التي مضت، ولذا قررت الإدارة باستبعاد الذمم المدينة وتم تعديل مبلغ مقابل في مساهمة من قبل مساهم في القائمة الموحدة للتخيرات في الحقوق.

## ١٣ حسابات حكومية

تم تسجيل معاملات البنك مع وزارة الإسكان ووزارة المالية في حساب منفرد "الحسابات الحكومية" ولا تحمل هذه الحسابات أية فائدة. ويتم تدوين جميع التحويلات النقدية التي قدمتها وزارة المالية إلى البنك في هذا الحساب. يتم استخدام هذه الأموال لتمويل برامج الإسكان وفقاً لسياسة الحكومة. كما قام البنك بمعالجة المعاملات المختلفة من خلال هذه الحسابات بناءً على تعليمات من وزارة الإسكان ووزارة المالية وحكومة مملكة البحرين.

## ١٣ حسابات حكومية (تمة)

- وتتأثر هذه الحسابات أساساً بما يلي:
- (أ) التحصيلات، والتي تمثل أساساً ميزانية دعم شهرية يتم إستلامها من وزارة المالية لصرف قروض الإسكان الجديدة وتسديد مدفوعات المشروع التي يتم تنفيذها من قبل بنك الإسكان للمقاولين والتحصيلات المتعلقة بمساكن وزارة الإسكان وتحصيل إيجارات شقق وزارة الإسكان وأخرى؛
- (ب) مرسوم الخصومات الصادرة من قبل الحكومة من وقت لآخر؛
- (ج) المبالغ المشطوبة والإعفاءات وشطب مزايا الوفاة؛ و
- (د) أي مدفوعات / معاملات أخرى متعهد بها من قبل البنك بالنيابة عن وزارة الإسكان / وزارة المالية فيما يتعلق بمشاريع الإسكان.

## ١٤ قروض لأجل

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	قروض مشتركة لأجل للبنك
٩,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	سندات الرهن العقاري السكنية
٥٩,٠٠٠,٠٠٠	١٠٩,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر

تحمل القروض المشتركة لأجل للبنك فائدة شهرية بمعدل العرض مضافاً إليها هامش بنسبة ٢,٢٥٪ (٢٠١٤: ٢,٢٥٪). تسدد القروض المشتركة لأجل للبنك على أساس نصف سنوي ابتداءً من يونيو ٢٠١٦ إلى يونيو ٢٠١٨. يتم استخدام المبلغ بصورة أساسية مقابل صرف تمويل القروض الاجتماعية. ومع ذلك، لا يوجد هناك أية قيود على استخدام هذا المبلغ. خلال السنة تم احتساب مصروفات الفائدة البالغة ١,٧٩٣ ألف دينار بحريني (٢٠١٤: ١,٥٢٦ ألف دينار بحريني) القروض المشتركة لأجل للبنك على الحسابات الحكومية.

تحمل سندات الرهن العقاري السكنية فائدة تسدد على أساس نصف سنوي بمعدل يبيور مضافاً إليها هامش بنسبة ١,٦٣٩٪ (٢٠١٤: ١,٣٣٨٪). تسدد سندات الرهن العقاري السكنية في أكتوبر ٢٠١٧ وهي مضمونة مقابل بعض القروض الإسكانية الصادرة من قبل البنك (إيضاح ٨).

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
-	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	قروض لأجل تستحق خلال أقل من سنة واحدة
٥٩,٠٠٠,٠٠٠	٦٩,٠٠٠,٠٠٠	قروض لأجل تستحق خلال أكثر من سنة واحدة
٥٩,٠٠٠,٠٠٠	١٠٩,٠٠٠,٠٠٠	

## ١٥ مطلوبات أخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٤,٣٤٧,٤٩٠	١٦,٧٣٩,٠٢٣	دخل غير مكتسب نتيجة لإعفاء بنسبة ٥٠٪ بموجب مرسوم أميري (إيضاح ٨)
٦,٢٥٦,٧٤٥	٥,١٨١,٠٧٠	حسابات جارية
١,١٩,٩٠٦	١,١٣٧,٣١٣	مصروفات مستحقة
٩٧٨,٣٥٢	٣٠١,٨٣٥	مقابل مستحقة الدفع للإقتناء شركة تابعة
٤٩٦,٩٤٢	٥٧٨,٦٣٤	خطة ادخار الموظفين
٦٦,٧٦٩	٥٧٥,٩٢٩	مبالغ محتجزة من المقاولين
١٩٨,٩٣٠	٢٠٤,١٩٢	مكافآت الموظفين
١٧,٨٥٥	٢٩٨,٦٨٦	فوائد مستحقة الدفع على قروض لأجل
٥٢٧,٧٣٧	٥٣٨,٢٠٢	مطلوبات أخرى
٢٤,٠٦٣,٧٢٦	٢٥,٥٥٤,٨٨٤	

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تامة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ١٦ رأس المال

٢٠١٥	عدد الأسهم	٢٠١٥
دينار بحريني		دينار بحريني
		<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٥</b>
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال الأسهم العادية المصرح بها بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم
		رأس المال الأسهم العادية الصادرة والمدفوعة بالكامل بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم
١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	١,٠٨٣,٠٠٠	
		<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٤</b>
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال الأسهم العادية المصرح بها بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم
		رأس المال الأسهم العادية الصادرة والمدفوعة بالكامل بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم
١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	١,٠٨٣,٠٠٠	

## ١٧ دخل الفوائد

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,١٢٣,٧٣٦	١,٨٥٨,٢١٩	دخل فوائد على القروض التجارية
٦٨,٧٨٦	٣٩٦,٤٠٧	دخل فوائد على إيداعات لدى مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
٢,٨٠٤,٥٢٢	٢,٢٥٤,٦٢٦	

## ١٨ دخل من استثمارات عقارية

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤٢٢,٨٩٢	٤٤٩,٨٥٣	دخل الإيجار - صافي

## ١٩ مصروفات أخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣٩٢,٩٦٧	٣١٨,٥٧٠	استهلاك
٢٨٥,٠٥٨	٢٣٤,٧٧٥	ممتلكات
٦١,٩٩٣	٢٣٣,٣٩١	تكلفة التسويق
٢٣٣,٨٨٢	٢٢٧,٦٤٨	صيانة الحاسوب
١٣٤,٦٢٣	٢١٥,٣٠٧	قانونية ومهنية
٦٩,٧٧٩	٧٢,٣٠٤	مواصلات واتصالات
٨٨,٤٢٢	٦٩,٤٣٧	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٥٣,٦١٨	٦,٤٨٣	المحاسبية والتدقيق
٤٣,٢٤٢	٤٢,٠٩٤	الكهرباء
٢٢,٨٣١	٢٢,٥٥٧	التأمين
٧٨,٢٨٠	٧٦,٧٦٥	أخرى
١,٤٦٤,٦٩٥	١,٥٧٣,٣٣١	

## ٢٠ ارتباطات وإلتزامات محتملة

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٩١,٨١٦,٢٣	٩١,٣٨٣,٧٨٦	ارتباطات قرض الإسكان المعتمدة من قبل وزارة الإسكان (إيضاح ٢٠.١)
١,٧٥٠,٥١٥	٦,٢٩٨,٧١٥	ارتباطات رأسمالية
١٥٥,٠٦٨	٩١,٨٧٥	ارتباطات قروض تجارية
١٧٥,١٠٨	١٧٥,١٠٨	ارتباطات عقود التأجير ليست أكثر من سنة واحدة
٢٤٨,٠٧٠	٧٢,٩٢٢	ارتباطات عقود التأجير بعد سنة واحدة ولكنها ليست أكثر من خمس سنوات
١٠٣,١٤٤,٧٨٤	٩٨,٠٢٢,٤٠٦	

قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية ضد بعض الموظفين السابقين على أساس سوء السلوك. إذا نجحت المجموعة في إثبات القضية، مما سينتج عنه استلام مبلغ وقدره ٩٤٤,٤١٨ ألف دينار بحريني (٢٠١٤: ٩٤٤,٤١٨ ألف دينار بحريني).

## إيضاح ٢٠.١

تقدم وزارة الإسكان الأموال سنوياً للبنك لصرف قروض الإسكان الاجتماعية بالإضافة إلى قائمة معتمدة بأسماء المستفيدين. يتم الإفصاح عن القروض الاجتماعية التي لم يتم صرفها مع نهاية السنة كارتباطات.

## ٢١ معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل أطراف ذات العلاقة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركات خاضعة لسيطرة أو سيطرة مشتركة أو المتأثر من قبل هذه الأطراف. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات من قبل الإدارة. يتم تسوية المبالغ المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة ضمن الأعمال الاعتيادية.

تشتمل معاملات المجموعة مع أطراف ذات علاقة على معاملات مع وزارة المالية ووزارة الإسكان ومعاملات مع الشركات الزميلة ضمن الأعمال الاعتيادية. تم الإفصاح عن الأرصدة لدى الحكومة والاستثمار في الشركة الزميلة في مقدمة القائمة الموحدة للمركز المالي والقائمة الموحدة للدخل الشامل والإيضاحات الواردة فيها.

إن موظفي الإدارة الرئيسيين هم أولئك الذين لديهم القدرة والمسئولية على التخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة. يشتمل موظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة على المدير العام والرئيس التنفيذي للأعمال والرئيس التنفيذي للعمليات ورئيس المالية ورئيس المخاطر وموظفي الإدارة العليا الآخرين. فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٨٦,٠٠١	٦٩٧,٥٤٨	مكافآت الموظفين قصيرة الأجل
٢٦,١٣	٤,٥٠٣	مكافآت الموظفين طويلة الأجل
٧١٢,٠١٤	٧٣٨,٠٥١	

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تامة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٢٢ تصنيف الأدوات المالية

فميا يلي أدناه هي نظرة عامة على الأدوات المالية، فيما عدا النقد وما في حكمه، المحتفظ بها من قبل المجموعة:

٢٠١٥ في ٣١ ديسمبر		
المجموع دينار بحريني	مدرجة بالتكلفة المطفأة/قروض وذمم مدينة دينار بحريني	متاحة للبيع دينار بحريني
<b>الموجودات المالية</b>		
٤,٧٥٦,٩٥٠	-	٤,٧٥٦,٩٥٠
٤٦٠,٩٢,١٢٥	٤٦٠,٩٢,١٢٥	-
١,١٣٥,٧٦٤	١,١٣٥,٧٦٤	-
٤٦٥,٩٨٤,٨٣٩	٤٦١,٢٢٧,٨٨٩	٤,٧٥٦,٩٥٠
<b>المستثمارات</b>		
قروض		
موجودات أخرى		
<b>المطلوبات المالية</b>		
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى		
حسابات حكومية		
قروض لأجل		
مطلوبات أخرى		
٣,٠٠٢,٨٧٥	٣,٠٠٢,٨٧٥	
٢٣٧,٨٠٨,٢٠٩	٢٣٧,٨٠٨,٢٠٩	
١,٩٠٠,٠٠٠	١,٩٠٠,٠٠٠	
٢٤,٧٧٢,٠٥٨	٢٤,٧٧٢,٠٥٨	
٣٧٤,٥٨٣,١٤٢	٣٧٤,٥٨٣,١٤٢	
٢٠١٤ في ٣١ ديسمبر		
المجموع دينار بحريني	مدرجة بالتكلفة المطفأة/قروض وذمم مدينة دينار بحريني	متاحة للبيع دينار بحريني
<b>الموجودات المالية</b>		
٤,٧٥٦,٩٥٠	-	٤,٧٥٦,٩٥٠
٤٣٤,٧٧٠,١٠٢	٤٣٤,٧٧٠,١٠٢	-
١,٠٩٧,٧٧٦	١,٠٩٧,٧٧٦	-
٤٤٠,٦٢٤,٨٢٨	٤٣٥,٨٦٧,٨٧٨	٤,٧٥٦,٩٥٠
<b>المستثمارات</b>		
قروض		
موجودات أخرى		
<b>المطلوبات المالية</b>		
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى		
حسابات حكومية		
قروض لأجل		
مطلوبات أخرى		
٤٨,١٠٧,١٨٣	٤٨,١٠٧,١٨٣	
٢٥١,٤٥٩,١١٩	٢٥١,٤٥٩,١١٩	
٥٩,٠٠٠,٠٠٠	٥٩,٠٠٠,٠٠٠	
٢٣,٣٦٧,٨٥٤	٢٣,٣٦٧,٨٥٤	
٣٨١,٩٣٤,١٥٦	٣٨١,٩٣٤,١٥٦	



### ٢٣ القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هو السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو الذي يتم دفعه لتحويل مطلوب في معاملة منظمة بين مشاركي السوق، في تاريخ القياس في ظل ظروف السوق الحالية (أي سعر التخارج بتاريخ القياس من وجهة نظر مشارك السوق الذي يحتفظ بالموجود أو مدين بالمطلوب).

إن القيم العادلة للأدوات المالية المدرجة في القائمة الموحدة للمركز المالي لا تختلف بشكل جوهري عن قيمها المدرجة.

تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي للتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية بتقنية التقييم:

- المستوى ١:** الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛  
**المستوى ٢:** التقنيات الأخرى والتي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و  
**المستوى ٣:** التقنيات التي تستخدم مدخلات ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تستند على معلومات يمكن ملاحظتها في السوق.

تتضمن الاستثمارات المتاحة للبيع على استثمارات في أسهم حقوق الملكية غير المسعرة التي لا توجد لها أسعار سوقية معلنة في السوق النشطة، لا توجد والتي لا يمكن قياس قيمها العادلة بموثوقية، وبالتالي يتم إدراجها بالتكلفة. في رأي إدارة المجموعة، فإنه لا يتوقع بأن تختلف القيم العادلة لتلك أسهم حقوق الملكية غير المسعرة بشكل جوهري عن قيمها المدرجة. وتقع الاستثمارات في مملكة البحرين. يتم الاحتفاظ بتلك الاستثمارات بالتكلفة بعد حسم مخصص الإضمحلال نظراً لعدم وجود طرق أخرى مناسبة لتحديد قيمها العادلة بموثوقية.

### ٢٤ إدارة المخاطر

#### نظرة عامة

إن المخاطر كامنة في أنشطة المجموعة إلا أنه يتم إدارتها من خلال عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة، خاضعة لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن عملية إدارة المخاطر هذه ذات أهمية كبيرة لاستمرار ربحية المجموعة ولكون كل وحدة ضمن المجموعة تعتبر مسئولة عن تعرضات المخاطر المتعلقة بمسئولياتها. تتعرض المجموعة لعدة مخاطر متمثلة في مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق كما أنها تخضع للمخاطر التشغيلية المختلفة.

#### هيكل إدارة المخاطر

##### مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة هو المسئول بالكامل عن نهج إدارة المخاطر وضمان وجود إطار إدارة مخاطر فعال. يقوم مجلس الإدارة بالتصديق على وعمل مراجعة دورية لسياسات وإستراتيجيات إدارة المخاطر.

##### لجنة إدارة المخاطر

إن مسئولية لجنة إدارة المخاطر هي مراجعة وإدارة المخاطر الائتمانية والتشغيلية للمجموعة، والتوصية بشأن المسائل التي تعرض عليها للنظر فيها، بما في ذلك مقترحات الائتمان أو التصديق عليها.

##### قسم إدارة المخاطر

إن العنصر الأساسي لفلسفة إدارة مخاطر المجموعة لقسم إدارة المخاطر هو تقديم رقابة وسيطرة مستقلة عند العمل عن كئيب مع وحدات الأعمال التي تمتلك بصورة نهائية المخاطر. يتم الإشراف على قسم إدارة المخاطر من قبل رئيس إدارة المخاطر.

يقوم قسم إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي وأقسام الإلتزام بتقديم ضمانات مستقلة بأن جميع أنواع المخاطر يتم قياسها وإدارتها وفقاً للسياسات والتوجيهات التي وضعها مجلس الإدارة.

يقدم قسم إدارة المخاطر تقرير مراجعة ربع سنوي إلى لجنة تدقيق المجلس. يوضح تقرير مراجعة المخاطر عوامل المخاطر المحتملة ويشرح عن كيفية التي يتم فيها معالجة المخاطر من قبل المجموعة.

##### لجنة التدقيق

تساعد لجنة التدقيق مجلس الإدارة في القيام بمسئولياته فيما يتعلق بتقييم نوعية وسلامة التقارير المالية وإدارة المخاطر وتدقيقها وسلامة إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة ونظام قياس تقييم المخاطر المتعلقة برأس المال المجموعة.

##### التدقيق الداخلي

تتم عملية تدقيق جميع العمليات التشغيلية والمالية وعمليات إدارة المخاطر الأساسية من قبل قسم التدقيق الداخلي وذلك طبقاً لمعايير التدقيق القائمة على المخاطر. ويقوم قسم التدقيق الداخلي بمراجعة استراتيجيات المجموعة ومدى كفاية السياسات والإجراءات ذات الصلة والالتزام المجموعة بالسياسات الداخلية والتوجيهات الرقابية. وبتناقش قسم التدقيق الداخلي نتائج جميع عمليات التقييم مع الإدارة وتقديم نتائجها وتوصياتها إلى لجنة التدقيق.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تنمة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٢٤ إدارة المخاطر (تنمة)

## هيكل إدارة المخاطر (تنمة)

## الخزانة

إن قسم خزانة المجموعة هو المسئول عن إدارة الموجودات والمطلوبات والهيكل المالي ككل. كما إنه المسئول بصورة رئيسية عن مخاطر التمويل والسيولة للمجموعة.

## قياس المخاطر

تستخدم المجموعة أسلوب النهج الموحد لقياس مخاطرها الائتمانية ومخاطرها السوقية وأسلوب المؤشر الأساسي لقياس المخاطر التشغيلية. وبالإضافة إلى ذلك، تطبق المجموعة أيضاً مختلف المنهجيات لتقييم فحص الضغوطات لمخاطر الائتمان والسيولة وسعر الفائدة ومخاطر السوق.

## تخفيف المخاطر

لقد وضع مجلس الإدارة حدود ونسب مختلفة لإدارة ومراقبة المخاطر في المجموعة. تستخدم المجموعة استراتيجيات مناسبة لضمان بأن المخاطر المحتفظ بها هي ضمن المستويات المقبولة على النحو المنصوص عليه من قبل مجلس الإدارة.

## أ) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للمجموعة إذا فشل العميل أو الطرف الآخر للأداة المالية من الوفاء بالالتزامات التعاقدية، وهي تنشأ أساساً من القروض التجارية للمجموعة والإيداعات لدى المؤسسات المالية والذمم المدينة.

## إدارة مخاطر الائتمان

تدار مخاطر الائتمان بصورة نشطة وتراقب بشكل دقيق وفقاً للسياسات والإجراءات الائتمانية المحددة بصورة جيدة.

## قروض إسكانية ضمن برنامج قروض وزارة الإسكان

يحدد قرار منح القرض من قبل وزارة الإسكان ويتم تبليغ المجموعة لصفها للمقترضين. لا توجد مخاطر ائتمان على المجموعة ناتجة عن تلك القروض. الخسائر الناتجة من اضمحلال هذه القروض يمكن مطالبتها من الحكومة. إن وجدت. وبالتالي لا توجد مخاطر مرجحة لتلك القروض. تراقب المجموعة قروض الإسكان المقررة بصورة منتظمة، ويتم تبليغ وزارة الإسكان عن القروض المتعثرة ومتابعتها بجدية شديدة من قبل المجموعة، وتشطب بناءً على الأوامر الوزارية. بلغت القروض الإسكانية ضمن برنامج قروض وزارة الإسكان ٤٣٨,٩٨٠,٠٤١ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٤٠٩,٨٧٤,٥٢١ دينار بحريني).

## قروض أخرى

تمنح القروض الإسكانية الإضافية على أسس تجارية إلى الأفراد بموجب برنامج الإفراض بالتجزئة المعتمد من قبل مجلس الإدارة وفقاً لمعايير ائتمانية محددة يجب استيفائها. قبل الموافقة على اقتراح الائتمان، يتم إجراء تقييم مخاطر الائتمان بالتفصيل لضمان بأن مقترح الائتمان يلبي المعايير الائتمانية المعتمدة مسبقاً.

## ٢) الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول أدناه الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لبنود القائمة الموحدة للمركز المالي:

الحد الأقصى للتعرض	الحد الأقصى للتعرض
٢٠١٤	٢٠١٥
٩٤,٢٦٢,٢٤٤	٦٩,١٦٤,١٢٦
٢٤,٨٩٥,٥٨١	٢١,١١٢,٠٨٤
١,٠٩٧,٧٧٦	١,١٣٥,٧٦٤
١٢,٢٥٥,٦٠١	٩١,٤١١,٩٧٤

مخاطر الائتمان للقروض الاجتماعية ليست مع المجموعة.

لم تكن هناك أية قروض وسلف معاد تفاوضها سواءً خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ أو ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

## تركز مخاطر التعرض القصوى لمخاطر الائتمان

بلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لأي عميل واحد أو طرف آخر أو مجموعة من الأطراف الأخرى ذات الصلة ٥٥,٦٤٦,٤٤٤ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٨٦,١٤٨,٩٤٧ دينار بحريني).

## ٢٤ إدارة المخاطر (تتمة)

### أ) مخاطر الائتمان (تتمة)

#### ٣) ضمانات

تحتفظ المجموعة بضمانات مقابل القروض وذلك على هيئة رهون للعقارات السكنية والضمانات. إن مقدار ونوعية الضمان يعتمد على طبيعة القرض. لا يتم عادة الاحتفاظ بالضمانات مقابل الإيداعات.

تراقب الإدارة القيمة السوقية للضمانات، وتطلب ضمانات إضافية وفقاً للاتفاقية الأساسية، وتراقب القيمة السوقية للضمانات التي تم الحصول عليها من خلال مراجعتها لمدى كفاية مخصص خسائر الأضمحلال.

لم تتخذ المجموعة أية ضمانات نتيجة لتخلف عن الدفع سواءً خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ أو ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

#### ٤) نوعية الائتمان حسب فئة الموجودات المالية

قامت المجموعة بوضع إطار عمل للتصنيف الداخلي لتصنيف تعرضاتها الائتمانية. فيما يلي تحليل لنوعية الائتمان حسب فئة الموجودات المالية:

	فات موعدا استحقاقها ولكنها غير مضمحلة دينار بحريني	مضمحلة بشكل فردي دينار بحريني	٣١ ديسمبر ٢٠١٥ دينار بحريني	لم يحن موعدا استحقاقها وغير مضمحلة دينار بحريني	
	-	-	٦٩,١٦٤,١٢٦	٦٩,١٦٤,١٢٦	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
	٤,٣٣٢,٨٣٦	١,٨٢٥,٩٣١	٢٢,٤٣٩,١١٨	١٦,٢٨٠,٣٥١	قروض - القروض التجارية
	-	-	١,١٣٥,٧٦٤	١,١٣٥,٧٦٤	ذمم مدينة أخرى
	٤,٣٣٢,٨٣٦	١,٨٢٥,٩٣١	٩٢,٧٣٩,٠٠٨	٨٦,٥٨٠,٢٤١	
	فات موعدا استحقاقها ولكنها غير مضمحلة دينار بحريني	مضمحلة بشكل فردي دينار بحريني	٣١ ديسمبر ٢٠١٤ دينار بحريني	لم يحن موعدا استحقاقها وغير مضمحلة دينار بحريني	
	-	-	٩٤,٢٦٢,٢٤٤	٩٤,٢٦٢,٢٤٤	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
	٦,٢١٨,٢٠٥	١,٣٨٠,٦١٨	٢٥,٩٧١,٢٨٨	١٨,٣٧٢,٤٦٥	قروض - القروض التجارية
	-	-	١,٠٩٧,٧٧٦	١,٠٩٧,٧٧٦	ذمم مدينة أخرى
	٦,٢١٨,٢٠٥	١,٣٨٠,٦١٨	١٢١,٣٣١,٣٠٨	١١٣,٧٣٢,٤٨٥	

#### ٥) مخاطر التركيز

تظهر مخاطر التركيز عندما تدخل مجموعة من الأطراف المتعاملة في أنشطة تجارية متشابهة أو في أنشطة في نفس الإقليم الجغرافي أو عندما تكون لها نفس السمات الاقتصادية مما تؤثر بشكل متشابه على مقدرتها للوفاء بالتزاماتها التعاقدية في حالة بروز تغيرات اقتصادية أو سياسية أو أي تغيرات أخرى. تتركز الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في مملكة البحرين.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تمة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٢٤ إدارة المخاطر (تمة)

## (ب) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة للتغيرات السلبية في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم. إن هدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة تعرضات مخاطر السوق ضمن المعايير المقبولة، في حين تحسين العائد على المخاطر.

## (١) إدارة مخاطر السوق

لا تتخذ المجموعة مراكز متاجرة على موجوداتها ومطلوباتها، وبالتالي تعتبر القائمة الموحدة للمركز المالي بالكامل محفظة غير متاجرة.

## (٢) مخاطر سعر الفائدة

تنتج مخاطر سعر الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. تتضمن موجودات ومطلوبات المجموعة التي تتعرض لمخاطر سعر الفائدة على أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية وقروض وودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى وقروض الأجل. يتم إدارة مخاطر سعر الفائدة أساساً من خلال مراقبة فجوات سعر الفائدة.

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغيرات المحتملة المعقولة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة. يتوقع بأن يكون تأثير النقصان في سعر الفائدة مساوي وعكس تأثير الزيادة الموضحة:

التأثير على صافي الربح (-/+)	تغيرات في النقاط الأساسية (-/+)	٣١ ديسمبر ٢٠١٥ دينار بحريني	
			<b>الموجودات</b>
٦١٤,١٢٠	١٠٠	٦١,٤١٢,٠٤٤	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
٢١١,١٢١	١٠٠	٢١,١١٢,٠٨٤	قروض - القروض التجارية
			<b>المطلوبات</b>
(٣٠,٢٢٩)	١٠٠	٣,٠٠٢,٨٧٥	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
(٩٠,٠٠٠)	١٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	قروض لأجل
٧٠٥,٢١٢			<b>المجموع</b>
			<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٤ دينار بحريني</b>
			<b>الموجودات</b>
٩١٥,٩٥٠	١٠٠	٩١,٥٩٤,٩٥٩	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
٢٤٨,٩٥٦	١٠٠	٢٤,٨٩٥,٥٨١	قروض - القروض التجارية
			<b>المطلوبات</b>
(٤٨١,٧٢)	١٠٠	٤٨,١٠٧,١٨٣	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
(٩٠,٠٠٠)	١٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	قروض لأجل
٥٩٣,٨٣٤			<b>المجموع</b>

## (٣) مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر تقلبات قيمة الأداة المالية نتيجة للتغيرات السلبية في معدلات صرف العملات الأجنبية. بما أن موجودات ومطلوبات المجموعة هي بالعملة المحلية والدولار الأمريكي مثبت بالدينار البحريني وبالتالي ليس لدى المجموعة أي مخاطر صرف عملة أجنبية.

## ٢٤ إدارة المخاطر (تتمة)

### (ب) مخاطر السوق (تتمة)

#### (٤) مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأسهم حقوق الملكية نتيجة حدوث تغيرات سلبية في مستويات أسعار الأسهم أو قيمة الأسهم الفردية. وتنتج مخاطر أسعار الأسهم من المحفظة الاستثمارية للمجموعة. تقوم المجموعة بإجراء أنشطة استثمارية في أسهم حقوق الملكية الخاصة في مؤسسات غير مسعرة. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها من حيث التوزيع الجغرافي والتركيز القطاعي للأعمال وذلك ومن خلال التمثيل في مجلس الإدارة في الشركة المستثمر بها، حيثما أمكن ذلك وعن طريق المراقبة المتكررة من خلال إدارة المخاطر.

إن التأثير على الحقوق والدخل (نتيجة للتغير في القيمة العادلة لأدوات أسهم الحقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥) نتيجة للتغيرات المحتملة المعقولة (على سبيل المثال +/١٥٪) في قيمة الاستثمارات الفردية مع الإحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة هو ٧١٣,٥٤٣ دينار بحريني (٢.١٤٪). ٧١٣,٥٤٣ دينار بحريني) على الحقوق، ولا يوجد تأثير على الدخل، حيث لا يوجد لدى البنك أية إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٢٠١٤. ومن المتوقع أن يكون تأثير النقصان في القيمة العادلة للاستثمارات الفردية مساوي وعكس تأثير الزيادة.

### (ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر بأن المجموعة ستواجه صعوبة في سداد التزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها عن طريق السداد النقدي أو موجودات مالية أخرى.

تهدف طريقة المجموعة في إدارة السيولة إلى التأكد من توافر السيولة الكافية في جميع الأوقات للوفاء بالتزاماتها عندما يحين موعد استحقاقها سواء في الظروف الاعتيادية أو الضغوطات دون تكبد خسائر غير مقبولة أو خسارة السمعة التجارية للمجموعة. يتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ بالنقد وما في حكمه والحسابات الحكومية على مستوى عالي لسداد أي التزامات مستقبلية.

#### تحليل المطلوبات:

يلخص الجدول التالي توزيع بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ بناء على الالتزامات التعاقدية للسداد غير المخصصة.

	أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	من ٣ إلى ١٢ شهر دينار بحريني	أكثر من سنة واحدة دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٥</b>				
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	٣,٠٠٣,٩٢٦	-	-	٣,٠٠٣,٩٢٦
قروض لأجل	٢٨٤,١٦٧	٤٣,٠٠٩,٩٢٧	٧١,٢٦٢,٦٢٩	١١٤,٥٥٦,٧٢٣
<b>المجموع</b>	<b>٣,٢٨٨,٠٩٣</b>	<b>٤٣,٠٠٩,٩٢٧</b>	<b>٧١,٢٦٢,٦٢٩</b>	<b>١١٧,٥٦٠,٦٤٩</b>
	أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	من ٣ إلى ١٢ شهر دينار بحريني	أكثر من سنة واحدة دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٤</b>				
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	٤٨,١٢٦,٠٨١	-	-	٤٨,١٢٦,٠٨١
قروض لأجل	٣٧٢,٨٧٥	١,٤٧٦,٠٦٣	٦١,٧٠٢,٥٤٧	٦٣,٥٥٠,٤٨٥
<b>المجموع</b>	<b>٤٨,٤٩٨,٩٥٦</b>	<b>١,٤٧٦,٠٦٣</b>	<b>٦١,٧٠٢,٥٤٧</b>	<b>١١١,٦٧٧,٥٦٦</b>

### (د) المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة الناتجة عن فشل الأنظمة وأنظمة الرقابة والتجاوزات والأخطاء البشرية والتي قد تؤدي إلى خسارة مالية والسمعة التجارية وما يتبعها من مسائلات قانونية وتنظيمية. تدير المجموعة مخاطر التشغيل عن طريق إتباع أنظمة رقابة داخلية مناسبة والتأكد من فصل المهام والمراجعة الداخلية والمطابقة بما فيها التدقيق الداخلي ورقابة الالتزام. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتدريب الموظفين بصورة منتظمة. باشرت المجموعة بتقييم المخاطر التشغيلية في جميع أقسام المجموعة كجزء من عملية التقييم الداخلي كجزء من تطبيق اتفاقية بازل ٣.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تامة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٢٥ كفاية رأس المال

## إدارة رأس المال

أن الأهداف الرئيسية لإدارة رأسمال المجموعة هو التأكد بأن المجموعة تلتزم بمتطلبات رأس المال التنظيمية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكله رأسمالها وعمل تعديلات على ضوء التغييرات في الظروف الاقتصادية وخصائص مخاطر أنشطتها. من أجل المحافظة على أو تعديل هيكله رأس المال، يمكن للمجموعة تعديل مبالغ أرباح الأسهم المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار رأسمال جديد. لم يتم عمل تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات عن السنوات السابقة.

إن نسبة كفاية رأسمال المجموعة، والتي تحتسب وفقاً لإرشادات كفاية رأس المال المعتمدة من قبل مصرف البحرين المركزي، هي كالتالي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٢١,٨٤٤,٧٨	٢١٥,٤٧٧,٥٦٥	مجموع رأس المال المؤهل
٢٢١,٨٤٤,٧٨	٢١٥,٤٧٧,٥٦٥	مجموع رأس المال التنظيمي (أ)
٢١٤,٣١٥,٩٦٩	١٤٢,٠٢٦,٠٢١	مجموع التعرضات المرجحة للمخاطر (ب)
٪١٠٣,٥١	٪١٥١,٧٢	نسبة كفاية رأس المال (أ/ب)
٪١٢,٠٠	٪١٢,٥٠	الحد الأدنى المطلوب

يتكون رأس المال فئة ١ من رأس المال الأسهم العادية ومساهمة من قبل مساهم والاحتياطي القانوني والأرباح المبقة المرحلة. تم عمل بعض التعديلات للنتائج والاحتياطيات المبينة على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، على النحو الذي يحدده مصرف البحرين المركزي.

يتضمن رأس المال فئة ٢ على المطلوبات الثانوية المؤهلة وعنصر احتياطي القيمة العادلة المتعلقة بالمكاسب غير المحققة من أدوات أسهم حقوق الملكية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع.

## ٢٦ بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات

لقد تم تحديد الاستحقاق التعاقدى للموجودات والمطلوبات على أساس الفترة المتبقية كما في تاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدى. فيما يلي بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات:

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

المجموع	أكثر من ١٢ شهراً	أقل من ١٢ شهراً	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٩,٣٢٨,٣٥٠	-	٦٩,٣٢٨,٣٥٠	الموجودات
٤,٧٥٦,٩٥٠	٤,٧٥٦,٩٥٠	-	النقد وما في حكمه
٤٦٠,٠٩٢,١٢٥	٤٣٩,٥٧٢,٨٨٤	٢٠,٥١٩,٢٤١	استثمارات
٦,٩١١,٠١٠	-	٦,٩١١,٠١٠	فروض
٣١,٩٩٦,٠١٨	٣١,٩٩٦,٠١٨	-	استثمارات في شركات زميلة
٢٢,٢١٩,١٧٣	٢٢,٢١٩,١٧٣	-	استثمارات عقارية
١,٩٦٠,٣٢٦	٨٤٩,٤٥٣	١,١١٠,٨٧٣	عقارات قيد التطوير
٥٩٧,٢٦٣,٩٥٢	٤٩٩,٣٩٤,٤٧٨	٩٧,٨٦٩,٤٧٤	موجودات أخرى
			المطلوبات
٣,٠٠٢,٨٧٥	-	٣,٠٠٢,٨٧٥	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
٢٣٧,٨٠٨,٢٠٩	٢٣٧,٨٠٨,٢٠٩	-	حسابات حكومية
١,٩٠٠,٠٠٠	٦٩,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	فروض لأجل
٢٥,٥٥٤,٨٨٤	١٦,٨٥٨,٦٠٣	٨,٦٩٦,٢٨١	مطلوبات أخرى
٣٧٥,٣٦٥,٩٦٨	٣٢٣,٦٦٦,٨١٢	٥١,٦٩٩,١٥٦	
٢٢١,٨٩٧,٩٨٤	١٧٥,٧٢٧,٦٦٦	٤٦,١٧٠,٣١٨	صافي فائض السيولة

## ٢٦ بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات (تمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

المجموع	أكثر من ١٢ شهراً	أقل من ١٢ شهراً	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
			الموجودات
٩٤,٤١٠,٢٩٧	-	٩٤,٤١٠,٢٩٧	النقد وما في حكمه
٤,٧٥٦,٩٥٠	٤,٧٥٦,٩٥٠	-	استثمارات
٤٣٤,٧٧٠,١٠٢	٤١٥,٧٨٩,٠٥٩	١٨,٩٨١,٠٤٣	قروض
٩,١١٠,٦٥٩	٩,١١٠,٦٥٩	-	استثمارات في شركات زميلة
٤٢,٦٠٤,٣٥٣	٤٢,٦٠٤,٣٥٣	-	استثمارات عقارية
١٨,٥٩٢,١٨٧	١٨,٥٩٢,١٨٧	-	عقارات قيد التطوير
٦,٤٨٦,٢٦١	٨٥٨,٣٤٤	٥,٦٢٧,٩١٧	موجودات أخرى
٦١٠,٧٣٠,٨٠٩	٤٩١,٧١١,٥٥٢	١١٩,٠١٩,٢٥٧	
			المطلوبات
٤٨,١٠٧,١٨٣	-	٤٨,١٠٧,١٨٣	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
٢٥١,٤٥٩,١١٩	٢٥١,٤٥٩,١١٩	-	حسابات حكومية
٥٩,٠٠٠,٠٠٠	٥٩,٠٠٠,٠٠٠	-	قروض لأجل
٢٤,٦٣٠,٧٢٦	١٤,٤٢٤,٨٤١	٩,٦٣٨,٨٨٥	مطلوبات أخرى
٣٨٢,٦٣٠,٠٢٨	٣٢٤,٨٨٣,٩٦٠	٥٧,٧٤٦,٠٦٨	
٢٢٨,١٠٠,٧٨١	١٦٦,٨٢٧,٥٩٢	٦١,٢٧٣,١٨٩	صافي فائض السيولة

## ٢٧ متطلبات التمويل المستقبلي

يعتمد استمرار عمليات المجموعة على الدعم المالي المستمر من قبل وزارة المالية وحكومة مملكة البحرين.

## ٢٨ معلومات إضافية تكميلية - الخدمات المصرفية الإسلامية (غير مدققة)

## المنتجات الإسلامية

يتم إجراء الأنشطة المصرفية الإسلامية للمجموعة وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية، كما هو محدد من قبل هيئة الرقابة الشرعية. يتم إعداد القوائم المالية المستخرجة المتعلقة بهذه الأنشطة وفقاً لمعايير المحاسبة المالية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وأنظمة مصرف البحرين المركزي، حسب مقتضى الحال. فيما يلي أدناه السياسات المحاسبية الرئيسية:

إجارة منتهية بالتملك ودخل الإجارة المستحق القبض  
تدرج الموجودات المقننة لغرض التأجير (الإجارة) بالتكلفة، بعد حسم الإستهلاك المتراكم. يتم حساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات أو فترة عقد التأجير، أيهما أقل.

يمثل دخل الإجارة المستحق القبض مبالغ الإيجارات المستحقة في نهاية السنة بعد حسم أي مخصص المبالغ المشكوك في تحصيلها.

## الوكالة

هي اتفاقية التي بموجبها يقدم أحد الأطراف مبلغ معين من المال للوكيل الذي يقوم باستثماره وفقاً لشروط محددة نظير أنعاب معينة (مبلغ من المال أو نسبة من المبلغ المستثمر). يلتزم الوكيل بإسترجاع المبلغ في حالة التخلف عن السداد أو التقصير أو انتهاك أي من شروط وبنود اتفاقية الوكالة.

## استثمارات - صكوك (أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة)

يتم تصنيف أدوات الدين التي تدار على أساس العائد التعاقدي ولم يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة ولم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة ضمن قائمة الدخل كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة. تدرج هذه الاستثمارات بالتكلفة المطفأة، بعد حسم مخصص الإضمحلال من قيمتها. يتم حساب التكلفة المطفأة مع الأخذ في الاعتبار أي علاوات أو خصومات عند الإقتناء. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة من هذه الاستثمارات في القائمة الموحدة للدخل عند الاستبعاد أو الإضمحلال الاستثمارات.

## مرايحات السلع

هذه هي اتفاقيات معاملات بيوع للسلع مدرجة بعد حسم الأرباح المؤجلة ومخصص الإضمحلال. تعتبر المجموعة الوعد في عقود المرايحات ملزماً لطالب الشراء.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مفصلة)

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تامة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٢٨ معلومات إضافية تكميلية - الخدمات المصرفية الإسلامية (غير مدققة) (تامة)

إثبات الإيراد

يتم إثبات الإيراد من المنتجات الإسلامية المذكورة أعلاه على النحو التالي:

يتم إثبات دخل الإجارة على أساس التناسب الزمني وفقاً لشروط عقد الإجارة وتدرج بعد حسم الإستهلاك.

يتم إثبات الدخل المقدر من الوكالة على أساس مبدأ الاستحقاق على مدى الفترة، ويتم تعديله بالدخل الفعلي عندما يتم اكتسابه. يتم احتساب الخسائر في تاريخ الإعلان عنها من قبل الوكيل.

يتم إثبات الدخل من الاستثمارات عندما يتم اكتسابه.

فيما يلي أدناه عرض لموجودات الخدمات المصرفية الإسلامية بالالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية:

٢٠١٤ دينار بحريني (غير مدققة)	٢٠١٥ دينار بحريني (غير مدققة)	
١٨٣,٩٩٠,٨٤٣	٢٢٥,١١٨,٤٦٥	إجارة منتهية بالتمليك - صافي
١٧٥,٣٨٧	٢١٤,٨٨٩	دخل إجارة مستحق القبض
٢,٥٠٠,٠٠٠	-	إيداعات الوكالة
٤٢	-	دخل الوكالة المستحق القبض
١٦,٥٩٩,٤٤٦	٩,٥٠٧,٤٢٦	استثمارات - صكوك
٢٨,٠٢٦	٢٠,٧٥١	دخل مستحق القبض من الاستثمارات
٢٠٣,٢٩٣,٤٤٤	٢٣٤,٨٦١,٥٣١	

فيما يلي أدناه عرض لمطلوبات الخدمات المصرفية الإسلامية بالالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية:

٢٠١٤ دينار بحريني (غير مدققة)	٢٠١٥ دينار بحريني (غير مدققة)	
٢٣,٧٠٠,٠٠٠	-	عقود الوكالة
٦,٩٥٦	-	ربح الوكالة المستحق الدفع
١١,٩٠٧,١٨٣	-	مربحة السلع
٧,٧٦٣	-	ربح مربحات السلع المستحق الدفع
٣٥,٦٢١,٩٠٢	-	

فيما يلي أدناه عرض للدخل والمصروفات المثبتة من الخدمات المصرفية الإسلامية:

٢٠١٤ دينار بحريني (غير مدققة)	٢٠١٥ دينار بحريني (غير مدققة)	
٥,٠٥٢,٠٤٣	٦,٦٠٤,٤١٢	دخل من إجارة منتهية بالتمليك - صافي
٢٢,٥٥٠	٩١,٥٠٦	دخل من الوكالة والاستثمارات
(٢١٧,٤١٧)	(٦٢,٢٩٦)	محسوم منها: ربح مدفوع على الوكالة
٥,٠٤٧,١٧٦	٦,٦٣٣,٦٢٢	

## ٢٩ أرقام المقارنة

تم إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة بالتناسب مع العرض المطبق في السنة الحالية. إن إعادة التجميع هذا لم يكن له أي تأثير على الربح أو الخسائر المسجلة مسبقاً.



إفصاحات العنصر الثالث  
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إفصاحات العنصر الثالث

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ١ مقدمة

تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمتطلبات إفصاحات العنصر الثالث على النحو المنصوص عليه من قبل مصرف البحرين المركزي.

تعمل الإفصاحات في هذا التقرير بالإضافة إلى أو في بعض الحالات، على توضيح الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، والتي تم عرضها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

## أ) نطاق التطبيق

تأسس بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) ("البنك") كشركة مساهمة مقفلة مسجلة في مملكة البحرين بموجب المرسوم الأميري رقم ٤ لسنة ١٩٧٩. يعمل البنك بموجب ترخيص مصرفي مقفد صادر عن مصرف البحرين المركزي. إن البنك مملوك بالكامل لحكومة مملكة البحرين.

## ب) الشركات التابعة للبنك:

- يمتلك البنك ١٠٠ بالمائة من حصة رأس مال شركة إسكان لسندات الرهن العقاري ش.م.ب. (مقفلة) والتي أسست في مملكة البحرين ويتمثل أنشطتها الرئيسية في إصدار سندات الدين الخاصة المضمونة بأصول عقارية بغرض توريق قروض الإسكان.
- يمتلك البنك ١٠٠ بالمائة من حصة رأس مال شركة عقارات الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) التي تأسست في مملكة البحرين من أجل تنفيذ مختلف المشاريع العقارية. وتتمثل أغراضها الرئيسية في تنفيذ جميع العمليات التي تتعلق بإدارة وتشغيل وصيانة جميع أنواع العقارات التي يملكها البنك والمؤسسات الحكومية ووزارات الدولة أو غيرها.
- يمتلك البنك ٥٥,٨٨ بالمائة من حصة رأس مال دانات اللوزي ش.م.ب. المسجلة في مملكة البحرين والتي تشمل أنشطتها الرئيسية على إدارة وتطوير العقارات الخاصة وشراء وبيع العقارات نيابة عن الشركة، وتطوير وصيانة وإدارة وتأجير العقارات.
- ليس هناك عجز في رأس مال أي من الشركات التابعة للبنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. لا توجد أي قيود على تحويل الأموال أو رأس المال التنظيمي داخل المجموعة.

## ج) الشركات الزميلة للبنك:

- تأسس بنك الإبداع ش.م.ب. (مقفلة) خلال سنة ٢٠٠٩ وبدأ بصرف تمويل متناهي الصغر للمواطنين ذوي الدخل المحدود إلى المتوسط، مما يمنح كل مستفيد الفرصة لبدء مشروع عمل جديد يمكنه من الاستقلالية وتحقيق مستوى حياة أفضل. وبنك الإسكان هو من مؤسسي بنك الإبداع وتبلغ حصة ملكيته ٢٠ بالمائة من إجمالي رأس المال.
- تأسس صندوق البحرين العقاري للعهد المالية خلال سنة ٢٠١١ بهدف تمويل مشروعين سكنيين وتجاريين رئيسيين في منطقة السقية ومدينة عيسى إذ ان مبلغ التمويل هو ٢٣,٣ مليون دينار بحريني. إن حجم صافي موجودات الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ هو ١٨,٣٢ مليون دينار بحريني بعد توزيع نقدي قدره ٧,٧٥ مليون دينار بحريني للمستثمرين خلال سنة ٢٠١٥ (مبلغ وقدره ٢٣,٤٣ مليون دينار بحريني في سنة ٢٠١٤). يمتلك البنك نسبة ٤٢,٩٨ بالمائة من هذا الصندوق.

## د) معاملة الشركات التابعة والزميلة لغرض احتساب كفاية رأس المال:

يتم توحيد شركة إسكان لسندات الرهن العقاري ش.م.ب. (مقفلة) وشركة عقارات الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) في القوائم المالية للبنك وذلك لغرض احتساب كفاية رأس المال. تتم معاملة الشركات التابعة والزميلة الأخرى للبنك حسب الجدول الموضح أدناه:

## جدول أ: الحصص في الشركات مرجحة المخاطر بدلاً من احتسابها بطريقة الخصم ضمن المجموعة

الشركات التابعة / الشركات الزميلة	بلد التأسيس / مقر الإقامة	نسبة الملكية	مرجح المخاطر
صندوق البحرين العقاري للعهد المالية	مملكة البحرين	٪٤٢,٩٢	٢٠٪ من التعرضات تتعلق بسقية بلازا ٥٠٪ من التعرضات تتعلق بدانات المدينة
دانات اللوزي ش.م.ب.	مملكة البحرين	٪٥٥,٨٨	٥٠٪
<b>الحصة في الشركة الزميلة مخصصة من رأس المال</b>			
بنك الإبداع ش.م.ب. (مقفلة)	مملكة البحرين	٪٢٠	-

## ٢ الأداء المالي والمركز المالي

في سنة ٢٠١٥، حقق البنك نمواً مطرداً وحافظ على ربحيته خلال السنة على الرغم من التحديات التي واجهها أعقاب الأزمة المالية.

إن أداء هذه السنة هو نتيجة لتركيز البنك على المحافظة على جودة الموجودات، واستخدام السيولة المتاحة بحكمة لتحقيق أفضل عائد ممكن وإدارة المصروفات التشغيلية بكفاءة. لقد زادت نسبة الدخل إلى التكلفة للبنك هامشياً من ٣٤,٥ بالمائة في سنة ٢٠١٤ إلى ٣٥,٩ بالمائة في سنة ٢٠١٥. واصل البنك عمل مخصصات عامة لخسائر القروض تمثيلاً مع سياساته الحذرة للمخاطر.

وزع البنك مبلغ وقدره ٥٧ مليون دينار بحريني كقروض إجتماعية خلال سنة ٢٠١٥، مما يعكس إلتزام البنك على البقاء متمسكاً بشأن أهدافه الرئيسية وهو ما يتماشى مع رؤية الإستراتيجية ٢٠٣٠. بلغت حقوق مساهمي البنك ٢١٥ مليون دينار بحريني في نهاية سنة ٢٠١٥ أي بانخفاض تبلغ نسبته ٢,٨ بالمائة مقارنة بمبلغ ٢٢١ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ نتيجة لنقل ملكية أرض بقيمة ١٧,٩٨٩ مليون دينار بحريني لمساهم. تم تعديل المبلغ من مساهمة من قبل المساهمين من رأس مال البنك، ولا تزال السيولة كافية مع الموجودات السائلة (نقد وأرصدة لدى البنوك المركزية وإيداعات لدى المؤسسات المالية) والتي تمثل ١٢ بالمائة من إجمالي الموجودات.

### أ) نمو وجودة الموجودات

○ **الحجم:** بلغ مجموع قيمة الميزانية العمومية للبنك ٥٩٧ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مقارنة بمبلغ وقدره ٦٠ مليون دينار بحريني في نهاية السنة السابقة. وبلغت قروض وسلف البنك ٤٦٠ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ما يعكس نمو قدره ٥,٨ بالمائة مقارنة بسنة ٢٠١٤.

#### ○ الجودة:

- **محفظة الإئتمان:** تعتبر محفظة إئتمان المجموعة ذات جودة عالية بالرغم من أن الجزء الأكبر من الموجودات المصرفية هي عبارة عن قروض عقارية سكنية. وتعد هذه القروض في المقام الأول عبارة عن "قروض إجتماعية" حيث لا تقع المخاطر الإئتمانية المتعلقة بها على عاتق البنك من ناحية ومن ناحية أخرى فإن البنك اتبع اسلوباً محافظاً بالنسبة للقروض العقارية السكنية التي قدمت على أسس تجارية. بلغت حسابات القروض المضمحلة والمصنفة كموجودات متعثرة في هذه المحفظة ١,٨ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.
- **إستثمارات أخرى:** إن الموجودات المصرفية الأخرى هي بصورة رئيسية عبارة عن إيداعات لدى بنوك ومؤسسات مالية أخرى.
- **إستثمارات مالية:** لدى البنك إستثمار في شركة نسيج، شركة تطوير المنطقة الجنوبية اضافة إلى إستثمارات أخرى صغيرة وقديمة (إرث).

○ **نسبة كفاية رأس المال:** لا يزال لدى المجموعة نسبة كفاية رأسمال قوية بنسبة ١٥١,٧ بالمائة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

○ **الملاءة الإئتمانية:** لقد حدت المجموعة من القروض الخارجية وبالتالي فإن ملاءتها المالية كما يتضح من أوضاع إستحقاق الموجودات مقابل المطلوبات يعتبر مرضياً، فيما تعتبر الأرصدة في الحساب الحكومي غير مستحقة السداد على المدى القصير.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إفصاحات العنصر الثالث تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٢ الأداء المالي والمركز المالي (تنمة)

## أ) نمو وجودة الموجودات (تنمة)

## جدول ٢: الدخل و الإيرادات والمركز المالي (بالآلاف الدينار البحرينية)

٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٥	
					<b>الأرباح</b>
١,٩٣٩	١٢,٧٥١	١٤,٢٢٧	١٥,٤٤٦	١٦,٣٧٥	صافي دخل الفوائد
٢,٥٧٧	٧٧٤	٦٢٧	١,١٢٣	١,٨٩٠	دخل آخر
٥,٦٩٨	٤,٩٧٣	٤,٨٧١	٥,٧١٧	٦,٥٦٦	مصروفات تشغيلية
	-	١,٦٣٨	-	-	شطب الممتلكات
٤٨٥	٢٢٤	٣٢٥	٣٧٢	٢٥١	مخصص الإضمحلال
٧,٣٣٢	٨,٣٢٨	٨,٠٢٠	١٠,٤٨٠	١١,٤٤٧	<b>صافي الدخل</b>
					<b>المركز المالي</b>
٤٧٤,٩٦٦	٥٣٣,٤٢٣	٥٧٦,١٩٢	٦١٠,٧٣١	٥٩٧,٢٦٤	مجموع الموجودات
٣١٣,٢٧٢	٣٥٥,٧٥٠	٤٠٠,٢٠٢	٤٣٤,٧٧٠	٤٦٠,٠٩٢	القروض
٢٧٩,٢٥٨	٣٢٩,٣٢٤	٣٦٥,٨٤٢	٣٨٢,٦٣٠	٣٧٥,٣٦٦	مجموع المطلوبات
-	-	-	٦,٦٣١	٦,٦٣٨	حقوق غير مسيطرة
١٩٥,٧٠٨	٢٠٤,٠٩٩	٢١٠,٣٥١	٢٢١,٤٧٠	٢١٥,٢٦٠	حقوق المساهمين
					<b>الربحية: (نسبة مئوية)</b>
٪٣,٧٥	٪٤,٠٨	٪٣,٨١	٪٤,٥٩	٪٥,٣٢	العائد على حقوق المساهمين*
٪١,٥٤	٪١,٥٦	٪١,٣٩	٪١,٧٢	٪١,٩٢	العائد على الموجودات
٪٤٢,٢	٪٣٦,٨	٪٣٢,٨	٪٣٤,٥	٪٣٥,٩	نسبة التكلفة إلى الدخل
٪٧٣	٪٨٢	٪٩٥	٪٩٦	٪٩٨	العائد لصادف الفوائد
					<b>رأس المال:</b>
٪٤١,٢٠	٪٣٨,٢٦	٪٣٦,٥١	٪٣٦,٢٦	٪٣٦,٠٤	نسبة حقوق المساهمين إلى إجمالي الموجودات*
٪١٤٢,٦٩	٪١٦٦,٣٥	٪١٧٣,٩٢	٪١٧٢,٧٧	٪١٧٤,٣٨	<b>نسبة إجمالي المطلوبات إلى حقوق المساهمين*</b>

\* متضمنة على على الحقوق غير المسيطرة

## ب) أداء شركات المجموعة

• **شركة عقارات الإسكان:** هي ذراع التطوير العقاري لبنك الإسكان ويبلغ رأس المال المسجل والمدفوع ٢٥٠,٠٠٠ دينار بحريني. إن الشركة مملوكة بالكامل من قبل البنك وتم تحسين عملياتها من خلال مواصلة تبسيطها وعلاوة على ذلك بناء وتقوية فريق العمل بحيث تتمكن من تعزيز قدرتها على تنفيذ مختلف مشاريع التطوير العقاري.

وقد اتخذ البنك وشركة عقارات الإسكان مختلف الإجراءات الرامية إلى إقامة تحالف لجمع الأموال لبناء مشاريع على الأراضي الخاصة بالبنك مع ملاك القطاع الخاص. وفي الوقت الحاضر يجري تنفيذ مختلف المشاريع على مراحل مختلفة تتراوح ما بين وضع التصاميم الرئيسية والبناء وإدارة العقارات.

## جدول ٣: المؤشرات المالية (بالدينار البحريني):

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٥	
٢٢٠,٥٣٨	١١٣,١٤١	صافي الربح للسنة
١,٢٠٩,٥٧٩	١,٤٢٥,٩٨١	مجموع الموجودات
٦٧٩,٨٤٦	٧٩٢,٩٨٧	مجموع حقوق المساهمين

## ٢ الأداء المالي والمركز المالي (تتمة)

## (ب) أداء شركات المجموعة (تتمة)

- **شركة إسكان لسندات الرهن العقاري ش.م.ب. (مقفلة):** أنشأ بنك الإسكان شركة تابعة ذات أغراض خاصة بهدف إصدار أوراق مالية مدعومة بالعقار السكني في سنة ٢٠٠٧ وأعتبر إصدار هذه السندات بقيمة ٣٠ مليون دينار بحريني مبادرة محفزة لتنمية سوق الأوراق المالية في مملكة البحرين.

وقد تم استخدام عائدات شركة إسكان لسندات الرهن العقاري ش.م.ب. (مقفلة) لتمويل الأنشطة التجارية للبنك و يبلغ رأس المال المسجل والمدفوع ١,٠٠٠ دينار بحريني بحصة ملكية بنسبة ١٠٠ بالمائة للبنك.

قام البنك بسداد الشريحة الأولى البالغة ٨,٥ مليون دينار بحريني للمستثمرين في أكتوبر ٢٠١٠؛ بالإضافة الى سداد الشريحة الثانية البالغة ٦ مليون دينار بحريني في أكتوبر ٢٠١٢ وتم سداد الشريحة الثالثة البالغة ٦,٥ مليون دينار بحريني في أكتوبر ٢٠١٤. وقد إستمر البنك في دفع الفوائد في حينها على أساس نصف سنوي.

## جدول ٤: المؤشرات المالية (بالدينار البحريني):

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
٩٨٧,١٨٨	١,٠٢٦,٢٩٧	صافي الربح للسنة
١٩,٨٠٥,٨٤٤	١٨,٥٩٨,٩٥٩	مجموع الموجودات
٨,٧٨٣,٧٨٩	٧,٧٩٦,٦٠١	مجموع حقوق المساهمين

## • شركة مواد البناء الذكي

تأسست شركة مواد البناء الذكي في النصف الثاني من سنة ٢٠٠٩. عند الانتهاء من الإجراءات القانونية والتنظيمية الأخرى، تم تصفية الشركة اعتباراً من ٣ فبراير ٢٠١٥.

## جدول ٥: المؤشرات المالية (بالدينار البحريني):

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
-	(٣,٢٦٦)	صافي الربح / (الخسارة) للسنة
-	٢٥٠,٠٠٠	مجموع الموجودات
-	١٣٢,٢٤٠	مجموع حقوق المساهمين

## • دانات اللوزي

بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠١٥، وعند تلبية جميع المتطلبات التنظيمية، استثمرت المجموعة مبلغ وقدره ٨,٤ مليون دينار بحريني في دانات اللوزي ش.م.ب. (مقفلة) ("الشركة") الحصول على ٥٥,٨٨٪ من حصص تصويت الشركة. وتم عمل هذا الإقتناء عن طريق الإكتتاب في أسهم الشركة التي تبلغ قيمتها ٦,٢ مليون دينار بحريني وشراء أسهم بقيمة ٢,٢ مليون دينار بحريني من إنفينيتي كابيتال. تتضمن الأنشطة الرئيسية للشركة التابعة على إدارة وتطوير الممتلكات الخاصة، وشراء وبيع العقارات بالنيابة عن الشركة والتطوير العقاري والتأجير والإدارة والصيانة.

## جدول ٦: المؤشرات المالية (بالدينار البحريني):

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
١٥,١٨٩	(٦,٢٩٧)	صافي الربح / (الخسارة) للسنة
١٥,٢٠٠,١٤٨	١٥,٠٩٠,٧١٨	مجموع الموجودات
١٥,٠٤٣,٥٩٢	١٥,٠٢٨,٤٠٣	مجموع حقوق المساهمين

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إفصاحات العنصر الثالث تمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٣ الرؤيا المستقبلية

سيكون بيان موجودات ومطلوبات البنك للسنة القادمة مماًثلاً للسنة السابقة. وستكون المحفظة الرئيسية للبنك هي محفظة القروض العقارية والعقارات الإستثمارية. البنك يعتزم تطوير أراضيه المخصصة للمشاريع الإسكانية الإجتماعية الإقتصادية من أجل تقليص الأعمال غير المنجزة لمقدمي طلبات الخدمات الإسكانية من وزارة الإسكان. ولتحقيق هذا الغرض، سيقوم البنك بالنظر في زيادة عمليات الإقتراض، توفير المساعدات الإسكانية للمواطنين بالإضافة الى الشروع في عمليات تمويل المشاريع وتقديم خطط الحسابات الأستثمارية. تحدد ظروف أسواق رأس المال المحلية والأقليمية والدولية قدرة البنك على تحقيق أهدافها والتأثير على الأداء المالي.

## ٤ حوكمة الشركات والشفافية

يدرك البنك ضرورة الإلتزام بأفضل الممارسات في حوكمة الشركات مما أدى الى تصميم سياسات حوكمة الشركات للبنك لضمان إستقلالية مجلس الإدارة ("مجلس الإدارة") وقدرته على الإشراف بفعالية على عمليات إدارة البنك.

قام البنك بتطبيق مبادئ ميثاق حوكمة الشركات التالية:

**المبدأ الأول:** يتأسس الشركة مجلس فعال وعلى دراية ومعرفة.

**المبدأ الثاني:** يكون لدى أعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين الولاء التام للشركة.

**المبدأ الثالث:** يكون لدى مجلس الإدارة الضوابط الصارمة للتدقيق المالي، الرقابة الداخلية والإلتزام بالقانون.

**المبدأ الرابع:** يكون لدى الشركة إجراءات صارمة لتعيين وتدريب وتقييم المجلس.

**المبدأ الخامس:** تقوم الشركة بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين بصورة عادلة ومستوولة.

**المبدأ السادس:** يقوم المجلس بوضع هيكل واضح وفعال للإدارة.

**المبدأ السابع:** يقوم المجلس بالتواصل مع المساهمين وتشجيعهم على المشاركة.

**المبدأ الثامن:** تقوم الشركة بالإفصاح عن حوكمة الشركات الخاصة بها.

**المبدأ التاسع:** الشركات التي تشير لنفسها بأنها "شركات إسلامية" يتعين عليها إتباع مبادئ الشريعة الإسلامية.

نظراً لطبيعة عمل البنك المملوك بالكامل لحكومة مملكة البحرين، ووفقاً للنظام الأساسي المرفق بالمرسوم بقانون رقم ٤ لسنة ١٩٧٩، فيما يتعلق بإنشاء بنك الإسكان المعدل بموجب القانون رقم ٧٥ لسنة ٢٠٠٦، فإن مجلس الوزراء هو الجهة المخولة بتعيين أعضاء مجلس الإدارة الذين يتعمنون بصلاحيات خلفها قانون البنك، ويمثل مجلس الوزراء الموقر الجمعية العمومية العادية أو غير العادية للبنك الذي تخضع القرارات الجوهرية والهامة في البنك لموافقته.

## ٥ لجان مجلس الإدارة ولجان الإدارة

للحصول على تفاصيل عن لجان مجلس الإدارة ولجان إدارة البنك الرجاء الإطلاع على قسم حوكمة الشركات في التقرير السنوي.

## ٦ مجلس الإدارة

## (١) سعادة المهندس باسم يعقوب الحمر

وزير الإسكان ورئيس مجلس الإدارة

تم تعيينه كرئيس لمجلس إدارة بنك الإسكان في سنة ٢٠١١

**المؤهلات:** ماجستير في إدارة المشاريع - جامعة ولاية كولورادو في بولدر، بكالوريوس في الهندسة المدنية - جامعة كاليفورنيا

**الخبرة:** خبرة عملية تربو على ٣٠ عاماً

**رئيس مجلس الإدارة:** مجلس المناقصات

**عضو مجلس إدارة:** الهيئة الوطنية للنفط والغاز

## (٢) السيد محمد حسين بوجيري

نائب الرئيس ورئيس اللجنة التنفيذية (مستقل غير تنفيذي)

تم تعيينه في سنة ٢٠١١

**المؤهلات:**

- بكالوريوس آداب في الإقتصاد والمالية، جامعة حلب، سوريا

- دورة تدريبية مكثفة في مركز سيتي بنك للتدريب، أثينا، اليونان

- دورة تدريبية متوسطة في مركز سيتي بنك، أثينا، اليونان

- مستشار مالي معتمد بعد اجتيازه بنجاح إمتحانات "Series 7" المقررة من وكالة السندات والبورصة في الولايات المتحدة.

**الخبرة:** خبرة عملية تربو على ٣٣ عاماً

**عضو مجلس الإدارة:** بنك البحرين والكويت، وشركة سوليدارتي القابضة وشركة انفستكوب السعودية للاستثمار المالي وفندق كيه.

## ٦ مجلس الإدارة (تتمة)

- (٣) **الدكتور زكريا سلطان العباسي**  
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)  
تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١  
**المؤهلات:** ماجستير ودكتوراه في القانون من جامعة إيست أنجليا - المملكة المتحدة  
**الخبرة:** خبرة عملية تربو على ٣٠ عاماً  
**القائم بأعمال الرئيس التنفيذي:** الهيئة العامة للتأمين الإجتماعي  
**عضو مجلس الإدارة:** بنك البحرين الكويت، شركة لإدارة الأصول (شركة مملوكة من قبل الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي)
- (٤) **السيد يوسف صالح خلف**  
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي) وعضو لجنة التدقيق  
تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١  
**المؤهلات:**  
- محاسب قانوني وعضو معتمد في مؤسسة ACCA منذ عام ١٩٨٣  
- دبلوم عليا من المملكة المتحدة في دراسات الأعمال من جامعة سالفورد للتكنولوجيا، سالفورد، المملكة المتحدة  
- الدبلوم الوطنية في دراسات الأعمال من جامعة فيلدين بارك، مانتشستر، المملكة المتحدة  
**الخبرة:** خبرة عملية تربو على ٣٠ عاماً في قطاع الخدمات المالية والمصرفية  
**المؤسس والمدير التنفيذي:** شركة فيجن لاين للإستشارات  
**عضو مجلس الإدارة:** بنك البحرين والكويت وشركة الأوراق المالية والاستثمار، وسوليديارتي التكافل العامة  
**المناصب السابقة:** الرئيس التنفيذي السابق لبنك عجمان، بنك البحرين الإسلامي
- (٥) **السيد يوسف عبد الله تقي**  
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)  
تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١  
**المؤهلات:** محاسب قانوني عام (CPA)  
**الخبرة:** خبرة عملية تربو على ٢٨ عاماً  
**الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة:** مصرف السلام - البحرين  
**رئيس مجلس إدارة:** شركة منارة للتطوير ش.م.ب. (مقفلة)، شركة أمار القابضة ش.م.ب. (مقفلة)،  
**نائب رئيس مجلس إدارة:** شركة آية إس بي بيوديزل المحدودة - (هونغ كونغ) وهي إحدى الشركات التابعة لشركة آية إس بي بي  
**عضو مجلس إدارة:** شركة المنيوم البحرين ش.م.ب. (ألبا) وشركة تضامن كابيتال
- (٦) **السيد رياض صالح الساعي**  
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي) نائب رئيس اللجنة التنفيذية وعضو لجنة المكافآت والترشيح وحوكمة الشركات  
تم تعيينه في سنة ٢٠١٥  
**المؤهلات:**  
- بكالوريوس في إدارة الأعمال في التمويل الدولي والتسويق من جامعة ميامي، فلوريدا.  
- ماجستير في إدارة الأعمال في التمويل المصرفي الدولي من جامعة برمنغهام، المملكة المتحدة  
- دبلوم دراسات عليا - معهد تشارترد للتسويق (CIM)، المملكة المتحدة -  
- أكمل فترة ثلاثة أشهر في البرنامج المكثف في الأعمال المصرفية الدولية الأساسية المتقدمة تحت إشراف مركز سيتي بنك في للدراسات المصرفية الدولية (CIBS)، اسطنبول - تركيا.  
**الخبرة:** خبرة عملية تربو على ٣٠ عاماً  
**عضو مجلس إدارة:** تضامن كابيتال ش.م.ب.  
**المناصب السابقة:** مدير تنفيذي - توظيف الاستثمارات في بنك أركايتا (ش.م.ب.)، مساعد نائب الرئيس - الخدمات المصرفية التجارية في بنك الخليج الدولي ش.م.ب.، نائب المدير - الخدمات المصرفية التجارية في المؤسسة العربية المصرفية ش.م.ب.
- (٧) **الأنسة رنا ابراهيم فقيهي**  
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)، عضو اللجنة التنفيذية  
تم تعيينها في سنة ٢٠١٥  
**المؤهلات:**  
- ماجستير في إدارة الأعمال الدولية - المملكة المتحدة  
- بكالوريوس في إدارة الأعمال الدولية - المملكة المتحدة  
**الخبرة:** خبرة عملية تربو على ١٢ عاماً  
**عضو مجلس إدارة:** بورصة البحرين، بنك الإسكان، لجنة التدقيق في تمكين.  
تشغل حالياً منصب وكيل وزارة مساعد تنمية الإيرادات العامة في وزارة المالية، مملكة البحرين.  
**المناصب السابقة:** عملت كمدير أول مشروع في مجلس التنمية الاقتصادية منذ سنة ٢٠٠٥، وعملت كمراجع على الشؤون الاقتصادية الدولية في قسم الأبحاث الاقتصادية في مصرف البحرين المركزي.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إفصاحات العنصر الثالث تمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٦ مجلس الإدارة (تمة)

## ٨ السيد كمال مراد علي مراد

عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)، عضو اللجنة التنفيذية

تم تعيينه في سنة ٢٠١٥

## المؤهلات:

- بكالوريوس في التمويل الاقتصادي من جامعة بنتلي، والثام، بولاية ماساتشوستس.
- ماجستير في التحليل المالي الدولي من جامعة بنتلي، والثام، بولاية ماساتشوستس.

## الخبرة: خبرة عملية تربو على ١٢ عاماً

يشغل حالياً منصب المدير التنفيذي للمشاريع الاستثمارية في إحدى المؤسسات الرائدة في مملكة البحرين والمنطقة.

عضو مجلس إدارة شركة: ديار المحرق ذ.م.م.، شركة منارة للتطوير ش.م.ب. (مقفلة) وشركة مرسى السيف للاستثمار العقاري ذ.م.م. وشركة أمار القابضة ش.م.ب. (مقفلة)

## ٩ السيدة نجلاء محمد الشيراوي

عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي) وعضو لجنة التدقيق

تم تعيينها في سنة ٢٠١٥

## المؤهلات:

- ماجستير في إدارة الأعمال والشؤون المالية، الكلية الأمريكية في لندن – المملكة المتحدة
- بكالوريوس في الهندسة المدنية، جامعة البحرين، مملكة البحرين
- حضرت برنامج تسريع الإدارة في كلية إنسياد، فرنسا.

## الخبرة: خبرة عملية تربو على ١٨ عاماً في مجال الاستثمارات المصرفية

## الرئيس التنفيذي: شركة الأوراق المالية والاستثمار (سيكو)، البحرين

## رئيس مجلس الإدارة: شركة خدمات صناديق سيكو (SFS)، وسيكو الإمارات العربية المتحدة.

## عضو مجلس الإدارة: مجلس إدارة حماية الوديعة، مجلس إدارة صندوق تنمية الموارد البشرية.

المناصب السابقة: عملت لدى شركة الأوراق المالية والاستثمار (سيكو) منذ سنة ١٩٩٧ حيث شغلت عدة مناصب في البنك بما في ذلك نائب الرئيس التنفيذي، الرئيس التنفيذي للعمليات لمدة سبع سنوات، رئيس إدارة الأصول، ورئيس الاستثمارات والخزينة. كما عملت لدى العدد من المؤسسات المملوكة من قبل دار المال الإسلامي ومقرها جنيف، وكانت مسؤولة عن وضع العمليات المصرفية الخاصة للمجموعة في منطقة الخليج، وعينت في وقت سابق كمحاضر في الهندسة بجامعة البحرين.

## ٧ أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان

## ١ الدكتور خالد عبدالله، المدير العام

لدى الدكتور خالد عبدالله خبرة عملية تربو على ٣٣ عاماً في كلا الخدمات المصرفية الإسلامية والتقليدية، بالإضافة إلى سوق العقار، وتقلد العديد من المناصب العليا في المؤسسات المالية الاستثمارية والتجارية والعقارية المرموقة بالإضافة إلى خبرته الطويلة في المجال الأكاديمي والبحثي في علم الاقتصاد، بما في ذلك جامعة البحرين.

قبل انضمامه إلى البنك، كان الرئيس التنفيذي في شركة إنوفست البحرين ش.م.ب. وهو حاصل على درجة الماجستير في العلوم في التنمية الاقتصادية من جامعة إيست انجليا (المملكة المتحدة)، ويحمل درجة الدكتوراه في الفلسفة في الاقتصاد من جامعة إكستر (المملكة المتحدة)، شغل مؤخراً رئيس قسم الاقتصاد والتمويل في جامعة البحرين.

ويشارك الدكتور خالد بفعلية في العديد من المشاريع التي تعزز تطوير البنية التحتية في البحرين وعضو في العديد من الجمعيات مثل "لجنة الشؤون العامة" في غرفة البحرين للتجارة والصناعة وهو أحد الأعضاء المؤسسين لجمعية الاقتصاديين البحرينيين ويعمل في مجلس أمناء "مركز الشرق الأوسط للاستثمار".

يلعب الدكتور خالد دوراً فعالاً في العديد من الجمعيات والمؤسسات حيث رأس جمعية البحرين للتنافسية وهو عضو اللجنة الوطنية لمنظمة التجارة العالمية، وعضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة التدقيق في هيئة تنظيم سوق العمل وعضو مجلس إدارة في شركة نسيج، تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠١٣.

## ٢ السيد أحمد طيارة، الرئيس التنفيذي للأعمال ونائب المدير العام

لدى السيد أحمد طيارة خبرة عملية تربو على ٢٠ عاماً في كلا الخدمات المصرفية الإسلامية والتقليدية، وبالأخص في مجالات الخدمات المصرفية الاستثمارية، سوق راس مال المساهمين، تمويل الشركات، العقارات، حقوق الملكية الخاصة والخدمات المصرفية للشركات. لقد عمل لدى مؤسسات كبرى كبنك إنمار – البحرين، كما شغل منصب المدير العام – الخدمات المصرفية الاستثمارية لدى بنك إيلاف قبل الإنضمام إلى بنك الإسكان.

السيد طيارة حاصل على بكالوريوس في العلوم ودرجة الماجستير في العلوم من جامعة ماكغيل، كندا. تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠١٢.



## ٧ أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان (تتمة)

- (٣) **السيد عارف قمير**، الرئيس التنفيذي للعمليات لدى السيد عارف قمير خبرة عملية تربو على ٢٧ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية الإسلامية التقليدية، وبالأخص في مجالات التخطيط المالي، وتمويل الشركات، وإدارة الموارد البشرية. وقد عمل لدى العديد من المؤسسات المرموقة مثل بنك البحرين والكويت ومصرف الشامل (إثمار). قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، وكان نائب الرئيس التنفيذي في شركة منافع للاستثمار في الكويت. السيد عارف هو محاسب قانوني معتمد حاصل على شهادة (CPA) من الولايات المتحدة الأمريكية. تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠١٣.
- (٤) **السيد طارق الجلاهمة**، رئيس الخدمات المصرفية للأفراد لدى السيد طارق الجلاهمة خبرة تربو على ٣٤ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية التجارية، وبالأخص في مجالات الحلول التمويلية الاسكانية والخدمات المصرفية للأفراد. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب نائب الرئيس، وحدة التسويق وتطوير الأعمال الصغيرة في بنك البحرين التنمية.
- السيد طارق حاصل على دبلوم من معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية.
- وقد تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠٠٥.
- (٥) **السيدة سمر عجايبي**، رئيس إدارة المؤسسات المالية والعلاقات الحكومية لدى السيدة سمر عجايبي خبرة تربو على ٢٥ عاماً في مجال إدارة المخاطر، وبالأخص في مجالات الجودة والتمويل وإدارة المشاريع. أمضت حياتها المهنية بالكامل في بنك الإسكان حيث، انضمت إلى البنك مباشرة بعد تخرجها من الجامعة الأمريكية في مصر بعد حصولها على درجة البكالوريوس في الاقتصاد.
- السيدة سمر هي محاسب إداري معتمد (CMA) من الولايات المتحدة الأمريكية ولديها شهادة دبلوم معتمد في المحاسبة والمالية (CDIAF) من المملكة المتحدة.
- أنضمت إلى بنك الإسكان في سنة ١٩٨٩ وتقلدت العديد من المناصب مثل رئيس أنظمة ضمان الرهن العقاري ورئيس الائتمان والمخاطر التشغيلية.
- تولت منصبها الحالي في سنة ٢٠١٢.
- (٦) **الأنسة بروين علي**، رئيس إدارة التسويق لدى الأنسة بروين حبيب علي خبرة تربو على ٢٠ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية، وبالأخص في مجالات المبيعات وخدمة العملاء. قبل انضمامها إلى بنك الإسكان، كانت تشغل منصب مدير المبيعات وخدمات العملاء في بنك ستاندرد تشارترد. الأنسة بروين حبيب علي دبلوم عالي في المعاملات المصرفية. وقد التحقت بالعمل في بنك الإسكان في سنة ٢٠٠٥ بمناصب مختلفة وهي مديرة لقروض الرهن العقاري، مدير أول لقروض الرهن العقاري، مدير أول إدارة التسويق وتطوير المنتج، رئيس إدارة التسويق وتطوير المنتج.
- تولت منصبها الحالي في سنة ٢٠١١.
- (٧) **السيد عدنان فتح الله جناحي**، رئيس الموارد البشرية والشئون الإدارية لدى السيد عدنان فتح الله جناحي خبرة تربو على ٢١ عاماً في مجال إدارة الموارد البشرية، كان يعمل لدى إحدى البنوك الرائدة، بنك البحرين الوطني وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب مدير ورئيس قسم الموارد البشرية في بنك دار الاستثمار.
- السيد عدنان حاصل على ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة غلامورغان.
- كان يعمل لدى بنك الإسكان منذ سنة ٢٠٠٥ بمنصب مدير أول في قسم الموارد البشرية والشئون الإدارية.
- وتولى السيد عدنان منصبه الحالي في سنة ٢٠١٤.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إفصاحات العنصر الثالث تمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٧ أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان (تمة)

## (٨) السيد محمد سعيد بات، رئيس الرقابة المالية

لدى السيد محمد سعيد بات خبرة تربو على ١٥ عاماً في خدمات التدقيق والخدمات المالية. خلال حياته العملية عمل لدى شركات مرموقة مثل إرنست ويونغ في باكستان. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب مدير الإستثمارات والتمويل في شركات الزباني للاستثمارات.

السيد محمد سعيد حاصل على شهادة محاسب قانوني معتمد (ACA) منذ سنة ٢٠٠٤.

كان يعمل لدى بنك الإسكان منذ سنة ٢٠٠٧ وتولى العديد من المناصب حيث كان في منصب مدير أول في قسم الرقابة المالية وإضافة على مدير التخطيط الإستراتيجي، وقائم بأعمال رئيس التحكم المالي في سنة ٢٠١٤.

تولى السيد محمد سعيد منصبه الحالي في سنة ٢٠١٥.

## (٩) السيدة بريتا تاورو، رئيسية إدارة المخاطر

لدى السيدة بريتا تاورو خبرة لأكثر من ١٤ عاماً من العمل في قطاع الخدمات المصرفية والمالية. وخلال حياته العملية عملت في مجالات إدارة الائتمان والمخاطر لدى أي سي أي سي أي بنك وبنك الإئتمان للتنمية وبنك HDFC. وتحمل شهادة محاسب قانوني (CA) من الهند. وشهادة محلل مالي معتمد (CFA) من الولايات المتحدة الأمريكية. ولقد كانت تعمل لدى قسم إدارة المخاطر في بنك الإسكان منذ سنة ٢٠٠٧. تولت منصبها الحالي في سنة ٢٠١٥.

## (١٠) السيد ديباك باتيل، رئيس إدارة العمليات

لدى السيد ديباك باتيل خبرة تربو على ١٦ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية التجارية. وبالأخص في مجالات العمليات والتمويل والخدمات المصرفية للأفراد. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب مدير العمليات والتمويل في بنك أي سي أي سي أي بنك، فرع البحرين.

السيد ديباك حاصل على درجة البكالوريوس في التجارة والاقتصاد من جامعة مومباي.

كان يعمل لدى بنك الإسكان منذ سنة ٢٠٠٧، حيث تولى العديد من المناصب المختلفة مثل منصب مدير مديرو مدير أول وقائم بأعمال مدير العمليات في سنة ٢٠١٣.

تولى السيد ديباك منصبه الحالي في سنة ٢٠١٤.

## (١١) السيد عقيل معيوف، رئيس إدارة تقنية المعلومات

لدى السيد عقيل معيوف خبرة تربو على ٢١ عاماً في مختلف مجالات أنظمة تقنية المعلومات المصرفية الأساسية في قطاع الخدمات المصرفية مثل سيتي بنك والبنك الأهلي المتحد. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب رئيس مشاريع تقنية المعلومات في البنك الأهلي المتحد.

السيد عقيل حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة البحرين. وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة البحرين.

كان يعمل لدى بنك الإسكان منذ سنة ٢٠٠٥ وقد تولى العديد من المناصب حيث كان في منصب مدير ومدير أول وقائم بأعمال تقنية المعلومات

وتولى السيد عقيل منصبه الحالي في سنة ٢٠١٤.

## (١٢) السيد هاني عبد المهدي جاسم نايم، رئيس التدقيق الداخلي

لدى السيد هاني نايم خبرة تربو على ١٥ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية والتدقيق وتشمل مجالات مختلفة مثل التدقيق الداخلي، الالتزام، تحليل الائتمان، تحليل الإستثمار، الخدمات المصرفية الإسلامية، الرقابة المالية والعمليات. وقد عمل السيد نايم في بنوك ذات سمعة إقليمية وعالمية مثل بنك البركة الإسلامي، وبنك الشمال، البحرين وبنك إثمار، بي.دي.او. جواد حبيب، آرثر أندرسون - شركة سي بي آيه.

يحمل السيد نايم درجة البكالوريوس في المحاسبة وشهادة المحاسبة التخصصية CPA.

وتولى منصبه الحالي في سنة ٢٠٠٩.

## ٧ أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان (تتمة)

**(١٣) السيدة هيفاء المدني،** رئيس إدارة الشئون القانونية و سكرتارية مجلس الإدارة لدى السيدة هيفاء المدني خبرة كمحامية ومستشارة قانونية تربو على ١٨ عاماً، أمضت كل حياتها المهنية في بنك الإسكان منذ تخرجها من جامعة الكويت بدرجة بكالوريوس في القانون، وهي أيضاً عضو مجلس إدارة في شركة عقارات الإسكان، وهي شركة تابعة لبنك الإسكان منذ ٢٠٠٧.

تولت منصبها الحالي في سنة ٢٠١٥.

**(١٤) السيدة هناء بوحجي،** مدير أول إدارة العلاقات العامة والاتصالات المؤسسية لدى السيدة هناء بوحجي خبرة تربو على ٢٧ عاماً في مجال الإعلام والكتابة والعلاقات العامة. عملت في عدد من الصحف المحلية البارزة مثل "أخبار الخليج"، و"الأيام"، و"الوسط"، و"الوقت"، كما عملت كمراسلة صحافية اقتصادية لصحيفة "الشرق الأوسط" الإقليمية في لندن لمدة ١١ سنة. بدأت حياتها المهنية، كمحللة اقتصادية في إدارة الحسابات القومية بوزارة المالية والاقتصاد الوطني لمدة عامين. تحمل السيدة بوحجي شهادة الماجستير في الاقتصاد من جامعة ولاية كولورادو، والبكالوريوس في إدارة الأعمال والمحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.

تولت منصبها الحالي في سنة ٢٠١٤.

**(١٥) السيد فاضل العسبول،** مدير أول الخزنة لدى السيد فاضل عسبول خبرة تربو على ٢٧ عاماً في مجال الخزنة المصرفية في كلاً من الخدمات المصرفية التقليدية والإسلامية، وبالأخص في مجالات أسواق المالية وأسواق رأس المال. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، شغل منصب رئيس المتداولين في بنك ميتسوبيشي طوكيو - البحرين. السيد فاضل حاصل على بكالوريوس تجارة من جامعة بنغالور، الهند.

كان يعمل لدى بنك الإسكان منذ سنة ٢٠٠٧ وتولى العديد من المناصب حيث كان في منصب رئيس المتداولين ومدير الخزنة

تولي منصبه الحالي في سنة ٢٠١٤.

**(١٦) السيد فاضل الهاشمي،** مدير إدارة التحصيل لدى السيد فاضل الهاشمي خبرة تربو على ١٥ عاماً في التحصيل وإدارة الائتمان والمخاطر. وبالأخص في مجالات التحصيل والائتمان وعمل لدى عدد من البنوك والشركات الرائدة في البحرين مثل بنك البحرين الإسلامي والبنك المتحد المحدود وأمريكان إكسبريس. قبل انضمامه لبنك الإسكان، عمل مساعد مدير لإدارة التحصيل في بنك البحرين الإسلامي. يحمل دبلوم في الهندسة الميكانيكية بالإضافة إلى عدد من الشهادات المهنية في CMI البرنامج القيادي مستوى ٧، LLM للتطوير القيادي وشهادة سيتي وغيلدرز من المملكة المتحدة.

تولى منصبه الحالي منذ انضمامه في سنة ٢٠١٤.

## أعضاء الإدارة التنفيذية لشركة عقارات الإسكان

**(١) السيد إياد عبيد،** المدير العام لدى السيد إياد عبيد خبرة لأكثر من ٣٣ عاماً في مختلف صناعات البناء الخاصة والحكومية مع خبرة واسعة في تنفيذ المشاريع، وإدارة وتطوير العقارات. وقبل إنضمامه إلى بنك الإسكان كان عمل لدى قوة دفاع البحرين بمديرية الأشغال العسكرية.

السيد إياد حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسية المدنية.

السيد إياد يعمل في شركة عقارات الإسكان منذ سنة ٢٠٠٥ بمنصب نائب الرئيس التنفيذي للتنمية.

وتولى منصبه الحالي في سنة ٢٠١٥.

**(٢) السيدة أمل العرادي،** رئيس إدارة العقارات لدى السيدة أمل العرادي خبرة تربو على ٢٩ عاماً في إدارة الأصول. أمضت حياتها المهنية بالكامل في بنك الإسكان حيث انضمت إلى البنك مباشرة بعد حصولها على درجة البكالوريوس في علوم الحاسوب.

أنضمت إلى بنك الإسكان في سنة ١٩٨٧ وتقلدت العديد من المناصب مثل القائم بأعمال المدير العام لشركة الجنوب للسياحة - التي كانت شركة تابعة لبنك الإسكان ومدير إدارة الأصول ومدير أول.

تولت منصبها الحالي في سنة ٢٠١٤.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إفصاحات العنصر الثالث تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ٨ الإجراءات الإضافية لحوكمة الشركات

بالإضافة إلى الهياكل التنظيمية الخاصة بمجلس الإدارة واللجان الإدارية، فقد أقر مجلس الإدارة عدداً من السياسات التي تؤمن الوضوح والتناسق مع عمليات البنك.

الإفصاحات المتعلقة بالمكافآت:

تمت الموافقة على سياسة الموارد البشرية للبنك التي تتضمن المكافآت المتغيرة، من قبل لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات خلال السنة، وفيما يلي التغييرات الرئيسية في السياسة:

- (أ) مراجعة هيكل الرواتب لمتدربي الإدارة الجدد الذين تم توظيفهم من قبل البنك بما يتناسب مع المؤهلات العلمية والمهنية.  
(ب) ستخضع أية مكافآت متغيرة يتوجب دفعها، للموافقة التي تتم على التقارير المالية لنهاية العام.

على سياسة البنك المحافظة على تعويضات ومكافآت الموظفين في مستوى تنافسي في سوق العمل المحلي، وذلك بهدف جذب الموظفين المؤهلين والأداء والاحتفاظ بهم بحزمة من المكافآت بناء على أحدث ما يتوفر في السوق. كما إن على السياسات إنشاء نظام مكافآت عادل ومنصف لجميع الموظفين داخل البنك.

يقوم البنك بمراجعة هيكل مكافآت الموظفين بشكل دوري بهدف الحفاظ على ميزة تنافسية في السوق على أساس مسوحات تجري على الرواتب ومصادر المعلومات في السوق الثانوية، وقام البنك بتعيين مستشارين خارجيين لتقديم المشورة للبنك بشأن متطلبات المكافآت السليمة.

## المكافآت المتغيرة (المكافأة السنوية)

يرتبط استحقاق مكافأة الموظفين بأداء البنك وأداء المجموعة وكذلك الأداء الفردي والكفاءة، ولكن في جميع الأحوال يتم عمله بحسب توجيهات البنك وحده.

تتم الموافقة على حجم المكافآت من قبل لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات، وترتبط بمقاييس الأداء المستخدمة في نظام المكافآت ارتباطاً وثيقاً بالمعايير المستخدمة في إدارة الأعمال مثل الأهداف المالية مقابل الأهداف غير المالية، والمعايير الكمية مقابل المعايير النوعية، والمقاييس قصيرة الأجل مقابل طويلة الأجل، والتي تشمل الربحية والملاءة المالية والسيولة ومؤشرات النمو.

تستند معايير أداء الموظفين في إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي والعمليات والرقابة المالية ومكافحة غسيل الأموال، ووظائف الإمتثال، أساساً على تحقيق الأهداف والغايات من وظائفهم مثل الالتزام بسياسات المخاطر والرقابة والامتثال للبنك، وتكون مستقلة عن الأداء المالي في منطقة الأعمال التي ترصد مراجعة مقاييس الأداء للموظفين في إدارة المخاطر، الداخلية، العمليات، وظائف الامتثال والضوابط المالية، ومكافحة غسيل الأموال، والأشخاص المعتمدين أساساً على تحقيق أهداف وغايات وظائفهم مثل الالتزام بسياسات المخاطر والرقابة والالتزام للبنك، والتي تكون مستقلة عن الأداء المالي لمجال الأعمال التي تقوم هذه الوظائف بمراقبتها.

ويتم منح المكافآت سنوياً بناءً على تحقيق أهداف محددة سلفاً، وتستند تلك الأهداف على كلا من الأداء الفردي وأداء الإدارة ويتم وضعها من قبل الإدارة التنفيذية.

لم يقدم البنك أية تعويضات أو مكافآت مضمونة خلال سنة ٢٠١٥، ويحق لجميع الموظفين الحصول على ١٣ راتب والتي يتم توزيعها على أساس تناسبي شهرياً. ولم تكن هناك أية مدفوعات إنهاء خدمة تم عملها للأشخاص المعتمدين أو الموظفين الذين تقاضي وظائفهم تحمّل مخاطر جوهرياً خلال السنة.

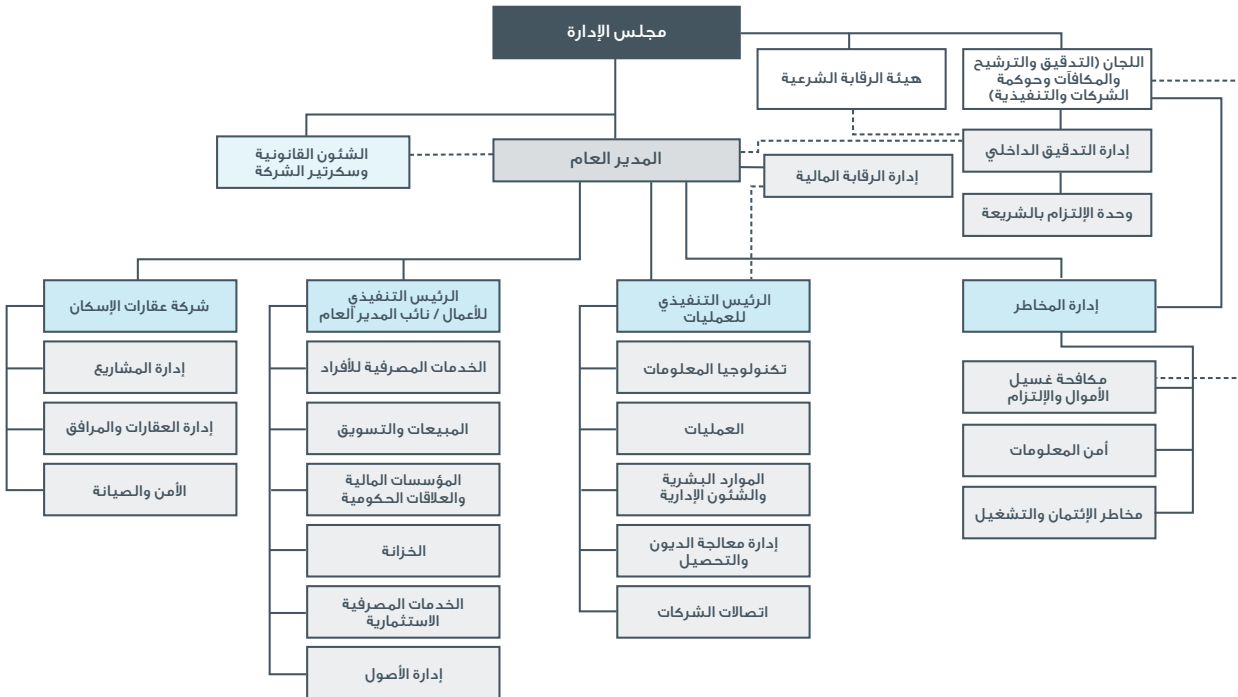
وافق مصرف البحرين المركزي على سياسة البنك وعلى إعفاء البنك من متطلبات مخصصات التأجيل والاسترداد وذلك نظراً لهيكل التنظيمي للبنك وطبيعة أعماله وسياسة المكافآت المتبعة من قبل البنك.

٨ الإجراءات الإضافية لحوكمة الشركات (تتمة)  
يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المكافآت التي حصل عليها الأشخاص المعتمدين للبنك.

إجمالي قيمة المكافآت للسنة المالية الحالية  
(بالدينار البحريني)

٢٠١٤	الأشخاص المعتمدين	٢٠١٥	الأشخاص المعتمدين	
الموظفين الآخرين		الموظفين الآخرين		
				<b>المكافآت الثابتة</b>
٢,١٤٩,٤٩٦	١,٣٣١,٤٨٠	٢,٤٧١,٦٨٥	١,٥٥٧,٠٣٢	• على أساس نقدي
-	-	-	-	• الأسهم والأدوات المرتبطة بأسهم
-	-	-	-	• أخرى
				<b>المكافآت المتغيرة</b>
٤٢٩,٣٤٩	٢٣٠,٦٥١	٥٦٠,٧٧٤	٢١٠,٢٢٦	• على أساس نقدي
-	-	-	-	• الأسهم والأدوات المرتبطة بأسهم
-	-	-	-	• أخرى
<b>٤,١٤٠,٩٧٦</b>		<b>٤,٧٩٩,٧١٧</b>		<b>المجموع الكلي</b>

٩ الهيكل التنظيمي  
الهيكل التنظيمي للبنك هو كما يلي:



١٠ إستراتيجية الإتصالات

يعرض في نهاية كل سنة مالية القوائم المالية الموحدة للمجموعة وتقرير حول أنشطة البنك إلى مجلس الإدارة، وتُرسل جميع هذه المستندات لاحقاً إلى مجلس الوزراء.

يحدد النظام الأساسي للبنك المسؤولين والجهات التي توزع عليها تقرير التدقيق السنوي للبنك وهم تحديداً معالي وزير المالية، معالي وزير الإسكان، سعادة وزير التجارة وسعادة محافظ مصرف البحرين المركزي.

كما يلتزم البنك بالوفاء بمتطلبات الإفصاح المنصوص عليها من قبل مصرف البحرين المركزي ويقوم البنك بنشر نتائجه المالية المدققة على موقعه الإلكتروني.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إفصاحات العنصر الثالث تمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## II رأس المال

## II,١ هيكل رأس المال

يقوم مصرف البحرين المركزي، وهو الجهة التنظيمية المختصة بالإشراف على البنك، بتحديد ومتابعة متطلبات رأس المال بالنسبة للمجموعة بكاملها. وفي إطار تنفيذ المتطلبات الحالية لرأس المال فإن مصرف البحرين المركزي يتطلب من المجموعة ضرورة المحافظة على النسبة المقررة من إجمالي رأس المال مقابل إجمالي الموجودات المرجحة للمخاطر.

تم تحديد رأس المال فئة ١ كرأس المال نفسه أو قريب من طبيعة رأس المال المدفوع ويتكون من أسهم رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم والأرباح المبقة والإحتياطيات المؤهلة. تتضمن الإحتياطيات المؤهلة على الإحتياطي العام والإحتياطي القانوني والخسائر غير المحققة الناتجة من إعادة تقييم أسهم حقوق الملكية المصنفة كإستثمارات متاحة للبيع.

يتضمن رأس المال فئة ٢ على الأرباح المرحلية وتمويل ثانوي لأجل مؤهل ومخصصات إضمحلال الجماعية والمكاسب غير المحققة الناتجة من إعادة تقييم أسهم حقوق الملكية المصنفة كإستثمارات متاحة للبيع.

## جدول ٧: هيكل رأس المال

يلخص الجدول التالي رأس المال المؤهل بعد الخصومات المتعلقة باحتساب نسبة كفاية رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥:

حقوق الملكية العادية فئة ١	رأس المال فئة ١	رأس المال فئة ٢	
<b>مكونات رأس المال</b>			
<b>رأس المال فئة ١</b>			
<b>حقوق الملكية العادية لرأس المال فئة ١</b>			
١٠٨,٣٠٠	-	-	أسهم عادية صادرة ومدفوعة بالكامل
٥٤,٤٦٢	-	-	الإحتياطيات القانونية / التشريعية
٥٠,٩٩٣	-	-	أرباح مبقة مرجلة
١,٥١٠	-	-	أخرى
-	-	-	الأرباح المرحلية الحالية (مراجعة من قبل مدققي الحسابات الخارجيين)
٢١٥,٢٦٥	-	-	<b>مجموع حقوق الملكية العادية لرأس المال فئة ١ قبل التعديلات التنظيمية</b>
٢١٥,٢٦٥	-	-	<b>مجموع حقوق الملكية العادية لرأس المال فئة ١ بعد التعديلات التنظيمية</b>
<b>رأس المال الآخر</b>			
-	-	٢١٣	مخصص خسارة التمويل العام
٢١٥,٢٦٥	-	٢١٣	<b>صافي رأس المال المتاح</b>
		٢١٥,٤٧٨	<b>مجموع رأس المال المؤهل (فئة ١ و فئة ٢)</b>

يلخص الجدول التالي نسب كفاية رأس المال لإجمالي رأس المال ورأس المال فئة ١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥:

٢١٥,٥٧	نسبة كفاية رأس حقوق الملكية العادية لرأس المال فئة ١
٢١٥,٥٧	نسبة كفاية رأس المال فئة ١
٢١٥,٧٢	نسبة إجمالي كفاية رأس المال

فيما يلي مجموع التعرضات المرجحة للمخاطر لكل فئة من فئات المخاطر التي يتعرض لها البنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥:

١١,٩٣٨	التعرضات المرجحة لمخاطر الائتمان
٣١,٠٨٨	التعرضات المرجحة للمخاطر التشغيلية
-	التعرضات المرجحة لمخاطر السوق
١٤٢,٠٢٦	<b>مجموع التعرضات المرجحة للمخاطر</b>

## ١١ رأس المال (تتمة)

### ١١,٢ كفاية رأس المال

يحرص البنك على المحافظة على مستويات كافية من رأس المال بما يتلاءم مع طبيعة أعماله وأوضاع المخاطر التشغيلية لديه وبأخذ في الاعتبار الاحتمالات الطارئة غير المتوقعة. ويضمن عملية التخطيط الرأسمالي للبنك بأن رأس المال المتوفر لدى البنك في جميع الأوقات يتماشى مع قابلية البنك لتحمل المخاطر.

ويستخدم البنك السعر المقرر بنسبة ١٢,٥ بالمائة لكفاية رأس المال على النحو المنصوص عليه من قبل مصرف البحرين المركزي.

ينص إطار إدارة تقييم كفاية رأس المال لدى البنك، الذي يهدف إلى ضمان بأن رأس المال يدعم نمو أعماله لأنشطته المستقبلية، على أن البنك ينبغي أن يحافظ على غطاء من الفائض بما يتناسب مع المتطلبات القانونية.

### ١٢ التدقيق الداخلي

إدارة التدقيق الداخلي في البنك الإسكان هي وظيفة مستقلة تقدم تقاريرها مباشرة إلى لجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة وتقدم خدمات التدقيق بشأن فعالية وضائف الرقابة والالتزام والحوكمة الموضوعة في البنك.

تقوم إدارة التدقيق الداخلي بإجراء إنشئتها وفقاً لخطة معتمدة قائمة على المخاطر لضمان بأن يتم جميع العمليات والوظائف عالية المخاطر وفقاً لمعايير التدقيق القائمة على المخاطر. قام قسم التدقيق الداخلي بوضع والمحافظة على سجل شامل لمخاطر التدقيق الداخلي بأكمله، حيث يتم تحديد المخاطر وتحديثها بانتظام على مدار السنة بإعتبارها التغيرات الديناميكية في بيئة الأعمال والضوابط. يقوم قسم التدقيق الداخلي بتقييم الرقابة الموضوعة للتخفيف من المخاطر التي تم تحديدها ويقوم بفحصها على أسس العينة لضمان فعاليتها. ويقدم تقرير بشأن أي ضعف أو إنحراف إلى الإدارة العليا ومجلس لجنة التدقيق لإتخاذ الإجراءات التصحيحية.

### ١٣ مخاطر الائتمان

#### ١٣,١ نظرة على إدارة مخاطر الائتمان

تعكس مخاطر الائتمان مخاطر التعرض لخسائر نتيجة لفشل طرف واحد أو عدة أطراف على الوفاء بجميع أو جزء من إلتزاماتهم تجاه المجموعة. وقد يعتمد البنك الأسلوب الموحد لإحتساب مخصص رأس المال لمخاطر الائتمان.

نلخص فيما يلي إطار إدارة مخاطر الائتمان:

تحديد المخاطر	يعمل البنك على تحديد جميع المخاطر الجوهرية التي قد تؤثر عليه. إن هذه عملية ديناميكية نشطة تأخذ في الحسبان الاعتبارات الإدارية عند تطوير المنتجات الجديدة.
السياسات	تهدف سياسة الائتمان لتكون أداة إدارية أساسية تقدم المساعدة والدعم للمسؤولين في الشركة وأخصائيي الائتمان وكذلك الإدارة العليا للبنك والمتعاملين المعنيين الآخرين.
قياس المخاطر والتعامل معها	لضمان بأن القياس يعطي العرض العادل للمحافظ المعنية والمعاملات، ويتم متابعة المحفظة بصورة مستمرة.
تطبيقات المعايير	من أجل الاستفادة من قابلية البنك لتحمل المخاطر يطبق البنك البيانات التي تعتمد على المخاطر فيما يتعلق بالعملاء، القطاعات وغير ذلك من العوامل في التعامل اليومي مع معاملات العملاء.
وسائل الرقابة	أنشأ البنك بيئة مراقبة مستقلة من أجل متابعة وتنفيذ السياسات والحدود المعتمدة.
إصدار التقارير	يطبق البنك نظاماً منهجياً لإصدار التقارير حول المخاطر في جميع دوائر وأقسام المؤسسة ويقوم هذا النظام على مبدأ الانفتاح في تقديم تقارير حول عوامل المخاطر بالنسبة لحاملي أسهم البنك.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إفصاحات العنصر الثالث تمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ١٣ مخاطر الائتمان (تمة)

## ١٣.١ نظرة على إدارة مخاطر الائتمان (تمة)

يستخدم البنك تصنيفات خارجية من مؤسسات مرموقة مثل ستاندرد أند بورز، موديز، فيتش (مؤسسات خارجية معتمدة للتصنيف الائتماني) من أجل تصنيف الأرصدة لدى البنوك والإيداعات لدى البنوك، حيثما تنطبق أو توجد التصنيفات فإن البنك يستخدم نفس التصنيفات في حساب الموجودات المرجحة للمخاطر.

المرجحة للمخاطر	موديز	فيتش	ستاندرد أند بورز
٪٢٠	Aa3 إلى Aaa	-AA إلى AAA	-AA إلى AAA
٪٥٠	A3 إلى A1	-A إلى +A	-A إلى +A
٪٥٠	Baa3 إلى Baa1	-BBB إلى BBB	-BBB إلى BBB
٪١٠٠	B3 إلى Ba1	B إلى BB	B إلى BB
٪١٥٠	C إلى Caa1	D إلى CCC	D إلى CCC

## ١٣.٢ تعريف وتصنيف القروض المضمحلة أو الموجودات المتعثرة

تعتبر القروض التي فات موعد إستحقاقها في حالة القروض الإجتماعية بأنها قروض متعثرة عندما تزيد مدّة سداد المتأخرات في حساب القرض عن ٩٠ يوماً. يتم الموافقة على القروض الإجتماعية من قبل الحكومة وتحتسب خسائرها عن طريق التنازل، الدعم الحكومي، الشطب وغيرها وتحتسب على حساب أموال الحكومة. بالتالي فإن البنك لا يقوم البنك بعمل مخصصات لحساب القروض الإجتماعية.

يصنف البنك قروض الرهن العقاري التجاري إلى منتجة ومتعثرة وفقاً للتوجيهات الصادرة عن مصرف البحرين المركزي. في حالة الرهن العقاري التجاري للموجودات المتعثرة فإنه يتم تحديدها كقروض أو السلف التي يتأخر سداد الفائدة و/أو القسط المستحق من أصل القرض لأكثر من ٩٠ يوماً. يعتبر أي مبلغ مستحق الدفع للبنك بموجب أية تسهيلات إئتمانية فات موعد إستحقاقها إذا لم يتم سدادها بتاريخ المحدد من قبل البنك. بالإضافة إلى ذلك، فإن القروض المتعثرة تصنف بأنها دون المستوى ومشكوك فيها وخسارة الموجودات وفقاً للمعايير المنصوص عليها من قبل مصرف البحرين المركزي. يعتبر الموجود دون المستوى إذا كان متأخر عن السداد لأكثر من ٣ أشهر ولكن أقل أو يساوي ٦ أشهر. يصنف الموجود مشكوك فيه إذا كان متأخر عن السداد لأكثر من ٦ أشهر ولكن أقل أو يساوي ١٢ شهر. خسارة الموجود إذا كان متأخر عن السداد لأكثر من ١٢ شهر وتم تحديد الخسارة من قبل البنك.

بلغت الموجودات المتعثرة ضمن قروض الرهن العقاري التجاري ١,٨ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

قام البنك بوضع سياسة تخصيص خاصة لقروض الرهن العقاري التجاري المضمحلة حيث طبقت نسبة تخصيص محددة على قيمة التسهيل الإئتماني بناءً على الأيام التي فات فيها موعد إستحقاقها. ويتم إسترداد قيمة الرهن مقابل التسهيل الإئتماني لحساب مبلغ مخصص معين.

## جدول ٨: التحليل الزمني للقروض التي فات موعد إستحقاقها (بآلاف الدنانير البحرينية)

المجموع	أكثر من ٣ سنوات	من سنة واحدة إلى ٣ سنوات	من ٣ أشهر إلى سنة واحدة	القروض الإجتماعية*
٢٤,٨٥٧	١,٨٣١	١١,٣٢٨	١١,٦٩٨	
١,٨٢٦	٤٦٣	٦٤١	٧٢٢	قروض الرهن العقاري التجاري للأفراد
٢٦,٦٨٣	٢,٢٩٤	١١,٩٦٩	١٢,٤٢٠	

## جدول ٩: التغييرات في المخصصات (بآلاف الدنانير البحرينية)

الصناعي	الرصيد الإفتتاحي	المخصص للسنة	مبالغ مشطوبة / إسترادات	الرصيد الختامي
مخصص عام**	٢٥٣	-	(٤٠)	٢١٣
قروض الرهن العقاري التجاري للأفراد				
مخصص محدد	٨٢٣	٣٦٨	(٧٧)	١,١١٤
قروض الرهن العقاري التجاري للأفراد	١,٠٧٦	٣٦٨	(١١٧)	١,٣٢٧

\* مخاطر إئتمان القروض الإجتماعية لا يتم تضمينها مع البنك وبالتالي لا يتم عمل مخصصات إضمحلال لها.  
\*\* يقوم البنك بتقديم مخصص بنسبة ١ بالمائة من محفظة قروض الرهن العقاري التجاري للأفراد كمخصص جماعي بقيمة إسمية.



## ١٣ مخاطر الائتمان (تتمة)

## ١٣,٢ تعريف وتصنيف القروض المضمحلة أو الموجودات المتعثرة (تتمة)

تتعلق جميع القروض التي فات موعد إستحقاقها ورصيد المخصص كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ بعملياتها في مملكة البحرين.

تتم إعادة هيكلة القروض الاجتماعية بناءً على تعليمات من وزارة الإسكان والتي لا توجد لها مخاطر ائتمان على البنك. بلغ إجمالي القروض الاجتماعية المعاد هيكلتها خلال السنة بناءً على تعليمات من وزارة الإسكان ٩,٦ مليون دينار بحريني.

## جدول ١٠: متطلبات رأس المال - المحفظة الموحدة (بالآلاف الدنانير البحرينية)

المحفظة الموحدة	إجمالي التعرضات*	القيمة المرجحة للمخاطر	مخصص رأس المال**
البنود النقدية	١٦٤	-	-
المحفظة الحكومية	٥٤٠,٣١٨	-	-
محفظة البنوك	٧,٦٦٥	١,٥٣٣	١٩٢
محفظة التجزئة السكنية	٢١,٣٧٢	١٦,٢١٤	٢,٠٢٧
محفظة أسهم حقوق الملكية	١,٤٨٤	٢,٢٢٦	٢٧٨
محفظة العقار	٦٥,٣٨٤	٨٩,٢٤١	١١,١٥٥
التعرضات الأخرى	١,٧٢٤	١,٧٢٤	٢١٦
<b>المجموع</b>	<b>٦٣٨,١١١</b>	<b>١١٠,٩٣٨</b>	<b>١٣,٨٦٨</b>

\* التعرض الإجمالي يتفق مع نموذج PIRC المقدم إلى مصرف البحرين المركزي ("مصرف البحرين المركزي") الذي يأخذ في الاعتبار الخصومات المختلفة التي تم عملها من أجل التوصل إلى رأس المال المؤهل.  
\*\* محسوبة على أساس ١٢,٥ بالمائة من الموجودات المرجحة للمخاطر

## جدول ١١: الموجودات - الممولة وغير الممولة ومتوسط التعرضات (بالآلاف الدنانير البحرينية)

التعرضات الممولة	إجمالي التعرضات	متوسط التعرضات*
النقد وما في حكمه	٦٩,٣٢٨	٥٠,٧٧٦
إستثمارات قروض	٤٦٠,٠٩٢	٤٥٢,٤٥٦
إستثمارات في شركات زميلة	٦,٩١١	٨,٨٧٦
إستثمارات عقارية	٣١,٩٩٦	٤,١٦٢
عقارات قيد التطوير	٢٢,٢١٩	٢١,٣٨٢
موجودات أخرى	١,٩٦٠	٥,٣٣٨
<b>التعرضات غير الممولة</b>	<b>٥٩٧,٢٦٣</b>	<b>٥٨٣,٧٤٧</b>
قرض ذو علاقة	٩١,٤٧٦	٨٥,٥٢٠
إرتباطات عقود التأجير	٢٤٨	٣١٤
إرتباطات رأسمالية	٦,٢٩٩	٨,٢٠٢
	<b>٩٨,٠٢٣</b>	<b>٩٤,٠٣٦</b>

\* يتم احتساب متوسط الأرصدة بناءً على الأرصدة في نهاية الربع السنوي.

تحتفظ المجموعة بضمانات مقابل القروض على هيئة رهن عقاري على العقارات السكنية.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إفصاحات العنصر الثالث تمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ١٣ مخاطر الائتمان (تمة)

## ١٣,٢ تعريف وتصنيف القروض المضمحلة أو الموجودات المتعثرة (تمة)

## جدول ١٢: التوزيع الجغرافي للتعرضات (بآلاف الدنانير البحرينية)

يلخص الجدول التالي التوزيع الجغرافي للتعرضات، مقسمة إلى مناطق هامة حسب أنواع التعرضات الائتمانية الرئيسية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥:

مملكة البحرين	
٦٩,٣٢٨	النقد وما في حكمه
٤,٧٥٧	إستثمارات
٤٦٠,٠٩٢	القروض
٦,٩١١	إستثمارات في شركات زميلة
٣١,٩٩٦	إستثمارات عقارية
٢٢,٢١٩	عقارات قيد التطوير
١,٩٦٠	موجودات أخرى
<b>٥٩٧,٢٦٣</b>	

## جدول ١٣: التوزيع القطاعي للتعرضات (بآلاف الدنانير البحرينية)

المجموع	أخرى	السياحة	الرهن السكني	العقارات والبناء	البنوك والمؤسسات المالية	التعرضات الممولة
						٦٩,٣٢٨
٤,٧٥٧	٢٦٨	١,٢١٦	-	٣,٢٧٣	-	الإستثمارات
٤٦٠,٠٩٢	-	-	٤٦٠,٠٩٢	-	-	القروض
٦,٩١١	-	-	-	٦,٩١١	-	إستثمارات في شركات زميلة
٣١,٩٩٦	-	-	-	٣١,٩٩٦	-	إستثمارات عقارية
٢٢,٢١٩	-	-	-	٢٢,٢١٩	-	عقارات قيد التطوير
١,٩٦٠	١,٧٣٢	-	-	٢٢٨	-	موجودات أخرى
<b>٥٩٧,٢٦٣</b>	<b>٢,٠٠٠</b>	<b>١,٢١٦</b>	<b>٤٦٠,٠٩٢</b>	<b>٦٤,٦٢٧</b>	<b>٦٩,٣٢٨</b>	
						<b>التعرضات غير الممولة</b>
٩١,٤٧٦	-	-	٩١,٤٧٦	-	-	فرض ذو علاقة
٢٤٨	٢٤٨	-	-	-	-	إرتباطات عقود التأجير
٦,٢٩٩	-	-	-	٦,٢٩٩	-	إرتباطات رأسمالية
<b>٩٨,٠٢٣</b>	<b>٢٤٨</b>	<b>-</b>	<b>٩١,٤٧٦</b>	<b>٦,٢٩٩</b>	<b>-</b>	

## ١٣,٣ معاملات الأطراف ذات صلة

تعتمد سياسة البنك على إقراض الأطراف ذات العلاقة أو المرتبطة على أسس تفضيلية أن يكون سعر كافة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة على أسس مماثلة وكأنها لأطراف غير مرتبطة بالبنك، أي حسب ممارسة العمل المعتاد. لجميع التعرضات الكبيرة للأطراف ذات العلاقة، يتم الحصول على الموافقة من مجلس إدارة البنك.

إن التفاصيل الخاصة بالأطراف ذات العلاقة تم تضمينها في القسم الخاص في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

### ١٣ مخاطر الائتمان (تتمة)

#### ١٣,٢ تعريف وتصنيف القروض المضمحلة أو الموجودات المتعثرة (تتمة)

جدول ١٤: معاملات فيما بين المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (بآلاف الدنانير البحرينية)

المجموع	دانات اللوزي	شركة عقارات الإسكان	شركة إسكان سندات الرهن العقاري السكنية	بنك الإسكان	الموجودات
٢٨٩	١١١	١٧٨	-	-	أرصدة لدى البنوك
٨,٩٥٤	-	٩٠١	٨,٠٥٣	-	ودائع فيما بين البنوك
٨,٦٥٢	-	-	-	٨,٦٥٢	إستثمارات في شركات تابعة
١٦,٠٩٤	-	١,٥٧٠	١,٧٦٩	٣,٧٥٥	موجودات أخرى
<b>٣٣,٩٨٩</b>	<b>١١١</b>	<b>٢,٦٤٩</b>	<b>١٨,٨٢٢</b>	<b>١٢,٤٠٧</b>	
					المطلوبات والحقوق
٨,٩٥٤	-	-	-	٨,٩٥٤	ودائع غير مصرفية
٢٨٩	-	-	-	٢٨٩	حسابات جارية
١٦,٠٩٤	١٥٠	١,٧٩٩	١,٩٥٦	١٢,١٨٩	مطلوبات أخرى
٨,٦٥٢	٨,٤٠١	٢٥٠	١	-	رأس المال وإحتياطيات
<b>٣٣,٩٨٩</b>	<b>٨,٥٥١</b>	<b>٢,٠٤٩</b>	<b>١,٩٥٧</b>	<b>٢١,٤٣٢</b>	

#### ١٣,٤ التعرضات الكبيرة

التعرضات الكبيرة تشمل أي تعرض لطرف آخر أو مجموعة من الأطراف الأخرى ذات العلاقة والتي هي أكبر من أو تعادل ١٠ بالمائة من القاعدة الرأسمالية الموحدة. لم تكن لدى البنك أية تعرضات كبيرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

#### ١٤ الحد من المخاطر الائتمانية

قام البنك بإتخاذ الإجراءات التالية من أجل الحد من المخاطر ولهذا الغرض قام بوضع الإستراتيجيات والعمليات من أجل متابعة الفعالية المستمرة لوسائل الحد من المخاطر:

- تحديد واضح للضمانات المقبولة والعوامل المنظمة لها
- التحليل الدقيق والشامل للضمانات من حيث التأكيد القانوني، القابلة للتنفيذ على الضمانات والسيولة
- إنشاء حدود دنيا وشروط للقبول وتقييم الضمانات
- تحديد واضح لسياسة مخاطر الائتمان حيث يكون الغطاء التأميني مطلوب أخذه
- وضع معايير واضحة ومحددة بتحفظ لتقديم قروض الرهن العقاري التجاري للأفراد بما في ذلك القروض حسب معدلات القيمة ومعدلات خدمة الدين
- الرقابة الواضحة على التدفقات النقدية المتوفرة لخدمة قروض الرهن العقاري عن طريق تحويل الرواتب أو قبول خصم الأقساط وتحويلها إلى البنك مباشرة من قبل أصحاب الأعمال

يستخدم البنك في الوقت الحاضر فقط الضمانات غير المالية للحد من المخاطر الائتمانية المعنية في إطار عمليات الإقراض العادية التي تتكون أساسا مما يلي:

- رهن قانوني أول على العقارات/الأموال/المصنع والمبنى.

بالنظر إلى أن الضمانات المذكورة أعلاه فإنها غير مؤهلة لإدراجها ضمن الأسلوب الموحد، لا يوجد أي تأثير لتلك الضمانات على العنصر الأول من معدل كفاية رأس المال. بالنظر إلى أن الأعمال الرئيسية للبنك تتمثل في تمويل الرهن العقاري فإنه يوجد تركيز عالي لهذه الضمانات في المحفظة. مع هذا فقد أدى الرجوع إلى الحكومة في حالة القروض الإجتماعية بالإضافة إلى نمط النمو الإيجابي في قطاع الإسكان إلى الحد من هذه المخاطر.

#### ١٥ المخاطر الائتمانية لأطراف الأخرى للأدوات المشتقات وأدوات صرف العملات الأجنبية

لا يوجد لدى البنك أي تعرضات لأي من أدوات المشتقات المالية وأدوات صرف العملات الأجنبية. وبالتالي فإن البنك لا يتعرض للمخاطر الائتمانية الناشئة من أطراف أخرى.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إفصاحات العنصر الثالث تمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ١٦ مخاطر السيولة

تعرف مخاطر السيولة بأنها المخاطر المحتملة الناتجة من عدم قدرة البنك على مواجهة إلتزاماته المالية نتيجة لعد تطابق في آجال الإستحقاق ما بين الموجودات والمطلوبات. تضمن إدارة مخاطر السيولة توافر الأموال في جميع الأوقات لمواجهة متطلبات التمويل للبنك.

تحدد سياسات إدارة الموجودات/المطلوبات للبنك نسبة الموجودات السائلة مقابل إجمالي الموجودات بهدف تقليل مخاطر السيولة. يحتفظ البنك بموجودات سائلة كافية مثل الإيداعات فيما بين البنوك لدعم أنشطته وعملياته.

تقوم دائرة الخزانة والتمويل بمتابعة بيان الإستحقاق الخاصة بالمطلوبات والموجودات بحيث تتم المحافظة على سيولة كافية في جميع الأوقات.

تعتمد قدرة البنك على المحافظة على أوضاع سيولة مستقرة في المقام الأول على الدعم الذي يلقاه من الحكومة.

تقوم لجنة الموجودات والمطلوبات التي يرأسها المدير العام بمراجعة وضع الثغرات في السيولة وتصورات السيولة وتواجه الأمور الاستراتيجية بشأن السيولة.

## ١٦.١ إدارة مخاطر السيولة

يرمي أسلوب البنك في إدارة السيولة إلى ضمان توافر سيولة كافية لديه لمواجهة مطلوباته عندما يحين موعد إستحقاقها في ظل الظروف العادية وفي الأوضاع الطارئة دون تكبد خسائر غير مقبولة أو تعريض سمعة البنك لأضرار. تدار مخاطر السيولة عن طريق إدارة النقد وما في حكمه والدعم المستمر الذي يحصل عليه البنك من الحكومة مملكة البحرين لمواجهة أية إلتزامات مستقبلية.

## جدول ١٤: توزيع الإستحقاق التعاقدى للمتبقّي للموجودات والمطلوبات (بالآلاف الدنانير البحرينية)

	أكثر من ٢٠ سنة	٢٠ - ١٠ سنة	١٠ - ٥ سنوات	٥ - ٣ سنوات	٣ - ١ سنوات	١٢ - ٦ شهر	٦ - ٣ شهر	٣ - ١ شهر	٧ أيام إلى ١ شهر	٧ - ١ أيام	
النقد وما في حكمه	-	-	-	-	-	-	٧,١٥٨	١٨,٩٣٥	١٧,١٢٦	٢٦,١١٠	
إستثمارات	-	-	-	٤,٤٨٩	٢٦٨	-	-	-	-	-	
قروض	٦٣,٦٣٨	١٧٢,٧٦٢	١١٦,٠٤١	٤٤,٥٣٣	٤٢,٥٩٨	١,٣٦٠	٥,١١٧	٣,٣٤٧	١,٦٤٨	٤٧	
إستثمارات في											
شركات زميلة	-	-	-	-	-	-	-	٦,٩١١	-	-	
إستثمارات عقارية	-	٣١,٩٩٦	-	-	-	-	-	-	-	-	
عقارات قيد التطوير	-	-	-	-	٢٢,٢١٩	-	-	-	-	-	
موجودات أخرى	-	-	-	٤٠٠	٤٥٠	١٤٦	٣٧	٣.٧	٤٠	٥٨١	
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>٦٣,٦٣٨</b>	<b>٢٠٤,٧٥٨</b>	<b>١١٦,٠٤١</b>	<b>٤٩,٤٢٢</b>	<b>٦٥,٥٣٦</b>	<b>١,٠٥٦</b>	<b>١٢,٣١٤</b>	<b>٢٩,٤٩٩</b>	<b>١٨,٨١٣</b>	<b>٢٦,٧٣٨</b>	
ودائع من مؤسسات											
مالية وأخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٣,٠٠٣	
حسابات الحكومة	٢٣٧,٨٠٨	٢٣٧,٨٠٨	-	-	-	-	-	-	-	-	
قروض لأجل	-	-	-	-	٦٩,٠٠٠	٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	-	-	-	
مطلوبات أخرى	٢,٣٣٩	٧,٢٠٠	٣,٦٠٠	١,٤٦٨	٢,٢٥١	٧٥٣	١,٦٦٧	٩٨٥	١٨١	٥,٦١١	
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>٢٤٠,١٤٧</b>	<b>٧,٢٠٠</b>	<b>٣,٦٠٠</b>	<b>١,٤٦٨</b>	<b>٧١,٢٥١</b>	<b>٢,٠٧٥٣</b>	<b>٢١,٦٦٧</b>	<b>٩٨٥</b>	<b>١٨١</b>	<b>٨,٦١٤</b>	
<b>عدم التطابق</b>	<b>٢٢١,٨٩٨</b>	<b>(١٧٦,٥١٠)</b>	<b>١٩٧,٥٥٨</b>	<b>١١٢,٤٤١</b>	<b>٤٧,٩٥٤</b>	<b>(٥,٧١٦)</b>	<b>(١,٢٤٦)</b>	<b>(٨,٨٥٣)</b>	<b>٢٨,٥١٥</b>	<b>١٨,٦٣٢</b>	<b>١٨,١٢٤</b>
<b>عدم تطابق المتراكم</b>	<b>٢٢١,٨٩٨</b>	<b>٣٩٨,٤٠٨</b>	<b>٢٠٠,٨٤٩</b>	<b>٨٨,٤٠٨</b>	<b>٤٠,٤٥٤</b>	<b>٤٦,١٧٠</b>	<b>٥٦,٤١٧</b>	<b>٦٥,٢٧٠</b>	<b>٣٦,٧٥٥</b>	<b>١٨,١٢٤</b>	

يعكس التقرير بأنه لا توجد هناك أية فجوات متراكمة سلبية يعكسها تقرير إدارة الموجودات والمطلوبات. أي أن البنك سيكون في وضع سيولة مريحة ويكون قادراً على سداد مطلوباته الحالية في التواريخ الزمنية المستحقة من موجوداته الحالية.

## ١٧ مخاطر السوق

## ١٧,١ نظرة على إدارة مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق للبنك بأنها المخاطر التي تتعرض لها الأرباح ورأس المال نتيجة لتغيرات في أسعار الفائدة في السوق أو أسعار الأوراق المالية، صرف العملات الأجنبية، السلع والأسهم وكذلك التقلبات في التغيرات. إن الخصائص الرئيسية لمخاطر السوق بالنسبة للبنك هي كما يلي:

- لا يوجد لدى البنك في الوقت الحاضر "محفظة المتاجرة".
- تقتصر الإستثمارات في المقام الأول على فئة البنود "المتاحة للبيع".
- لا توجد مخاطر السوق لدى البنك .
- يتبع البنك الأسلوب الموحد لحساب الأعباء الرأسمالية لمخاطر السوق.

## ١٨ المخاطر التشغيلية

## ١٨,١ نظرة على إدارة المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر التعرض لخسائر نتيجة لما يلي:

- وجود قصور أو خطأ في الإجراءات والعمليات الداخلية
- أخطاء بشرية أو في الأنظمة
- مخاطر خارجية بما فيها المخاطر القانونية

يشير هذا إلى أن المخاطر التشغيلية ترتبط غالباً بأحداث محددة أو طارئة ومن أمثلة ذلك الإخفاق في مراعاة متطلبات العمل أو التشغيل، وجود عيوب أو تعطل البنية التحتية، أعمال إجرامية، التعرض لأضرار من جراء حريق أو عواصف أو دعاوى قضائية. ولقد قام البنك بتطوير إطار للمخاطر التشغيلية يشتمل على تحديد، قياس، إدارة ومتابعة عناصر السيطرة في المخاطر أو الحد منها، ويجري تطبيق مختلف أنواع العمليات في مختلف أقسام البنك بما فيها عمليات تقييم المخاطر والرقابة الذاتية، المؤشرات الرئيسية للمخاطر، مراجعة المنتجات الجديدة وعمليات الموافقة.

تشمل المبادرات إعداد خطط الطوارئ التي تهدف إلى ضمان إستمرارية العمليات في حالة وقوع أحداث غير عادية. ويوجد لدى البنك إطار عام لتقنية المعلومات وأمن المعلومات لضمان السيطرة على سوء الاستخدام من قبل الموظفين فضلاً عن احتمال وقوع أحداث خارجية. كما يوجد لدى البنك إطار للتدقيق الداخلي لمتابعة الإلتزام بالعمليات الموضوعية والمطبقة.

بالإضافة إلى ذلك، فقد تم وضع هذه السياسات بين أمور أخرى في مجالات الأعمال والدعم وفي دائرة إدارة المخاطر:

- سياسة إدارة المخاطر التشغيلية
- سياسة الاستعانة بمصادر خارجية
- سياسة المنتجات الجديدة
- سياسة الدفاتر والسجلات.

وقد وضع البنك أنظمة وإجراءات التي تضمن جمع المعلومات فيما يتعلق بأحداث المخاطر التشغيلية.

في الوقت الحاضر، قرر البنك تطبيق أسلوب المؤشرات الأساسية في حساب المخاطر التشغيلية بموجب التوجيهات الإرشادية لمصرف البحرين المركزي. وسوف تتم مراجعة القرار الخاص بإقرار أساليب أخرى مثل الأسلوب الموحد أو أسلوب القياس المتقدم في الوقت المناسب.

## جدول ١٦: المخاطر التشغيلية

المبلغ	المخاطر التشغيلية (بالآلاف الدنانير البحرينية)
١٦,٥٧٩	متوسط إجمالي الدخل
٣١,٨٨	التعرضات المرجحة للمخاطر
٣,٨٨٦	المصروفات الرأسمالية بمعزل (١٢,٥٪)

يستخدم البنك المعدل المقرر بنسبة ١٢,٥ بالمائة لنسبة كفاية رأس المال و١٢,٥ بالمائة لحساب نسبة المخاطر التشغيلية.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

## إفصاحات العنصر الثالث تمة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

## ١٩ مراكز الأسهم في المحفظة المصرفية

تشتمل مراكز الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ على إستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة لا تخضع لعملية التوحيد لأغراض حساب رأس المال والإستثمارات الأخرى.

## جدول ١٧: مراكز الأسهم في المحفظة المصرفية (بالآلاف الدنانير البحرينية)

مصرفات رأس المال	المحتفظ بها بشكل خاص	إجمالي التعرضات	
١,٠٩٧	٤,٧٥٧	٤,٧٥٧	إستثمارات متاحة للبيع
٨١٢	٦,٩١١	٦,٩١١	إستثمارات في شركات زميلة

تعتبر الموجودات المرجحة للمخاطر المستخدمة في الوصول إلى متطلبات رأس المال في بعض الإستثمارات المرجحة للمخاطر بنسبة ٢٠٠ بالمائة والتي تعد إستثمارات أسهم حقوق الملكية في الشركات العقارية وكذلك بعض الخصومات للوصول إلى رأس المال المؤهل. يتم احتساب المصرفات الرأسمالية بمعدل ١٢,٥ بالمائة.

إحتفاظ البنك بمراكز حقوق في سجلات قيود البنك يرتبط بشكل رئيسي بنشاط التطوير العقاري.

لا تسمح إستراتيجية البنك حالياً في الإحتفاظ بأية مراكز حقوق ضمن محفظة إستثمار الخزينة ومن المرجح إستمرارها على نفس الأسس للمستقبل المنظور.

## ٢٠ مخاطر أسعار الفائدة في المحفظة المصرفية

إن المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها محافظ المحتفظ بها لفرض غير المتاجرة هي مخاطر الخسارة الناتجة من تقلبات في التدفقات النقدية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية نتيجة لتغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

تقتصر موجودات ومطلوبات البنك الحساسة لأسعار الفائدة الحالية في طبيعتها بتاريخ إستحقاق ثابتة. يقوم البنك بتطبيق الأرباح من منظور المخاطر أي بطريقة تحليل الفجوة لتقييم مخاطر سعر الفائدة.

يعتمد تحليل حساسية المجموعة للزيادة أو النقصان بمعدل ٢٠٠ نقطة أساسية في أسعار الفائدة في السوق الموازية (بإفتراض عدم وجود حركة غير متماثلة في منحنيات العائد والمركز المستمر في الميزانية العمومية) على صافي الربح والحقوق للبنك:

## جدول ١٨: تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الفائدة (بالآلاف الدنانير البحرينية)

المجموع	١٢-٦ شهر	٣ - ٦ أشهر	من شهر إلى ٣ أشهر	من ٧ أيام إلى شهر واحد	من ١ إلى ٧ أيام	
٦١,٤١٣	-	٧,١٥٨	١٨,٩٣٥	١٧,١٢٦	١٨,١٩٤	الموجودات
٢١,١١٢	٢١,١١٢	-	-	-	-	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
٨٢,٥٢٥	٢١,١١٢	٧,١٥٨	١٨,٩٣٥	١٧,١٢٦	١٨,١٩٤	قروض - قروض تجارية
						مجموع الموجودات
						المطلوبات
٣,٠٠٣	-	-	-	-	٣,٠٠٣	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
٩,٠٠٠	-	٩,٠٠٠	-	-	-	قروض لأجل
١٢,٠٠٣	-	٩,٠٠٠	-	-	٣,٠٠٣	مجموع المطلوبات
٧٠,٥٢٢	٢١,١١٢	(١,٨٤٢)	١٨,٩٣٥	١٧,١٢٦	١٥,١٩١	عدم التطابق
٣٨٢	٣١٢	(١٤)	٦٢	١٧	٣	التغير في النقاط الأساسية (+/- ٢٠٠)

إن السياسات والإستراتيجيات المعتمدة من قبل البنك في تحديد ومراقبة وإدارة وتخفيف جميع المخاطر المذكورة أعلاه سارية ولم يحدث أي تغيير جوهري لها مختلف عن السنة السابقة.

## ٢١ أتعاب التدقيق

تبلغ أتعاب تدقيق القوائم المالية ١٢,١٠٠ دينار بحريني (٢٠١٤: ١٢,١٠٠ دينار بحريني) وتشمل بشكل رئيسي أعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة للمجموعة. وتبلغ أتعاب خدمات غير التدقيق ٣٥,٩٠٠ ألف دينار بحريني (٢٠١٤: ٣٧,٤٠٠ ألف دينار بحريني) تتعلق بشكل رئيسي بمراجعة القوائم المالية المرئية، خدمات الإجراءات المتفق عليها المرتبطة بالتقرير الربعي لمصرف البحرين المركزي ومكافحة غسيل الأموال، متطلبات الإفصاح العامة الإضافية السنوية ونصف السنوية لمصرف البحرين المركزي.