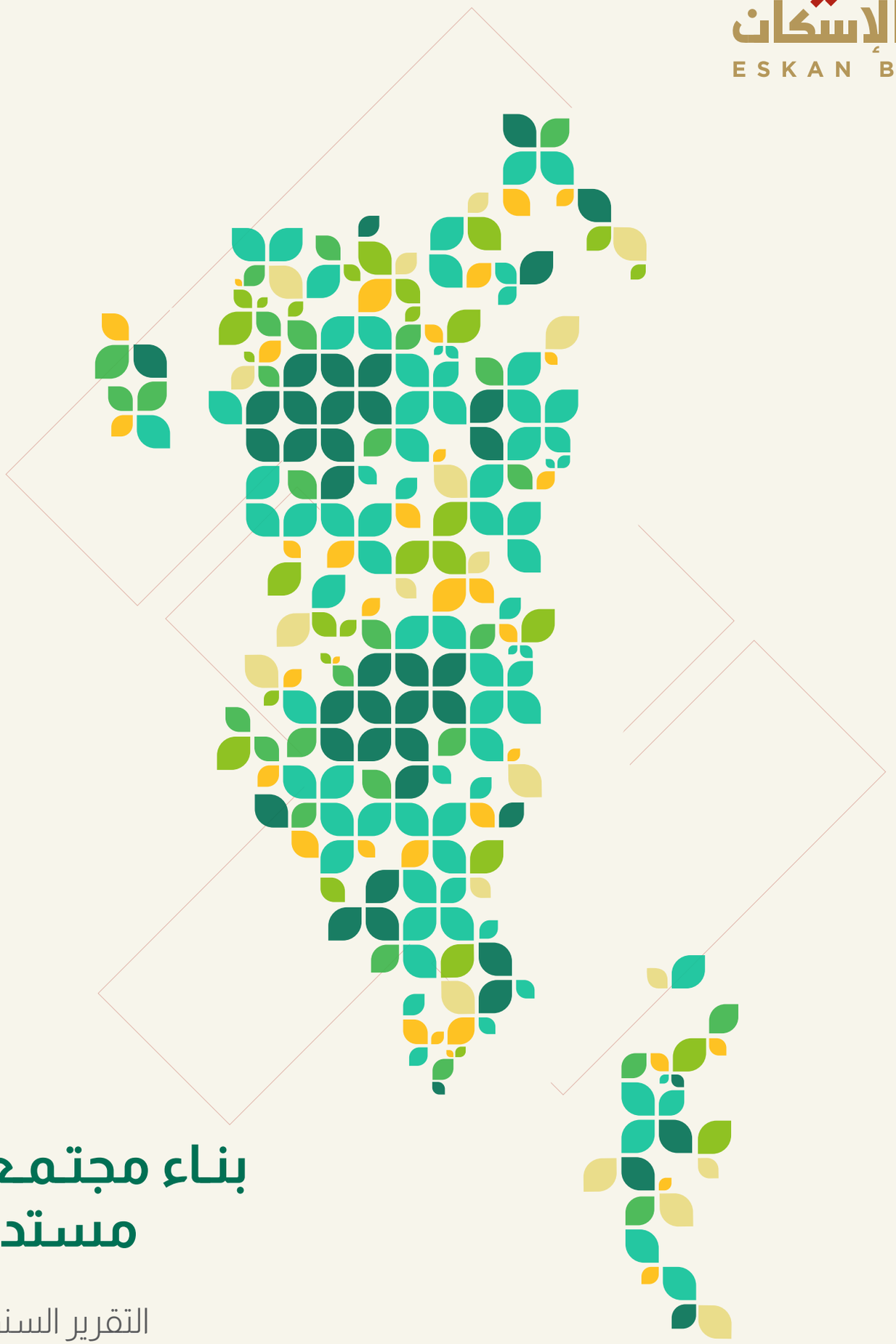
بنك الإسكان
ESKAN BANK



بناء مجتمعات مستدامة

التقرير السنوي ٢٠٢٥

المحتويات

٢ نظرة عـامة
٤ نموذج عملنا
٦ البيانات المالية
٨ إنجازات عام ٢٠٢٥
١٠ تقرير مجلس الإدارة
١٤ أعضاء مجلس الإدارة
١٨ تقرير المدير العام
٢٨ الشركات التابعة والزميلة والاستثمارات الاستراتيجية
٣٠ فريق الإدارة التنفيذية

حوكمة الشركات

٣٢ تقرير حوكمة الشركات
٤٠ هيئة الرقابة الشرعية
٤١ تقرير هيئة الرقابة الشرعية

البيانات المالية

٤٥ تقرير مجلس الإدارة
٤٧ تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٤٩ القائمة الموحدة للمركز المالي
٥٠ القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
٥١ القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية
٥٢ القائمة الموحدة للتدفقات النقدية
٥٣ إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٩٦ إفصاحات الركيزة الثالثة

معلومات الاتصال

المكتب الرئيسي

برج المؤيد
الطابق الأرضي والأول
ضاحية السيف
ص.ب ٥٣٧٠
المنامة، مملكة البحرين
هـاتـف: ١٧٥٦ ٧٧٧٧ (٩٧٣+)
فـاكس: ١٧٥٦ ٤١١٤ (٩٧٣+)

هلا إسكان
١٧٥٦ ٧٨٨٨ (٩٧٣+)

www.eskanbank.com

فرع المنطقة الدبلوماسية

مبنى وزارة الإسكان والتخطيط العمراني
الدور الأرضي
هـاتـف: ١٧٥٣ ١٨٦٢ - ١٧٥٣ ١٧٢١ (٩٧٣+)
فـاكس: ١٧٥٣ ١٨٧٥ (٩٧٣+)
البريد الإلكتروني: DiplomaticAreaBranch@eskanbank.com

فرع دانات المدينة

مدينة عيسى
هـاتـف: ١٧٨٧ ٨٦٠٥ - ١٧٨٧ ٨٦٠٦ (٩٧٣+)
فـاكس: ١٧٨٧ ٨٦١٩ (٩٧٣+)

تصفح التقرير على الموقع الإلكتروني:

www.eskanbank.com

حضرة صاحب الجلالة
الملك حمد بن عيسى
آل خليفة

ملك البلاد المعظم
حفظه الله ورعاه

صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن حمد
آل خليفة

ولي العهد
رئيس مجلس الوزراء حفظه الله

"مع مراعاة الأحكام المطبقة، تخضع الودائع المحتفظ بها لدى مكتب بنك الإسكان في مملكة البحرين لنظام حماية الودائع المنشأ وفقًا للوائح مصرف البحرين المركزي المتعلقة بإنشاء نظام حماية الودائع ومجلس حماية الودائع."

مصرف قطاع تجزئة ذو نشاط محدد مرخص من قبل مصرف البحرين المركزي وخاضع تحت إشرافه.

نظرة عامة

تعزيز وإثراء حياة مواطنينا

تأسس بنك الإسكان في العام ١٩٧٩ بهدف دعم الحركة العمرانية والإنشائية في البحرين وفق الاحتياجات العامة للمواطنين والخطط الإنمائية للحكومة

يُعدّ بنك الإسكان، المملوك بالكامل لحكومة مملكة البحرين، الشريك المالي الاستراتيجي والاستشاري لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني، حيث يقود تطوير حلول تمويل إسكانية مبتكرة ومستدامة تُمكّن المواطنين وتدعم بناء مجتمعات متكاملة.

على مدى أربعة عقود، تطور بنك الإسكان متجاوزًا دوره التأسيسي كمُقدّم للقروض العقارية المدعومة لذوي الدخل المحدود والمتوسط ليؤدي اليوم دورًا ماليًا أكثر شمولاً، يربط بين الممولين والمطورين والمستفيدين ضمن منظومة متكاملة تدعم النمو الشامل والاستدامة والمرونة الاقتصادية.

من خلال الحلول التمويلية الرائدة، مثل تسهيل ومزايا، يواصل البنك توسيع فرص تملك السكن، وتبسيط آليات التمويل، وتعزيز مشاركة القطاع الخاص في دعم أجندة الإسكان الوطنية.

وتدعم هذه المبادرات أهداف رؤية مملكة البحرين الاقتصادية ٢٠٣٠، من خلال ترسيخ تنمية اجتماعية قائمة على أسس مالية متينة ونمو مدفوع بالابتكار.

ويمتد التزام بنك الإسكان إلى ما هو أبعد من التمويل، إذ يضطلع بدور محوري في تحديث وتطوير المناطق العمرانية، وإدارة المرافق، بما يسهم في بناء مجتمعات حيوية ومستدامة.

واسترشادًا بقيمه الأساسية المتمثلة في النزاهة والابتكار والاحترام وروح المسؤولية، يواصل البنك تحقيق أثر ملموس، مع الحفاظ على أداء مالي قوي، وكفاءة تشغيلية عالية، والتزام راسخ بأفضل ممارسات الحوكمة تحت إشراف مصرف البحرين المركزي.

ويواصل بنك الإسكان التزامه الراسخ في إثراء حياة المواطنين من خلال ما يقدمه من خدمات مصرفية مسؤولة، وحلول إسكانية مستدامة، وشراكات فاعلة تسهم في بناء مستقبل البحرين.

الرؤية

دور رائد في توفير الحلول المبتكرة والسكن المستدام.

الرسالة

تحقيق الأهداف العامة لقطاع الإسكان لحكومة مملكة البحرين من خلال التحالف الاستراتيجي الناجح مع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني والهيئات الحكومية.

تعزيز الشراكة مع القطاع الخاص من خلال مبادرات وبرامج مطورة بهدف توفير التمويل للمستفيدين من الإسكان الاجتماعي وزيادة عرض الوحدات السكنية.

الريادة في وضع المعايير المرجعية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية لمشاريع الإسكان المستدام.

وضع الرفاهية الاجتماعية في الصدارة وتشجيع العنصر البشري في البنك من أجل إطلاق كل قدراته الكامنة.

القيّم الجوهرية

المسؤولية: يسعى فريق العمل في بنك الإسكان إلى تحقيق أداء متميز مع تحمل مسؤولياته بمهنية تامة لضمان تحقيق النتائج النهائية بنجاح.

الاحترام: ينعكس الاحترام في نهجنا مع موظفينا، ويتجسد في مستوى الخدمات التي نقدمها لعملائنا، والفاعلية التي تتسم بها حلولنا المبتكرة.

الابتكار: نحرص بشكل مستمر في بنك الإسكان على اتباع أفضل السبل واعتماد أعلى مستويات الأداء للوصول للصدارة في كل ما نقدمه، ويتضمن ذلك تحقيق الإبداع في مبادراتنا والتميز في منتجاتنا وخدماتنا.

النزاهة: ترتكز سياستنا وممارساتنا في بنك الإسكان على أسس راسخة من المبادئ الأخلاقية القويمة وهي التي صنعت تفردنا، ولا نحيد عنها في علاقاتنا مع موظفينا وشركائنا وعملائنا، وتتجلى كواقع ملموس في مسيرتنا وتعاملاتنا.

نموذج عملنا

نموذج أعمالنا مصمم لتحقيق الأهداف الاستراتيجية من خلال وضع الأطراف ذات الصلة في صميم كل ما نقوم به. يرتكز على دورنا الاجتماعي ومتوافق مع رحلة العميل، مما يمكّن البنك من خلق قيمة مستدامة عبر حلول إسكانية مبتكرة، وشراكات استراتيجية، وتجربة عملاء محسّنة.

الموارد الرئيسية

البنية التحتية الرقمية
تُسهم المنصات الرقمية المتطورة وتكامل الأنظمة في تقديم خدمات سريعة وشفافة وآمنة عبر مختلف مراحل رحلة المستفيد.

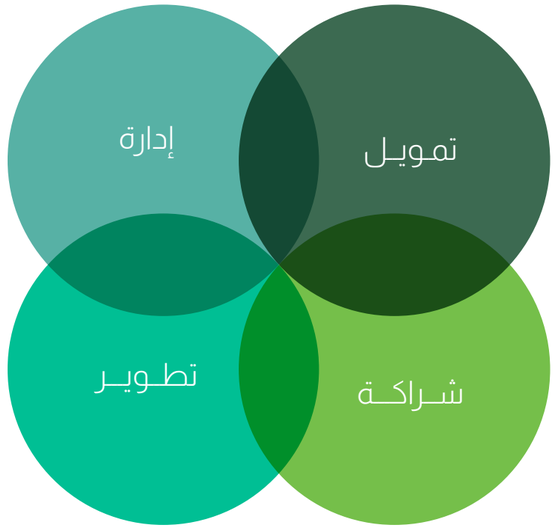
الشراكات الاستراتيجية
يُعد التعاون الوثيق مع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، والبنوك الشريكة، والمطورين العقاريين، من الركائز الأساسية لتوفير السكن الميسر وبناء منظومة إسكانية أكثر مرونة.

القوة المالية
تستند القدرة على تحقيق الاستقرار طويل الأجل والنمو المستدام إلى قاعدة رأسمالية قوية ونهج مالي منضبط.

رأس المال البشري والحوكمة
تسهم الكفاءات الوطنية المؤهلة وإطار الحوكمة المؤسسي القوي في تعزيز فاعلية التنفيذ، وترسيخ المساءلة، ودعم القدرة على التكيف المؤسسي.

ما الذي نقدمه

يقوم بنك إسكان بتمويل وإدارة وتطوير وتقديم حلول إسكانية ميسورة التكلفة.



خلق القيم

يُمكّننا نموذج أعمالنا الراسخ والفعّال من خلق قيمة مستدامة وتحقيق عوائد طويلة الأمد.

المجتمعات
نلتزم بتوفير حلول تمويلية مرنة وفعّالة لمواطنينا، بما يتيح لهم الحصول على السكن الملائم.

الأطراف ذات الصلة
نواصل التركيز على الارتقاء بالخدمات المقدمة لمختلف الأطراف ذات الصلة، وتلبية الاحتياجات السكنية للمواطنين بما ينعكس إيجابًا على مستوى معيشتهم.

الموظفون
نلتزم بتمكين موظفينا من خلال توفير بيئة عمل داعمة تعزز الرفاهية والنمو والتطور المهني.

الشركاء
نعمل على بناء شراكات فعّالة مع القطاع الخاص بما يسهم في توسيع نطاق الوصول إلى التمويل الإسكاني وتعزيز توفير حلول سكنية ذات جودة عالية.

البيانات المالية

صافي الدخل
مليون دينار بحريني

٣٢

إجمالي الأصول
مليون دينار بحريني

١,١٩٢

العائد على حقوق المساهمين
(٪)

٦,٨٪

الدخل التشغيلي
مليون دينار بحريني

٤٣

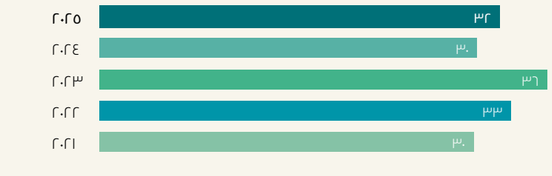
ربح السهم الواحد
(فلس)

١٢,٨

إجمالي حقوق المساهمين
مليون دينار بحريني

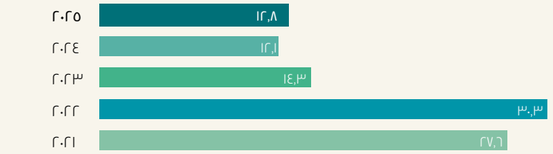
٤٦٩

صافي الدخل مليون دينار بحريني



العائد على حقوق المساهمين (٪)

ربح السهم الواحد (فلس)



إجمالي الأصول مليون دينار بحريني

الدخل التشغيلي مليون دينار بحريني

إجمالي حقوق المساهمين مليون دينار بحريني

إنجازات عام ٢٠٢٥

عزز بنك الإسكان زخمه عبر عملياته، متقدماً في الابتكار والكفاءة وتقديم الخدمات.
وبفضل مسؤوليته الاجتماعية، واصل البنك تحسين الوصول إلى الإسكان وتقديم قيمة أكبر للمواطنين والأطراف ذات الصلة على حد سواء.

من خلال دمج المفتاح الإلكتروني المطور ekey (٢,٠)، عززت منصة "بيتي" كفاءة التحقق من الهوية ونظام "إعرف عميلك"، مما أسهم في تسريع إجراءات الموافقة، مع ضمان الحفاظ على أعلى مستويات الأمن والامتثال التنظيمي.

٢٥٠ مليون دينار بحريني

في إنجاز مهم هذ العام، نجح بنك الإسكان في توقيع اتفاقية تمويل مشترك بقيمة ٢٥٠ مليون دينار لدعم البرامج والخدمات الإسكانية بمشاركة نخبة من المؤسسات المالية المحلية والدولية

قمة الابتكار ٢٠٢٥

٣٣ جهة مشاركة، ١٥,٠٠٠ عقار معروض، ١٦,٠٠٠ زائر.

تطوير الموقع الإلكتروني لبنك الإسكان، إلى جانب إطلاق بوابة إنترانت جديدة لدعم بيئة العمل الداخلية.

إطلاق منتجين رئيسيين هما «تسهيل+» و «طموح»، اللذين تم تطويرهما بالتعاون بين بنك الإسكان ووزارة الإسكان والتخطيط العمراني، بهدف تعزيز القدرة على تملك السكن وتوسيع مسارات الملكية المستدامة.

٪٩٧

يواصل بنك الإسكان ترسيخ مكانته كمؤسسة رائدة في تطوير الكفاءات الوطنية وتعزيز الشمولية بين الجنسين. ففي عام ٢٠٢٥، حافظ البنك على نسبة بحرنة بلغت ٩٧٪، بما يؤكد التزامه الراسخ بتمكين الكوادر الوطنية وتعزيز مشاركتها الاقتصادية.

بيتي

ساهم التطور المستمر لمنصة "بيتي" من خلال إطلاق نسختي "بيتي ٢,٠ و ٢,١" في إعادة تعريف الآلية التي نقدم بها الخدمات الإسكانية.

تسهيل+

يُمكّن المستفيدين من الحصول على تمويل يصل إلى ٩١,٠٠٠ دينار بحريني.

٤,٧٤١ ساعة

إجمالي ساعات التدريب المقدمة لموظفي بنك الإسكان

بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة) ——— التقرير السنوي ٢٠٢٥

تقرير مجلس الإدارة

خلال عام ٢٠٢٥، واصل بنك الإسكان تركيزه على تعزيز برنامج التمويلات الإسكانية باعتباره أحد أهم الأدوات الداعمة لتوسيع نطاق الاستفادة من الخدمات الإسكانية.

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي والبيانات المالية الموحدة لبنك الإسكان للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميجي
وزيرة الإسكان والتخطيط العمراني
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

يواصل بنك الإسكان اضطلاعه بدوره المحوري كشريك استراتيجي لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني، وركيزة أساسية في تنفيذ السياسات الحكومية الرامية إلى توفير السكن الملائم للمواطنين، وتعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي لمواطني مملكة البحرين، بما يتوافق مع الأهداف الواردة في برنامج الحكومة ٢٠٢٣-٢٠٢٦.

وخلال عام ٢٠٢٥، واصل بنك الإسكان تركيزه على تعزيز برنامج التمويلات الإسكانية باعتباره أحد أهم الأدوات الداعمة لتوسيع نطاق الاستفادة من الخدمات الإسكانية، حيث أسهم البرنامج في توفير حلول تمويلية مرنة ومبتكرة تلبي احتياجات مختلف الفئات، وتدعم تمكين المواطنين من الحصول على السكن المناسب ضمن أطر مستدامة وبوتيرة متسارعة، وقد عكس هذا التوجه التزام البنك بدوره الاجتماعي، وتكامله مع الخطط الوطنية الهادفة إلى تسريع وتيرة الاستفادة من الخدمات الإسكانية.

في الوقت نفسه، أولى البنك أهمية متزايدة لتعزيز الشراكات مع القطاع الخاص، إيماناً بدوره الحيوي في دعم التنمية الاقتصادية وتنشيط قطاعي العقار والتمويل، حيث تسفر هذه الشراكات عن تطوير مشاريع سكنية وتجارية نوعية، مما يسهم في تحفيز النشاط الاستثماري وخلق فرص اقتصادية جديدة. ويتماشى هذا التوجه الاستراتيجي بشكل وثيق مع السياسات الاقتصادية لمملكة البحرين، ويعزز من مكانة القطاع العقاري كمحرك رئيسي للنمو الاقتصادي في المملكة.

وفي إطار دعمه للابتكار وتبادل الخبرات، شارك بنك الإسكان خلال عام ٢٠٢٥ في عدد من المبادرات النوعية، من أبرزها نجاح النسخة الأولى من مؤتمر الابتكار في قطاع السكن الاجتماعي، الذي نُظم بالتعاون مع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، وشهد حضورا وتفاعلا لافتا من المختصين وصناع القرار والقطاع الخاص، وشّكل المؤتمر منصة رائدة لعرض التجارب المبتكرة، ومناقشة الحلول التمويلية والتخطيطية المستدامة، وتعزيز الحوار حول مستقبل السكن الاجتماعي في مملكة البحرين.

وعلى الصعيد التشغيلي، حقق البنك أداء إيجابياً خلال عام ٢٠٢٥، مدعوماً بسلسلة من الإنجازات شملت التوسع في المشاريع العقارية، والتقدم في تنفيذ المشاريع القائمة، إلى جانب تعزيز كفاءة العمليات وتطوير منظومة الخدمات الرقمية، وأسهمت مبادرات التحول الرقمي في تبسيط الإجراءات، وتعزيز العمليات غير الورقية، وتوسيع نطاق الخدمات عن بُعد مما أسهم في رفع كفاءة الأداء المؤسسي.

تقرير مجلس الإدارة

أولى البنك أهمية متزايدة لتعزيز الشراكات مع القطاع الخاص، إيماناً بدوره الحيوي في دعم التنمية الاقتصادية وتنشيط قطاعي العقار والتمويل.

على الصعيدين المالي والتشغيلي، فقد قدّم بنك الإسكان أداءً قويًا خلال عام ٢٠٢٥، مدعومًا بإدارة مالية منضبطة ونمو متواصل في أنشطة التمويل الإسكانية.

ولعل تجربة منصة "بيتي" العقارية التي يشرف عليها البنك، خير شاهد على التطور الرقمي الذي ينتهجه البنك، وبعكس حرصه على توفير التسهيلات للمواطنين، وتعزيز الشراكة مع القطاع الخاص، عبر جمع الشركات العقارية والبنوك التجارية في منصة واحدة، بما انعكس إيجاباً على تجربة المستفيدين.

وعلى الصعيدين المالي والتشغيلي، فقد قدّم بنك الإسكان أداءً قويًا خلال عام ٢٠٢٥، مدعومًا بإدارة مالية منضبطة ونمو متواصل في أنشطة التمويل الإسكانية.

حيث بلغ إجمالي الدخل التشغيلي ٤٣ مليون دينار بحريني، بينما بلغت المصروفات ١٠٫٧ مليون دينار بحريني، وبلغ إجمالي حقوق المساهمين ٤٦٩ مليون دينار بحريني، مع تحقيق عائد على حقوق المساهمين بنسبة ٦٫٨٪.

كما يواصل بنك الإسكان الاستثمار في رأس المال البشري، من خلال برامج تدريبية متخصصة، وتطوير الكفاءات الوطنية، وترسيخ ثقافة التميز والابتكار، باعتبار الموارد البشرية حجر الأساس في تحقيق الأهداف الاستراتيجية.

ومع التطلع إلى المرحلة المقبلة، يحرص البنك على مواصلة تنفيذ استراتيجيته المستقبلية التي ترتكز على الاستدامة، وتعميق الشراكات، وتعزيز الابتكار، بما يدعم دوره كمؤسسة وطنية رائدة تسهم بفاعلية في تحقيق رؤية مملكة البحرين التنموية، وتلبية تطلعات المواطنين في الحصول على السكن الملائم ضمن منظومة إسكانية متكاملة ومستدامة.

سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي
وزيرة الإسكان والتخطيط العمراني
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

أولًا: مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المكافآت الثابتة				المكافآت المتغيرة					مكافأة نهاية الخدمة	المجموع الكلي (لا يشمل بدل المصروفات)	بدل المصروفات
	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس	مجموع بدلات حضور جلسات المجلس واللجان	رواتب	أخرى**	المجموع	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس	مكافآت	خطط تحفيزية	أخرى**	المجموع		
أولًا: الأعضاء المستقلين												
جميع المبالغ بالدينار البحريني.												
١- محمد حسين بوجيري	-	٨,٠٠٠	-	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٢- نجلاء محمد الشيراوي	-	٨,٠٠٠	-	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٣- عيسى عبدالله زينل	-	٨,٠٠٠	-	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٤- نبيل صالح علي ابراهيم عبدالعال	-	٨,٠٠٠	-	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٥- مبارك نبيل مطر	-	٨,٠٠٠	-	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٦- ريم عبدالغفار العلوي	-	٨,٠٠٠	-	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٧- عبداللطيف خالد عبداللطيف	-	٨,٠٠٠	-	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٨- بلسم علي السلمان	-	٨,٠٠٠	-	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
ثانياً: الأعضاء غير التنفيذيين												
١- سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي	-	٨,٠٠٠	-	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
ثالثاً: الأعضاء التنفيذيين												
المجموع	**-**	**٧٢,٠٠٠**	**-**	**٧٢,٠٠٠**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**٧٢,٠٠٠**	**-**

المكافآت الأخرى:

* وتشمل المزايا العينية – مبلغ معين – مكافأة الأعمال الفنية والإدارية والاستشارية (إن وجدت).

** وتشمل نصيب عضو مجلس الإدارة من الأرباح – الأسهم الممنوحة (يتم إدخال القيمة) (إن وجدت).

ثانياً: أعلى ستة مكافآت من التنفيذيين بما فيهم الرئيس التنفيذي ومساعد المدير العام للرقابة المالية

ملاحظة: يتعين ذكر جميع المبالغ بالدينار البحريني.

الإدارة التنفيذية	مجموع الرواتب والبدلات	مجموع المكافآت المدفوعة (Bonus) في ٢٠٢٥*	أي مكافآت أخرى نقدية / عينية للعام ٢٠٢٥	المجموع الكلي
أعلى ستة مكافآت من التنفيذيين بما فيهم الرئيس التنفيذي ومساعد المدير العام للرقابة المالية	٨٥٩,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	٢٤٨,٠٠٠	١,٢٧٧,٠٠٠

* وظيفة الرقابة المالية تتبع مساعد المدير العام للخدمات المساندة.

** هذه المكافأة لعام ٢٠٢٥ وسيتم دفعها في عام ٢٠٢٦

سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي
وزيرة الإسكان والتخطيط العمراني
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

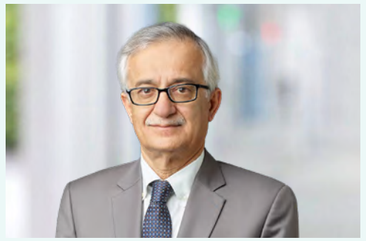
عيسى عبدالله زينل
عضو مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة

سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي

وزيرة الإسكان والتخطيط العمراني
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان
رئيس لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات

غير مستقل غير تنفيذي



السيد محمد عبدالرحمن حسين بوجيري

نائب رئيس مجلس الإدارة
رئيس اللجنة التنفيذية

غير مستقل غير تنفيذي

السيدة نجلاء محمد الشيراوي

عضو مجلس الإدارة
عضو اللجنة التنفيذية

غير مستقل غير تنفيذي

السيدة ريم عبد الغفار العلوي

عضو مجلس الإدارة
عضو لجنة التدقيق والمخاطر والإمتثال

مستقل غير تنفيذي

السيد عيسى عبدالله زينل

عضو مجلس الإدارة
رئيس لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال

مستقل غير تنفيذي

السيد نبيل صالح عبد العال

عضو مجلس الإدارة
عضو لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات

مستقل غير تنفيذي

السيد مبارك نبيل مطر

عضو مجلس الإدارة
عضو لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات

مستقل غير تنفيذي

السيد عبداللطيف خالد عبداللطيف

عضو مجلس الإدارة
عضو لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال

مستقل غير تنفيذي

السيدة بلسم علي السلمان

عضو مجلس الإدارة
عضو اللجنة التنفيذية

مستقل غير تنفيذي

إثراء حياة مواطنينا

تعزيز الأثر الاجتماعي عبر تمكين المواطنين من خلال حلول إسكانية مستدامة

من خلال تقديم خيارات تمويلية مبتكرة وشاملة، يُمكّن بنك الإسكان الأسر البحرينية من الحصول على مساكن ميسورة الكلفة وعالية الجودة. وتسهم هذه الحلول في تعزيز الاستقرار الأسري، وتدعم بناء مجتمعات نابضة بالحياة، بما ينسجم مع الأهداف الوطنية المرتبطة بالرعاية الاجتماعية والنمو الاقتصادي، ومن خلال الشراكات الاستراتيجية، والتنمية المستدامة، والتزامه الراسخ بدوره الاجتماعي، يعمل البنك على إحداث أثر طويل الأمد يسهم في بناء مجتمعات أكثر شمولاً وقادرة على التكيف.

بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة) ——— التقرير السنوي ٢٠٢٥

تقرير المدير العام

خلال عام ٢٠٢٥، نجحنا في ترجمة أولوياتنا الاستراتيجية في بنك الإسكان إلى نتائج ملموسة عبر أربعة محاور رئيسية، الأمر الذي عزز التزامنا بتمويل السكن الاجتماعي من خلال؛ تسريع خطى التحول الرقمي، تعزيز القدرة على تحمل تكاليف السكن، توسيع نطاق المعروض من خلال الشراكات الواعدة، ودعم المرونة المؤسسية والمالية.

شهد العام الماضي تحولًا جذرياً في أسلوب عملنا. لم يكن هدفنا تحسين تجربة العملاء فحسب، بل تحويل التميز التشغيلي إلى قيمة تنظيمية قابلة للقياس.

شكّل عام ٢٠٢٥ محطة مفصلية في مسيرة بنك الإسكان، مؤكدًا دورنا الريادي كشريك وطني موثوق في تطوير وتوفير الحلول الإسكانية المبتكرة والمستدامة. وعلى مدار العام، واصل البنك إطلاق عدد من المبادرات الطموحة التي ساهمت في ترسيخ رسالتنا الاجتماعية، وتعزيز فرص السكن للمواطنين البحرينيين، ودعم التنمية الحضرية والاقتصادية في مختلف أنحاء المملكة.

لقد كان التحول هو العنوان الأبرز لأجندة عام ٢٠٢٥ على كافة الأصعدة، التشغيلية والرقمية والاستراتيجية. واعتمدنا نهجاً قائماً على النمو يجمع بين التمكين الرقمي، والمنتجات المبتكرة، وتطوير الهيكل المؤسسي بما ينسجم مع أهدافنا الوطنية لقطاع الإسكان. وكان تركيزنا واضحًا على تعزيز الشراكات الواعدة بين القطاعين العام والخاص، ودمج التكنولوجيا في جميع مراحل العمل، وضمان أن تبقى السرعة والشفافية وسهولة الوصول ركيزة أساسية في نموذجنا التشغيلي.

بالإضافة إلى ذلك، فإننا في بنك الإسكان نؤمن بأن الحلول الإسكانية المستدامة تتجاوز حدود تطوير المشاريع العقارية أو تحقيق التوازن بين العرض والطلب، لتشمل بناء مجتمعات متكاملة ومرنة تعزز تماسك النسيج الاجتماعي وتُسهم في فتح آفاق أوسع لدعم مسيرة الازدهار المستدام في المملكة.

وخلال عام ٢٠٢٥، نجحنا في ترجمة أولوياتنا الاستراتيجية في بنك الإسكان إلى نتائج ملموسة عبر أربعة محاور رئيسية، الأمر الذي عزز التزامنا بتمويل السكن الاجتماعي من خلال؛ تسريع خطى التحول الرقمي، تعزيز القدرة على تحمل تكاليف السكن، توسيع نطاق المعروض من خلال الشراكات الواعدة، ودعم المرونة المؤسسية والمالية. ومن خلال ذلك، واصلنا ترسيخ مكانتنا كمحركًا رئيسيًا للتنمية السكنية والاقتصادية في مختلف أنحاء المملكة.

السيد عبدالله طالب
المدير العام

تسريع وتيرة التحول الرقمي

شهد العام الماضي تحولًا جوهرياً في أسلوب عملنا. حيث لم يقتصر هدفنا على تحسين تجربة عملائنا فحسب، بل امتد ليشمل تحويل التميز التشغيلي إلى قيمة مؤسسية قابلة للقياس.

وشكّل الاستثمار في التكنولوجيا محوراً أساسياً لهذا التحول. فمن خلال تعزيز قدرات منصاتنا الرقمية، وتكامل الأنظمة، وأتمتة العمليات، نجحنا في تقليص مدد إنجاز المعاملات بشكل ملموس .

ونجح البنك في تقليص متوسط فترات إنجاز الطلبات بشكل جلي، مع خطط لتحقيق المزيد من التحسينات خلال عام ٢٠٢٦. واليوم، أصبحت مراحل التمويل الخاصة بالمستفيدين أكثر وضوحاً وتوقعاً، بدءًا من تقديم الطلب إلى الحصول على التمويل، مما يعزز ثقتهم ويرسّخ مصداقيتنا كمؤسسة موثوقة.

من ناحية أخرى، ساهم التطور المستمر لمنصة "بيتي" من خلال إطلاق نسختي "بيتي ٢,٠ و ٢,١" في إعادة تعريف الآلية التي نقدم بها الخدمات الإسكانية. فمن خلال هذه التحديثات، تحولت المنصة إلى تجربة رقمية متكاملة وشاملة للمستفيدين من خدماتنا.

حيث أصبح بإمكان مقدمي الطلبات تقديم الطلبات الإسكانية إلكترونيًا، وتحميل كافة المستندات المطلوبة بشكل آمن، ثم متابعة حالة الطلب بشكل فوري ومستمر، كل ذلك بسلاسة وبدون تعقيد مع الحد من المتابعات التقليدية.

ومن خلال دمج المفتاح الإلكتروني المطور ekey (٢,٠)، عززت منصة "بيتي" كفاءة التحقق من الهوية ونظام "إعرف عميلك"، مما أسهم في تسريع إجراءات الموافقة، مع ضمان الحفاظ على أعلى مستويات الأمن والامتثال التنظيمي. كما أن تتبع النظام في الوقت الفعلي يتيح للمستفيدين متابعة حالة طلباتهم، بينما تقوم فرق العمل الداخلية بتنسيق الموافقات، والتحقق من المستندات، وتقديم التمويل بسهولة وسلاسة. ومع استخدام خاصية الإشعارات الفورية ولوحات التحكم المركزية، فإن منصة "بيتي" تسهم في خفض الأخطاء، وتسريع المعاملات، ومساعدة موظفينا على التركيز أكثر على الأعمال ذات القيمة العالية، مؤكدّة على دور الابتكار الرقمي في تعزيز الكفاءة وتحقيق رضا العملاء.

يضمن هذا التكامل أن تتميز كل مرحلة من رحلة المستفيد، بدءًا من تقديم الطلب وحتى استكمال إجراءات التمويل، بالشفافية وضمن أطر زمنية محددة وقابلة للقياس.

وقد ساهمت خاصية الإطلاع على دورة الطلب المقدم على تقليص الشكاوى واستفسارات المتابعة. ومن خلال الحد من الالتباسات والأعباء الإدارية، تمكّنا من تخفيف عبء العمليات التشغيلية على الرغم من زيادة حجم الطلبات خلال العام.

هذه النتائج المتميزة أكدت أن استراتيجيتنا الرقمية ليست مجرد تحديث للأنظمة، بل إنها تمثل تطويرًا هيكليًا لآلية تقديم الخدمات، مما يسهم في تعزيز المساءلة ودعم الكفاءة التشغيلية وتحقيق رضا العملاء.

وفي ظل التوسع في تبني الحلول الرقمية، تعززت مسؤوليتنا تجاه ضمان نزاهة البيانات ومرونة الأنظمة. وفي نفس الوقت، فإن إطار عمل إدارة المخاطر يضمن دعم الابتكار من خلال الرقابة الحكيمة الحذرة، والحوكمة المنضبطة.

وقد امتد هذا التحول إلى ما هو أبعد من البنية التحتية الرقمية ليصل إلى بيئة التشغيل الفعلية. فخلال العام، قام البنك بتحديث وإعادة توزيع المساحات المكتبية في مقرنا الرئيسي، مما أسهم في تحسين بيئة العمل لموظفينا وتعزيز التعاون والكفاءة. بالإضافة إلى ذلك، تم تنفيذ عدد من المبادرات المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، بما في ذلك إعادة تدوير الورق والبلاستيك وإعادة تصميم أماكن العمل لتعزيز راحة ورفاهية موظفينا، هذا إلى جانب تبني إجراءات منضبطة لإدارة التكاليف. وقد أسفرت هذه الجهود عن خفض النفقات التشغيلية بنسبة ٢٣٪ مقارنة بالميزانية المعتمدة لعام ٢٠٢٥، بدون المساس بجودة الخدمات أو معايير الدعم الداخلي.

تقرير المدير العام

١٦,٠٠٠ زائر

نجاح قمة الابتكار في قطاع السكن الاجتماعي ٢٠٢٥ التي استمرت لمدة ثلاثة أيام، حيث تم عرض أكثر من ١٥,٠٠٠ عقار، واستقطبت القمة أكثر من ١٦,٠٠٠ زائر.

شهد عام ٢٠٢٥ إطلاق منتجين رئيسيين هما «تسهيل+» و «طموح»، اللذين تم تطويرهما بالتعاون بين بنك الإسكان ووزارة الإسكان والتخطيط العمراني، بهدف تعزيز القدرة على تملك السكن وتوسيع مسارات الملكية المستدامة.

٩١,٠٠٠ دينار بحريني

يتيح برنامج «تسهيل+»، المتوفر من خلال البنوك المشاركة، تمويلاً يصل إلى ٩١,٠٠٠ دينار بحريني، مما يسهم في جعل تملك المسكن أكثر سهولة ويسر.

تسهيل الوصول إلى حلول الإسكان

يشكّل تطوير حلول تمويلات إسكانية مرنة ومتمحورة حول المستفيدين أحد الركائز الأساسية لرسالة بنك الإسكان. واستنادًا إلى أبحاث دقيقة وتحليلات سوق قائمة على البيانات، يعمل البنك عن كثب مع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني وشركاؤنا من البنوك لضمان توافق المنتجات المطروحة مع الاحتياجات الإسكانية المتغيرة.

وقد شهد عام ٢٠٢٥ إطلاق منتجين رئيسيين هما «تسهيل+» و «طموح»، اللذين تم تطويرهما بالتعاون بين بنك الإسكان ووزارة الإسكان والتخطيط العمراني، بهدف تعزيز القدرة على تملك السكن وتوسيع مسارات الملكية المستدامة.

ويتيح برنامج «تسهيل+»، المتوفر من خلال البنوك المشاركة، تمويلاً يصل إلى ٩١,٠٠٠ دينار بحريني، مما يسهم في جعل تملك المسكن أكثر سهولة ويسر، بينما يدعم برنامج «طموح» تمكين المستفيدين من الانتقال إلى وحدات سكنية أكبر مع تطور احتياجات الأسرة.

كما تم تعزيز برنامج «مزايا» من خلال إعادة هيكلة سقف الدعم، بما يسهم في تحسين كفاءة الدعم الشهري وتعزيز مرونة منظومة السكن الاجتماعي في ظل المتغيرات الاقتصادية.

وفي سياق اضطلاعه بدوره التنموي بوصفه شريكاً مؤسسياً رئيسياً في دعم الملف الإسكاني، واصل بنك الإسكان - من خلال شركة عقارات الإسكان، المملوكة له بالكامل- ترسيخ نموذج تطويري متكامل يجمع بين التمكين العمراني وتوفير المعروض السكني، ضمن حزمة مترابطة من المشاريع تمتد عبر مراحل الإنجاز والتنفيذ والتصميم، بما يعكس استدامة التدفق التطويري واتساع نطاق أثره.

وقد شهد عام ٢٠٢٥ إنجاز مجموعة من المشاريع المجتمعية التي توزعت جغرافيًا على جميع المحافظات بالمملكة، حيث تم تطوير وتشغيل ما مجموعه (١٠٥) محلات تجارية وخدمية، إلى جانب تشغيل مشروع "سار جرينز" وتنفيذ أعمال التهيئة والتحسين لمبنى "جمانة" السكني في مدينة سلمان، بما يعزز من تكامل البنية المجتمعية ويرتقي بجودة الحياة داخل المشاريع الإسكانية.

وفي موازاة ذلك، تتقدم أعمال التنفيذ في مشاريع قيد الإنشاء، وفي مقدمتها مشروع مدينة سلمان (الحزمة الأولى)، الذي يضم مرافق تجارية وخدمية متكاملة، بما يعكس توجه البنك نحو إنشاء مراكز مجتمعية حيوية تخدم الكثافات السكنية الجديدة وتدعم تلبية احتياجاتها. كما يمضي البنك قدمًا في تطوير حزمة واسعة من المشاريع في مراحل التصميم ، موزعة على مناطق متعددة، وتشمل تطوير مرافق تجارية وأسواقًا مركزية لخدمة قاطني المناطق السكنية، إلى جانب مشاريع نوعية مثل "سيف جرينز" الذي يضم وحدات سكنية ومساحات تجارية، ومشروع المقر الرئيسي بمساحاته المكتبية، فضلاً عن إعداد المخططات العامة والدراسات المرورية لعدد من المواقع التي تستوعب آلاف الوحدات السكنية مستقبلاً.

ويلعب بنك الإسكان دورًا محوريًا في مواءمة السياسات الحكومية مع رؤوس الأموال الخاصة والهياكل التمويلية لتسريع وتيرة توفير الوحدات السكنية بأسعار ميسّرة، بما يتجسد في المبادرتين التاليتين:

برنامج تطوير الأراضي الحكومية: في إطار هذه المبادرة، والتي تهدف إلى تخصيص أراضٍ حكومية بتكلفة معقولة لتمكين المطورين من تقديم وحدات سكنية بأسعار مناسبة، يضطلع بنك الإسكان بدور متكامل يشمل تقديم الدعم الاستشاري الفني، والإشراف على عمليات البيع والتسويق، وإدارة حسابات الضمان بما يعزز الحوكمة والانضباط المالي. ويمتد هذا الدور ليشمل المساهمة الفاعلة في تنفيذ مشاريع البرنامج، لا سيما في مدينة سلمان، من خلال دعم إنشاء ما مجموعه (٩٢) وحدة سكنية، بما يجسد التزام البنك بدعم خطط الدولة في تسريع وتيرة توفير الوحدات السكنية وتعزيز المعروض الإسكاني.

برنامج تطوير الأراضي الخاصة: يتعاون البنك من خلال هذه المبادرة مع مطوري القطاع الخاص لتطوير البنى التحتية والقسائم وتسليم الوحدات السكنية بأسعار مناسبة، دعمًا لأهداف الحكومة في تعزيز الشراكة المستدامة بين القطاعين العام والخاص.

وتُسهم هذه البرامج في كبح الضغوط التضخمية التي قد تطال السوق العقاري، وتعزيز توازن المعروض بما يدعم استقراره واستدامته على المدى الطويل، ويُرسّخ دعائم منظومة السكن الاجتماعي. وانطلاقًا من رؤية متكاملة تتعامل مع ديناميكيات العرض والطلب في آنٍ واحد، فإن دور البنك لا يقف عند حدود تمويل السكن، بل يتجاوزه إلى الإسهام المباشر في تطوير وتوفير وحدات سكنية ملائمة، تراعي اعتبارات الكلفة والجودة والموقع، وتستجيب لاحتياجات المواطنين وتحوّلات أنماط المعيشة. وبهذا النهج المتكامل، يسهم البنك في بناء منظومة إسكانية أكثر مرونة واتزانًا، تُعزّز كفاءة السوق، وتدعم الاستقرار الاقتصادي، وتواكب مستهدفات التنمية المستدامة.

وتواصل شركة عقارات الإسكان، الذراع التطويرية لبنك الإسكان، ترسيخ دورها في الارتقاء بالمشهد السكني في مملكة البحرين، من خلال تولّيها إدارة وتشغيل منظومة واسعة من المباني السكنية، حيث تشرف حاليًا على ما يزيد على (٤,٦٥٨) وحدة سكنية موزعة على (١٤٠) مبنى في مختلف مناطق المملكة، والتي تشمل شقق التمليك المخصصة للمنتفعين من خدمات وزارة الإسكان والتخطيط العمراني. ويرتكز هذا الدور على إدارة تشغيلية منضبطة، والإشراف على أعمال الصيانة الدورية والوقائية بما يكفل استمرارية جاهزية المرافق وحسن أدائها، إلى جانب تبنّي نهج التحسين المستمر للارتقاء بمستوى الخدمات وتعزيز جودة البيئة السكنية، بما يسهم في ترسيخ استقرار المجتمعات السكنية وصون كفاءة مرافقها والارتقاء بتجربة السكن بما ينسجم مع مستهدفات التنمية المستدامة وجودة الحياة.

تواصل شركة عقارات الإسكان، الذراع التطويرية لبنك الإسكان، ترسيخ دورها في الارتقاء بالمشهد السكني في مملكة البحرين، من خلال تولّيها إدارة وتشغيل منظومة واسعة من المباني السكنية، حيث تشرف حاليًا على ما يزيد على (٤,٦٥٨) وحدة سكنية موزعة على (١٤٠) مبنى.

المرونة المؤسسية والمالية

استند التقدم الذي حققه البنك خلال عام ٢٠٢٥ إلى تعزيز القدرات المؤسسية وتبني إدارة مالية منضبطة. وأسهمت إعادة المواءمة الاستراتيجية للوظائف الرئيسية في تحسين سرعة التنفيذ وضمان التوافق بين الأداء التشغيلي والأولويات طويلة الأجل.

وشهد العام ٢٠٢٥ توقيع اتفاقية تمويل مشترك بقيمة ٢٥٠ مليون دينار بحريني بمشاركة بنوك ومؤسسات مالية محلية ودولية، في خطوة تعكس الثقة القوية في نظام الحوكمة والمرونة المالية لبنك الإسكان. وتُعد هذه الاتفاقية جزءًا من التزام حكومي أوسع بضخ نحو ٨٠٠ مليون دينار بحريني في مبادرات السكن الاجتماعي خلال الفترة ٢٠٢٥-٢٠٢٦، مع اضطلاع بنك الإسكان بدور تنفيذي محوري في تجميع أكثر من ٥٠٠ مليون دينار بحريني واستخدامها بكفاءة ومسؤولية.

أما فيما يتعلق بالأداء المالي للبنك، فقد حقق البنك نتائج ملموسة خلال عام ٢٠٢٥، حيث بلغ إجمالي الدخل التشغيلي ٤٣ مليون دينار بحريني، بينما حافظت المصاريف التشغيلية على مستواها عند ١٠,٧ مليون دينار بحريني، مما يعكس قدرتنا على التحكم في المصروفات. كما ارتفعت حقوق الملكية لتصل إلى ٤٦٩ مليون دينار بحريني، وبلغ العائد على حقوق المساهمين ٦,٨٪، مؤكدًا القدرة على خلق قيمة مستدامة تتماشى مع التزامنا بالمسؤولية الاجتماعية.

بنك للعملاء والمجتمعات

تعزيز رفاهية المواطنين وبناء مجتمعات أكثر شمولاً واستدامة

يركز بنك الإسكان بصورة راسخة على أولويات واضحة تضع بناء المجتمعات والاستدامة في صميم اهتماماته. ومن خلال الاستثمار في البرامج الإسكانية وتطوير البنية التحتية، يضطلع البنك بدور محوري في الارتقاء بجودة حياة المواطنين وتعزيز بناء مجتمعات شاملة. كما يضمن النهج القائم على الاستدامة أن تكون المشاريع مجدية اقتصاديًا ومسؤولة بيئيًا في الوقت ذاته، بما يسهم في دعم مستقبل أكثر استدامة.

تقرير المدير العام

من خلال تطبيق إطار عمل الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات بشكل يتسم بالانضباط التجاري، فإننا نعمل على حماية الهوية المعمارية والنسيج الاجتماعي لمدينة المحرق القديمة، مع تحفيز النشاط الاقتصادي عبر مساحات مدعومة سهلة الوصول إليها.

من خلال المشاريع متعددة الاستخدامات التي تجمع بين الجوانب السكنية والتجارية والترفيهية والتجزئة، فإننا نعيد رسم ملامح الحياة الحضرية، من خلال بناء مجتمعات مترابطة توفر الراحة وسهولة الوصول والقيمة العالية على المدى الطويل.

٤,٧٤١ ساعة

شهدت مبادرات تطوير الموظفين نموًا ملحوظًا، مع ارتفاع ساعات التدريب بنسبة ٢٥٪ مقارنة بعام ٢٠٢٤، لتصل إلى ٤,٧٤١ ساعة في عام ٢٠٢٥ مقابل ٣,٤٢٥ ساعة في العام السابق.

الاستدامة أولوية مطلقة

في بنك الإسكان، لا تُعد الاستدامة مجرد مبادرة، بل تمثل جوهر رسالتنا الأساسية، فهي الركيزة التي تستند عليها استراتيجيتنا، وتوجّه استثماراتنا، وتحدد القيمة التي نسعى إلى تحقيقها لمملكة البحرين وشعبها.

ويضمن إطار الاستثمار المعتمد لدى بنك الإسكان، والقائم على مبادئ الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG)، أن تمتد عملية خلق القيمة إلى ما هو أبعد من العوائد المالية، لتشمل تحقيق أثر مجتمعي مستدام طويل الأمد. ويتجسد هذا الالتزام في محفظة مشاريعنا السكنية من خلال دمج المساحات الخضراء الواسعة، وتطوير مجتمعات «جرينز» الرائدة، المصممة لتعزيز الرفاهية، وترسيخ الممارسات البيئية المسؤولة، وبناء مجتمعات نابضة بالحيوية والتفاعل الاجتماعي. كما تعكس معايير LEED المعتمدة في مقرنا الرئيسي الجديد التزام البنك الراسخ بالريادة البيئية.

وتحظى جهود تطوير السكن العمودي المتكامل بأولوية استراتيجية لدى البنك باعتبارها تمثل محركاً رئيسياً للتنمية العمرانية في مملكة البحرين. وعلى الرغم من أن السكن المستقل ظل لفترة طويلة الخيار المفضل ثقافياً، إلا أن التغيرات الديموغرافية وتغير نمط الحياة تفرض الحاجة إلى إيجاد بدائل مبتكرة. ومن خلال المشاريع متعددة الاستخدامات التي تجمع بين الجوانب السكنية والتجارية والترفيهية والتجزئة، فإننا نعيد رسم ملامح الحياة الحضرية، من خلال بناء مجتمعات مترابطة توفر الراحة وسهولة الوصول والقيمة العالية على المدى الطويل.

ولاشك أن نجاح المشروع التجاري "سار جرينز" الذي بلغت نسبة إشغاله ٩٥٪ يؤكد الثقة المتنامية في المجتمعات المستدامة والمخططة بعناية وعمق.

وتمتد رسالتنا بتحقيق الاستدامة إلى ما هو أبعد من تطوير مشاريع جديدة لتشمل الحفاظ على التراث الثقافي والحضري لمملكة البحرين. فمن خلال مشروع تطوير مدينة المحرق، الجاري تنفيذه الآن وفق توجيهات حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة المعظم حفظه الله ورعاه، يواصل بنك الإسكان المساهمة بدور حيوي إلى جانب الجهات المعنية لإحياء أحد أعرق المناطق التاريخية في المملكة. ومن خلال تطبيق إطار عمل الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات بشكل يتسم بالانضباط التجاري، فإننا نعمل على حماية الهوية المعمارية والنسيج الاجتماعي لمدينة المحرق القديمة، مع تحفيز النشاط الاقتصادي عبر مساحات مدعومة سهلة الوصول إليها.

وإلى جانب أنشطة التطوير والتمويل، فإن أهداف المسؤولية الاجتماعية للبنك تركز على تعزيز دورنا الوطني الأكبر. فخلال العام، حرص البنك على دعم عدد من المبادرات الإنسانية والخيرية والمجتمعية، بما في ذلك برامج شهر رمضان المبارك، وتقديم الرعاية التعليمية، وأنشطة التوعية المجتمعية التي تعزز رفاهية المجتمع. ويتم تنفيذ مثل هذه المبادرات بالتعاون مع الشركاء الذين يجمعنا بهم هدف مشترك يتمثل في تحقيق التنمية الاجتماعية والمجتمعية.

كما انعكس التزامنا الراسخ بمسؤوليتنا الاجتماعية على مشاركتنا في المبادرات البيئية مثل أسبوع الشجرة، ودعم برامج تطوير الشباب والرياضة، وتقديم الرعاية لجوائز الهندسة الإبداعية، إلى جانب المشاركة في المعارض وتشغيل الفروع المتنقلة التي تعزز المشاركة المجتمعية.

مثل هذه الجهود والمبادرات تعكس هدفًا واحدًا يتمثل في خلق مجتمعات مستدامة، والحفاظ على التراث الوطني، وتعزيز الاستقرار الاجتماعي، مع الحفاظ على الالتزام المالي والمرونة المؤسسية لحماية القيمة لجميع الأطراف ذات الصلة على المدى الطويل.

الأثر البشري

ارتكز أداء بنك الإسكان خلال عام ٢٠٢٥ على كفاءة والتزام كوادره البشرية. وتسهم الموارد البشرية بدور محوري في تحقيق التميز التشغيلي، والتحول الرقمي، وتحقيق رسالتنا الوطنية في دعم قطاع الإسكان.

وخلال العام، نفّذ بنك الإسكان بنجاح عملية إعادة تصميم مؤسسي شاملة، بهدف تهيئة البنك للمرحلة التالية من مسيرة التحول. وقد شملت هذه العملية تبسيط هياكل التقارير، وإعادة مواءمة الوظائف الرئيسية، وتطوير إدارة تقنية المعلومات لتتحول إلى «إدارة التطور الرقمي المؤسسي». ولم تقتصر إعادة الهيكلة هذه على تغييرات شكلية، بل جاءت مدفوعة بأهداف واضحة، تمثلت في تمكين الموظفين من تحمل المسؤولية عن مخرجات أعمالهم، وتعزيز الكفاءة عبر مختلف المستويات التشغيلية، وتقوية أواصر التعاون بين الإدارات المختلفة.

من ناحية أخرى، واصل البنك بتطوير القدرات المؤسسية وفق نهج منضبط قابل للقياس. ففي عام ٢٠٢٥، تجاوزنا أهدافنا الداخلية الرامية إلى تطوير المواهب مع زيادة إجمالي ساعات التدريب بنسبة ٢٥٪ مقارنة بالعام الماضي. هذا الاستثمار يعكس إيماننا الراسخ بأن تحقيق المرونة المؤسسية يعتمد على التعلم المستمر، وصقل المهارات، وتطوير القيادات.

ولضمان استدامة الأداء واستمرارية القيادات على المدى الطويل، قام البنك على بتصميم وتنفيذ إطار عمل منظم للتعاقب الوظيفي متوافق بالكامل مع المتطلبات التنظيمية الصادرة عن مصرف البحرين المركزي، ويكفل هذا الإطار جاهزية القيادات لتولي المناصب الحيوية تزامنًا مع التقدم في مسيرة التحول. وفي الوقت ذاته، عزز البنك بنيته الحوكميّة من خلال تطوير سياسات الموارد البشرية، بما في ذلك تحديث إطار الإبلاغ عن المخالفات ومدونة السلوك المهني، بما يعزز التوافق مع معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG) وأفضل الممارسات المعتمدة.

ويواصل بنك الإسكان ترسيخ مكانته كمؤسسة رائدة في تطوير الكفاءات الوطنية وتعزيز الشمولية بين الجنسين. ففي عام ٢٠٢٥، حافظ البنك على نسبة بحرنة بلغت ٩٧٪، بما يؤكد التزامه الراسخ بتمكين الكوادر الوطنية وتعزيز مشاركتها الاقتصادية. كما يعكس هيكل القوى العاملة تمثيلاً شبه متوازن بين الجنسين، انسجامًا مع توجه البنك نحو توفير بيئة عمل أكثر شمولية. وأسهم التركيز على تعزيز المشاركة والشمولية في تحقيق نسبة احتفاظ بالموظفين بلغت ٩٦٪، ما يشكّل مؤشرًا قويًا على الاستقرار المؤسسي ورضا الموظفين.

ومن خلال نظام إدارة الموارد البشرية والمبادرات الموجهة لتعزيز الرفاه، فإننا نسعى إلى غرس ثقافة عمل ترتكز على التمكين والمساءلة والرفاهية. وتضمن مثل هذه الجهود احتفاظ بنك الإسكان بمكانته الرائدة كصاحب عمل مرن وداعم لموظفيه، متوافق مع رؤية المملكة، وملتزم بترك بصمة مستدامة من خلال موارده البشرية.

٤٦,١٢١

كان إصدار بيتي ٢,٠ بمثابة علامة فارقة رئيسية، حيث أدى إلى زيادة عدد المستخدمين من ٢٠,٠٠٠ في عام ٢٠٢٤ إلى ٤٦,١٢١ في عام ٢٠٢٥، بزيادة قدرها ١٣١٪.

تقرير المدير العام

مؤتمر الإبتكار 2025
في قطاع السكن الإجتماعي

ومن المحطات البارزة خلال العام النجاح الذي حققته قمة الابتكار ٢٠٢٥، التي امتدت على مدى ثلاثة أيام. وقد جمعت القمة بين معرض واسع النطاق ومؤتمر رفيع المستوى، مستقطبةً نخبة من المعنيين من الجهات الحكومية، والقطاع المصرفي والمالي، وقطاعي العقارات والتكنولوجيا.

عرض أكثر من
١٥,٠٠٠ عقار

استقطبت القمة أكثر من
١٦,٠٠٠ زائر

انتشار واسع النطاق

حقق بنك الإسكان خلال عام ٢٠٢٥ تقدمًا استراتيجيًا ملموسًا في مجال التواصل والمشاركة الرقمية. فمن خلال مواءمة أنشطة التسويق والاتصال مع أهداف البنك الاستراتيجية، نجحنا في تعزيز علاقاتنا مع الشركاء والأطراف ذات الصلة والمجتمع الأوسع، مع تحقيق نتائج واضحة وقابلة للقياس.

وكان من أبرز محطات العام نجاح قمة الابتكار في قطاع السكن الاجتماعي ٢٠٢٥ التي استمرت لمدة ثلاثة أيام، حيث تم عرض أكثر من ١٥,٠٠٠ عقار، واستقطبت القمة أكثر من ١٦,٠٠٠ زائر.

وجمعت القمة بين معرض واسع النطاق ومؤتمر رفيع المستوى، بمشاركة نخبة من الجهات المعنية من القطاعات الحكومية والمصرفية والمالية والعقارية والتكنولوجية، بما وفر منصة متكاملة لتعزيز الحوار وتبادل الخبرات.

وقد أتاح المعرض المصاحب فرصة أمام المشاركين في القطاع لاستعراض الابتكارات، وبناء الشراكات الاستراتيجية، وتقديم حلول عملية تهدف إلى تسريع وتيرة تطوير وتوفير السكن الاجتماعي عالي الجودة. في حين تناول المؤتمر دور السكن الاجتماعي في دعم النمو الاقتصادي والتنمية المجتمعية، وسلّط الضوء على استراتيجيات استشرافية للتعامل مع التحديات الإقليمية الناشئة.

وشهدت القمة كذلك إطلاق عدد من المبادرات الاستراتيجية، من بينها تطوير منصة «بيتي» الرقمية، وتوسيع نطاق الشراكات ضمن برنامج التمويل الإسكاني «تسهيل+»، إلى جانب إبرام اتفاقيات تعاون جديدة تهدف إلى تعزيز شفافية البيانات العقارية.

كما تضمنت القمة تنظيم فعالية هاكاثون، وفّرت للمبتكرين منصة متخصصة لتطوير حلول قائمة على التكنولوجيا تسهم في دعم قطاع السكن الاجتماعي.

وعلى صعيد التواصل المباشر مع المواطنين، أسهمت مبادرة الفروع المتنقلة والحملات الوطنية لبرنامجي «طموح» و «تسهيل+» في إيصال الخدمات الإسكانية إلى المواطنين في جميع محافظات المملكة، بالتوازي مع ورش العمل والمشاركة الرقمية. وقد أسهم ذلك في تحقيق البيع الكامل لمشروعي الوادي ودانات سند، مؤكدًا الأثر الحقيقي لنهج البنك الذي يضع المواطن في صدارة أولوياته.

وفي الوقت ذاته، واصل البنك تعزيز علامته المؤسسية من خلال إطلاق حملات بارزة، وتحديث الهوية المؤسسية، وتفعيل التعاون مع الشركاء الماليين. كما ساهمت ورش العمل التي استهدفت أكثر من ٢٥٠ موظفًا من موظفي الصفوف الأمامية في تحقيق التوافق التشغيلي وتبادل المعرفة وتعزيز التعاون الداخلي.

وتولى فريق الاتصالات المؤسسية إدارة العلاقات الإعلامية، والمطبوعات المؤسسية، والإعلان عن المحطات والإنجازات الرئيسية، بما في ذلك حفل توقيع اتفاقية التمويل المشترك وعدد من مذكرات التفاهم.

ومن خلال هذه الجهود المتكاملة، نجح بنك الإسكان في تعزيز مكانته كمؤسسة إسكانية عصرية ومبتكرة، وترسيخ دوره كشريك موثوق للمواطنين والمؤسسات المالية وكافة الأطراف ذات الصلة في مختلف أنحاء مملكة البحرين.

نواصل التزامنا الراسخ بالابتكار، والتميّز الرقمي، والمسؤولية الاجتماعية، بما يعزز مكانة بنك الإسكان ليس كمؤسسة مصرفية فحسب، بل كشريك فاعل موثوق في حياة المواطنين و المجتمعات التي نخدمها.

المضي قدمًا نحو المستقبل

تظل رؤيتنا في بنك الإسكان واضحة ومحددة، وتتمثل في مواصلة تمكين المستفيدين من خدماتنا، ودعم سوق السكن في مملكة البحرين، وتعزيز التنمية المجتمعية المستدامة. ونؤكد التزامنا الراسخ بالابتكار، والتميّز الرقمي، والمسؤولية الاجتماعية، بما يضمن أن يمتد دور بنك الإسكان لما هو أبعد من كونه مؤسسة مصرفية، ليكون شريكًا فاعلاً ومؤثرًا في حياة المجتمعات التي نخدمها.

وإذ نتقدم بخطى واثقة نحو المستقبل، نعرب عن بالغ شكرنا وتقديرنا لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني، برئاسة سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي، وزيرة الإسكان والتخطيط العمراني، على دعمها المستمر للبنك وتوجيهاتها السديدة.

كما نتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى مجلس إدارة بنك الإسكان على إسهاماتهم المستمرة وخبراتهم المتميزة وإرشادهم الحكيم، وإلى جميع البنوك المشاركة وشركات التطوير العقاري على تعاونهم المتواصل وإسهاماتهم القيّمة في دعم نمو قطاع السكن الاجتماعي والملف الإسكاني.

وإذ نستعرض إنجازات عام ٢٠٢٥ ونتطلع بثقة إلى عام ٢٠٢٦، يطيب لي أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى جميع موظفي بنك الإسكان، فقد كان لتفانيكم، واحترافيتكم العالية، والتزامكم الراسخ تجاه المستفيدين، بالغ الأثر في تحقيق هذه الإنجازات وترسيخ دور البنك كمؤسسة مالية ذات بُعد اجتماعي ورؤية مستقبلية.

ومعًا، وكجزء من فريق البحرين، سنواصل البناء على هذا الزخم، وتحقيق أثر مستدام، والمساهمة بفاعلية في دعم رؤية مملكة البحرين نحو مستقبل أكثر ازدهارًا.

عبدالله طالب
المدير العام

تمويل طموح

نموذج تمويلي متطور يدعم مرونة السكن، مما يُمكّن المستفيدين من الانتقال من الشقق إلى وحدات سكنية أكبر مع تطور احتياجات أسرهم. ومن خلال ربط القدرة على تحمل التكاليف الحالية بالنمو المستقبلي، يعزز هذا المنتج استقرار المجتمع على المدى الطويل.

طمـوح
TUMOOH

الشركات التابعة والزميلة والاستثمارات الاستراتيجية

الشركات التابعة

شركة عقارات الإسكان ش.م.ب (م)

تأسست شركة عقارات الإسكان في مملكة البحرين، ويملك بنك الإسكان ١٠٠٪ من حصة رأس مال الشركة. وتعد شركة عقارات الإسكان هي ذراع التطوير للبنك، وقد نجحت في تنفيذ العديد من المشاريع السكنية والمجتمعية. كما تتولى الشركة تنفيذ كافة العمليات التي تتعلق بإدارة وصيانة العقارات المختلفة التي تملكها وزارة الإسكان، وبنك الإسكان، وغيرهما. وتوفر الشركة أيضًا خدمات استشارية لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني فيما يتعلق بالمناطق التجارية الواقعة في بعض المدن الجديدة.

الاستثمار الاستراتيجي

نسيج ش.م.ب (م)

تأسست شركة نسيج عام ٢٠٠٩ على أيدي كبار المستثمرين من القطاعين العام والخاص، ويملك بنك الإسكان حصة ٣٪ من الشركة باعتبارها تمثل استثمارًا استراتيجيًا. كما أن البنك هو المساهم المؤسس للشركة التي تقوم بدور رائد في تلبية احتياجات الإسكان ذات التكاليف المناسبة في مملكة البحرين.

الشركات الزميلة

شركة الإبداع للتمويل متناهي الصغر ش.م.ب (م)

تقوم الشركة بتقديم تمويلات متناهية الصغر للعائلات البحرينية محدودة ومتوسطة الدخل. ويعد بنك الإسكان هو المساهم المؤسس للشركة التي تم إطلاقها في عام ٢٠٠٩، ويملك ١٧,١٪ منها. توفر الشركة للمستفيدين فرصة بدء مشروع عمل جديد يساعد على الاستقلال المالي وتحقيق مستوى حياة أفضل.

عهدة بنك الإسكان العقارية ("العهدة")

عهدة بنك الإسكان العقارية ("العهدة") هو أول صندوق استثمار عقاري مدرج في بورصة البحرين تم إنشاؤه من قبل بنك الإسكان في الربع الرابع من عام ٢٠١٦. يمتلك صندوق (العهدة) صافي أصول بقيمة ١١,٥٩ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، ويمتلك بنك الإسكان نسبة ٤٦,٦٦٪ منها.

تشمل ممتلكات الصندوق: سقية بلازا، بالإضافة إلى المحلات التجارية التابعة لدانات المدينة.

تجسد محفظة بنك الإسكان من الشركات التابعة والشركات الزميلة والاستثمارات الاستراتيجية دوره الأوسع في دعم المنظومة الإسكانية في مملكة البحرين، إذ يمتد أثره إلى ما هو أبعد من الخدمات المصرفية الأساسية ليشمل تمكين التنمية المجتمعية، وتوسيع فرص الوصول إلى التمويل، ودعم المبادرات التي تسهم في تحقيق النمو المستدام، وخلق قيمة طويلة الأجل، وتقديم حلول إسكانية متكاملة تعزز أهدافه الاستراتيجية والاجتماعية والاقتصادية.

فريق الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان

السيد عبدالله طالب
المدير العام

السيد محمد عبدالرحيم
مساعد المدير العام – الخدمات المساندة

السيد ابراهيم جاسم
مساعد المدير العام – الخدمات المصرفية التجارية والمؤسسية

السيدة هيفاء المدني
مساعد المدير العام – الشؤون القانونيّة وسكرتير مجلس الإدارة

السيد هاني نايم
مساعد المدير العام – التدقيق الداخلي

السيدة عبير البنعلي
مساعد المدير العام – المخاطر ومعالجة الديون المتعثرة

الآنسة سارة قاسم
مساعد المدير العام – المشاريع الاستراتيجية وتصميم الحلول

السيد عبدالله حبيب
مساعد المدير العام – التطور الرقمي المؤسسي

الإدارة التنفيذية لشركة عقارات بنك الإسكان

السيد محمد بوجيري
المدير العام

السيد إياد فيصل
مدير أول للمشاريع

السيد حسن عبدالرحيم
مدير أول للمشاريع

السيد أحمد سميعي
مدير أول - إدارة العقارات والصيانة

تقرير حوكمة الشركات

١. سياسة حوكمة الشركات

قام مجلس إدارة «المجلس» بنك الإسكان «البنك» باعتماد سياسة حوكمة الشركات وفقاً لدليل حوكمة الشركات الصادر عن مصرف البحرين المركزي، ووفقاً لدليل حوكمة الشركات الصادر من وزارة الصناعة والتجارة بموجب المرسوم بقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠١٨، وقرار رقم (٩١) لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام ميثاق إدارة وحوكمة الشركات الصادر بالقرار رقم (١٩) لسنة ٢٠١٨، يحرص 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 والإشراف على تحديث سياسة حوكمة الشركات بشكل دائم لتضمين القواعد والقوانين الجديدة، كما وتقوم لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال بالمراجعة الدورية للسياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة، وتكون اللجنة التنفيذية مسؤولة عن مراجعة الجوانب الاستثمارية بشأن تعديل سياسات البنك المتعلقة بالاستراتيجيات، وأطر أعمال المشاريع، والاستثمارات، الأمور المالية، والعمليات التجارية بشكل عام، ورفع توصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة للموافقة النهائية.

يحرص مجلس الإدارة على تلقي أعضائه التدريب اللازم بصفة دورية، ويقوم رئيس مجلس الإدارة بالإشراف على حصول كل عضو مجلس إدارة عند تعيينه على برنامج تدريبي حول أعمال وأنشطة البنك، وذلك لتعزيز إسهام كل عضو مجلس الإدارة منذ تعيينه في أعمال المجلس ، ويشمل البرنامج مراجعة مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة واللجان مع أعضاء مجلس الإدارة، وبالأخص فيما يتعلق بالمتطلبات القانونية والتنظيمية، كما يشمل البرنامج عقد الاجتماعات مع الإدارة التنفيذية، وزيارة مرافق البنك، وتقديم العروض التوضيحية لأعضاء مجلس الإدارة بشأن خطط البنك الاستراتيجية و المسائل الجوهرية المتعلقة بالشؤون المالية والمحاسبية ومسائل إدارة المخاطر وبرامج الامتثال، وأيضاً 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 ٢١١٣٠٠٥، كما وقام البنك بزيادة رأسماله مرة أخرى في عام ٢٠٢٣ بعد الحصول على موافقة مجلس الوزراء بموجب القرار رقم ٢٧١٤٠٠٥ ليصبح رأسمال البنك المصرح به ٤٠٠ مليون دينار بحريني ورأسماله المدفوع ٢٥٠ 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 لاعتمادها.

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، لذا لا يتطلب من البنك عقد اجتماعات سنوية للجمعية العمومية، وان جميع القرارات الجوهرية التي تتطلب موافقة الجمعية العمومية الاعتيادية أو الاستثنائية تخضع لموافقة مجلس الوزراء الموقر.

التقارير الدورية

ترفع الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان التقارير الدورية عن أداء وأنشطة بنك الإسكان والبيانات والحسابات السنوية إلى كل من وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، ووزارة المالية والاقتصاد الوطني، ووزارة الصناعة والتجارة، ومصرف البحرين المركزي.

كما يلتزم البنك بالحصول على موافقة مجلس المناقصات والمزايدات بشأن التعاقدات المتعلقة بالسلع والخدمات التي تزيد قيمتها على ٥٠ ألف دينار بحريني بموجب المرسوم بقانون رقم ٣٦ لسنة ٢٠٠٢ بشأن تنظيم المناقصات والمشتريات الحكومية وتعديلاته، بالإضافة إلى الحصول على موافقة هيئة التشريع والرأي القانوني على صيغة العقود التي يبرمها البنك والتي تتجاوز قيمتها ٣٠٠ ألف دينار بحريني بموجب قانون إعادة تنظيم هيئة التشريع والإفتاء القانوني وتعديلاته.

هذا، ويتعين على الإدارة التنفيذية الحصول على موافقة مجلس الإدارة على المصروفات الإدارية غير المدرجة ضمن الميزانية المعتمدة والمصروفات الرأسمالية التي تتجاوز قيمتها ١٠٠،٠٠١ دينار بحريني. وعلاوة على ذلك، يتعين على الإدارة التنفيذية الحصول على موافقة مجلس الإدارة للمعاملات العقارية وتكاليف المشاريع التي تتجاوز قيمتها ٣٠٠،٠٠١ دينار بحريني، وتشمل تكاليف المشاريع كلفة الاستشارات، وكلفة الإنشاء، وأية تكاليف أخرى. وفي حال كان من المتوقع أن تتجاوز كلفة تنفيذ أي مشروع ١٠٪ أو أكثر من الميزانية التقديرية المعتمدة للمشروع أو مليون دينار بحريني (أيهما أقل)، يتوجب على الإدارة التنفيذية رفع الأمر إلى اللجنة التنفيذية أو مجلس الإدارة لاعتماد تخصيص اعتمادات مالية لتغطية هذه التكاليف الإضافية هذا، ويخضع البنك لرقابة ديوان الرقابة المالية والإدارية.

٣. بيانات مجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة

تم تشكيل مجلس إدارة بنك الإسكان الحالي ، بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٦٣ لسنة ٢٠٢٢ الصادر بتاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٢٢ وذلك لمدة ثلاث سنوات من تاريخ التعيين قابلة للتجديد، ومن ثم تم إعادة تعيين مجلس الإدارة بذات التشكيل لمدة ثلاثة سنوات أخرى تبدأ من ٩ ديسمبر ٢٠٢٥ بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٧٧ لعام ٢٠٢٥، وذلك تماشياً مع أحكام المرسوم بقانون رقم (٤) لسنة ١٩٧٩ بإنشاء بنك الإسكان والمعدل بموجب قانون رقم ٧٥ لسنة ٢٠٠٦، حيث يترأس المجلس سعادة وزير الإسكان والتخطيط العمراني إضافة إلى ثمانية أعضاء تم تعيينهم، ويضم المجلس أعضاء تم اختيارهم من بين كبار الشخصيات المتميزة في القطاعات المالية والمصرفية والأكاديمية.

مكافآت مجلس الإدارة

تم تحديد وصرف مكافآت سعادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة (والتي تشمل بدل حضور اجتماعات مجلس الإدارة و اللجان التابعة له) بموجب قرار مجلس الوزراء الموقر بصرف مكافأة قدرها ٨،٠٠٠ دينار بحريني سنوياً لكل من رئيس وأعضاء مجلس إدارة بنك الإسكان، وذلك استناداً للفقرة الأخيرة من المادة (١١) من المرسوم بقانون رقم ٤ لسنة ١٩٧٩ الصادر بإنشاء بنك الإسكان، المُعدل بالقانون رقم ٧٥ لسنة ٢٠٠٦، والتي تضمنت الإشارة إلى أن تحديد مكافآت رئيس مجلس الإدارة ونائبه ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة يكون بقرار من مجلس الوزراء.

وقد بلغت إجمالي المكافآت التي صرفت لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال عام ٢٠٢٥ مبلغاً وقدره ٧٢،٠٠٠ دينار بحريني لغاية شهر ديسمبر ٢٠٢٥ متضمنة إجمالي المكافآت التي صرفت لرئيس وأعضاء لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات عن ذات الفترة.

سكرتارية مجلس الإدارة

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

مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

مجلس الإدارة مسؤول عن الحوكمة 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 الاستراتيجية والمالية والتشغيلية والرقابة الداخلية والانضباط والالتزام.

تقرير حوكمة الشركات (تتمة)

٣. بيانات مجلس الإدارة (تتمة)

وتشمل مهام المجلس وضع وتحديد التوجه الاستراتيجي للبنك، ووضع الأهداف وصياغة الاستراتيجيات وتحديد التوجيهات الإرشادية وللمجلس كافة الصلاحيات لاتخاذ القرارات المتعلقة بوضع الميزانية التقديرية وتطبيق خطة العمل السنوية، وتحديد صلاحيات الصرف، والتنازل عن الموجودات والتصرف في الأصول وعمليات الاستحواذ والدمج والدخول بالاستثمارات الاستراتيجية والتخارج منها، ومصروفات رأس المال وتعيين مدققي الحسابات الخارجيين، بالإضافة إلى التأكد من التطبيق الفعلي لميثاق العمل وميثاق الشرف المهني. كما يتولى المجلس مهام الإشراف على الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة للبنك وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فضلاً عن 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. تعتبر قرارات مجلس الإدارة نافذة فور صدورها. فيما عدا القرارات التي تتطلب اعتمادها من قبل مجلس الوزراء الموقر استناداً للمادة (١٧) من قانون تأسيس البنك والنظام الأساسي. وقام مجلس الإدارة عملياً بإسناد مهام معينة إلى المدير العام.

سياسة التبليغ عن المخالفات

لدى البنك سياسة للتبليغ عن المخالفات حيث تم تعيين مسؤولين يمكن للموظفين الرجوع إليهم، وتؤمن هذه السياسة الحماية الكافية للموظفين الذين يقومون بتقديم تقارير بحسن نية عن تلك المخالفات، وتتم مراجعة هذه السياسة بشكل دوري من قبل الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان.

ميثاق الشرف المهني وتضارب المصالح

أقر مجلس الإدارة ميثاق العمل لأعضاء مجلس إدارة بنك الإسكان، كما أقر ميثاق الشرف المهني للإدارة التنفيذية وموظفي البنك، ويوضح مجالات تعارض المصالح ومقتضيات السرية وإتباع أفضل الممارسات بما يتوافق مع جميع القوانين والقواعد واللوائح المطبقة على البنك، كما يتضمن ميثاق العمل قواعد تجنب تضارب المصالح التي تطبق على جميع موظفي ومديري البنك، هذا ويقوم أعضاء مجلس الإدارة سنوياً بتسليم استمارة إقرار تضارب المصالح، حيث يتحمل كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة مسؤولية الإفصاح عن أي مصالح تتعلق بأية ترتيبات، أو اتفاقيات، أو استثمارات لها علاقة بأنشطة البنك. تعزيزاً للالتزام البنك بآليات تضارب المصالح المعتمدة، تم تسجيل حالات امتناع خلال العام؛ حيث امتنع أحد أعضاء مجلس الإدارة عن المشاركة في المناقشات والتصويت على أحد بنود جدول الأعمال في الاجتماع الثاني لمجلس الإدارة. وتكرر الأمر ذاته في الاجتماع الثالث، فيما امتنع عضوان من أعضاء مجلس الإدارة، كلّ على حدة، عن المشاركة في المناقشات والتصويت على بندين مختلفين من بنود جدول الأعمال في الاجتماع الرابع.

الإفصاح السنوي بشأن الأشخاص الذين يشغلون وظائف رقابية

تتضمن سياسة حوكمة الشركات المعتمدة لدى البنك آلية بشأن الإفصاح السنوي إلى مجلس الإدارة بشأن توظيف أقارب الأشخاص المعتمدين الذين يشغلون وظائف رقابية بالبنك.

وبناء عليه، قد أفصح مدير عام بنك الإسكان لمجلس الإدارة بأنه لا يوجد أية صلة قرابة فيما بين أي من الأشخاص المعتمدين الذين يشغلون وظائف رقابية بالبنك، خلال عام ٢٠٢٥.

التقييم السنوي لأداء أعضاء المجلس ولجانه

وفقاً لسياسة حوكمة الشركات قام مجلس إدارة البنك باعتماد نماذج تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة وأداء أعضاء لجان المجلس، وقامت سكرتارية مجلس الإدارة بتعميم استمارات تقييم الأداء عن العام ٢٠٢٥، على أعضاء مجلس الإدارة ولجانه التابعة ليتم أداء التقييم، وسيتم عرض ومناقشة نتائج التقييم للمناقشة خلال اجتماعات مجلس الإدارة للعام ٢٠٢٦.

٤. لجان مجلس الإدارة

ينبثق عن مجلس الإدارة ثلاثة لجان أوكلت إليها مهام محددة وهي اللجنة التنفيذية، ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال، ولجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات.

تشكيل اللجان التابعة لمجلس الإدارة، مهامها ومسؤولياتها

اللجنة التنفيذية

الأعضاء: (*)

١. السيد محمد حسين بوجيري (رئيس اللجنة)

٢. السيدة نجلاء محمد الشيراوي

٣. المهندسة بلسم علي السلمان

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 للاجتماعات أربعة اجتماعات سنويا على الأقل، أو بعدد ما هو مطلوب لقيام اللجنة بدورها بفعالية. (عقدت اللجنة التنفيذية أربعة اجتماعات فعلياً في عام ٢٠٢٥).
- يعتبر نصاب اجتماعات اللجنة صحيحاً إذا ما تم حضور غالبية الأعضاء.
- تتم دعوة مساعدي المدير العام والمدراء المعنيين لاجتماعات اللجنة (إذا استدعت الحاجة).

موجز المسؤوليات:

دور اللجنة هو مساندة المجلس في مباشرة المهام الموكلة إليه. لذلك يجب على اللجنة ممارسة أدوارها ومسئولياتها حسب الشروط المرجعية للجنة، أو كما يحدده مجلس الإدارة من وقت لآخر. وقد تم تفويض اللجنة على وجه التحديد برفع التوصيات إلى مجلس الإدارة أو اتخاذ القرارات المتعلقة بسياسات وخطط البنك والمسائل ذات العلاقة بإدارة البنك، ومراجعة الاستراتيجية والميزانية السنوية، ومراجعة أداء البنك المالي بالمقارنة مع الميزانية المعتمدة وإدارة فروق الميزانية، ودراسة أية أمور أو تغييرات جوهرية من المتوقع أن تكون ذات تأثير اقتصادي على البنك ، والموافقة على قرارات الإقراض، والتعامل مع المخاطر المالية الممولة وغير الممولة والتكاليف المالية، ومراقبة الديون المتعثرة وعمليات شطبها في حدود صلاحيتها في الحالات التي تقع مخاطر الائتمان على عاتق البنك، وتفويض السلطة المالية، وممارسة الرقابة وفقاً لأفضل ممارسات الحوكمة على الأنشطة الاستثمارية للبنك.

تقرير حوكمة الشركات (تتمة)

٤. لجان مجلس الإدارة (تتمة)

لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال

الأعضاء: (*)

١. السيد عيسى عبدالله زينل (رئيس اللجنة)

٢. السيدة ريم عبدالغفار العلوي

٣. السيد عبداللطيف خالد عبداللطيف

نبذة عن الشروط المرجعية:

- تُشكل اللجنة بحد أدنى من ثلاثة أعضاء مستقلون وغير تنفيذيون يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة.
- الحد الأدنى للاجتماعات أربعة اجتماعات سنوياً على الأقل (عقدت لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال فعلياً أربعة اجتماعات في عام ٢٠٢٥)
- يعتبر نصاب اجتماعات اللجنة صحيحاً إذا ما تم حضور ما لا يقل عن عضوين.
- تتم دعوة المدير العام، ومساعدي المدير العام والمدراء لحضور اجتماعات اللجنة (إذا استدعت الحاجة). كما يتوجب على اللجنة عقد اجتماعين 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 و المقدمة للجهات المعنية، وتحديد أطر ووسائل الرقابة الداخلية المقررة من مجلس الإدارة.

لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات

الأعضاء: (*)

١. سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي (رئيس اللجنة)

٢. السيد نبيل صالح عبدالعال

٣. السيد مبارك نبيل مطر

نبذة عن الشروط المرجعية:

- تُشكل اللجنة بحد أدنى من ثلاثة أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة.
- الحد الأدنى للاجتماعات اجتماعان سنوياً على الأقل (عقدت لجنة المكافآت فعلياً أربعة في عام ٢٠٢٥).
- يعتبر نصاب اجتماعات اللجنة صحيحاً إذا ما تم حضور ما لا يقل عن عضوين.
- تتم دعوة المدير العام ومساعدي المدير العام والمدراء لحضور اجتماعات اللجنة (إذا استدعت الحاجة).

موجز المسؤوليات:

إن الهدف من اللجنة هو توجيه الإدارة التنفيذية فيما يتعلق بسياسات و إجراءات 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.

تقرير حوكمة الشركات (تتمة)

٥. اجتماعات المجلس وسجل الحضور لعام ٢٠٢٥

يعقد المجلس بدعوة من الرئيس أربعة اجتماعات 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 ٢٠٢٥ أربعة اجتماعات، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد هذه الاجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	٢٦ فبراير ٢٠٢٥ (الاجتماع الأول)	١٤ مايو ٢٠٢٥ (الاجتماع الثاني)	١٧ أغسطس ٢٠٢٥ (الاجتماع الثالث)	١٢ نوفمبر ٢٠٢٥ (الاجتماع الرابع)
سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي (رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓
السيد محمد عبدالرحمن حسين بوجيري (نائب رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓
السيدة نجلاء محمد الشيراوي	✓	✓	✓	✓
السيد عيسى عبدالله زينل	✓	✓	✓	✓
السيدة ريم عبدالغفار العلوي	✓	✓	✓	✓
السيد عبداللطيف خالد عبداللطيف	✓	✓	✓	✓
السيد نبيل صالح عبدالعال	✓	✓	✓	✓
السيد مبارك نبيل مطر	✓	✓	✓	✓
المهندسة بلسم علي السلمان	✓	✓	✓	✓

- اجتماعات اللجنة التنفيذية

عقدت اللجنة التنفيذية أربعة اجتماعات خلال عام ٢٠٢٥، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد الاجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	٢٥ فبراير ٢٠٢٥ (الاجتماع الأول)	١٣ مايو ٢٠٢٥ (الاجتماع الثاني)	١٣ أغسطس ٢٠٢٥ (الاجتماع الثالث)	١١ نوفمبر ٢٠٢٥ (الاجتماع الرابع)
السيد محمد عبدالرحمن حسين بوجيري (رئيس اللجنة)	✓	✓	✓	✓
السيدة نجلاء محمد الشيراوي	✓	✓	✓	✓
المهندسة بلسم علي السلمان	✓	✓	✓	✓

- اجتماعات لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال

عقدت لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال أربعة اجتماعات خلال عام ٢٠٢٥، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد الاجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	٢٤ فبراير ٢٠٢٥ (الاجتماع الأول)	١٢ مايو ٢٠٢٥ (الاجتماع الثاني)	١٠ أغسطس ٢٠٢٥ (الاجتماع الثالث)	١٠ نوفمبر ٢٠٢٥ (الاجتماع الرابع)
السيد عيسى عبدالله زينل (رئيس اللجنة)	✓	✓	✓	✓
السيدة ريم عبدالغفار العلوي	✓	✓	✓	✓
السيد عبداللطيف خالد عبداللطيف	✓	✓	✓	✓

تقرير حوكمة الشركات (تتمة)

٥. اجتماعات المجلس وسجل الحضور لعام ٢٠٢٥ (تتمة)

• اجتماعات لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات

عقدت لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات أربعة اجتماعات خلال عام ٢٠٢٥ وبلغ إجمالي المبلغ المدفوع لكافة الأعضاء خلال عام ٢٠٢٥، ٦,٠٠٠ دينار بحريني، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد الاجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	٢٣ فبراير ٢٠٢٥ (الاجتماع الأول)	٣ سبتمبر ٢٠٢٥ (الاجتماع الثاني)	٩ نوفمبر ٢٠٢٥ (الاجتماع الثالث)	١٣ ديسمبر ٢٠٢٥ (الاجتماع الرابع)
سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي (رئيس اللجنة)	✓	✓	✓	✓
السيد نبيل صالح عبدالعال	✓	✓	✓	✓
السيد مبارك نبيل مطر	✓	✓	✓	✓

وكانت لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات قد عقدت أربعة اجتماعات خلال عام ٢٠٢٤، وبلغ إجمالي المبلغ المدفوع خلال عام ٢٠٢٤ لأعضاء اللجنة ٦,٠٠٠ دينار بحريني.

٦. هيئة الرقابة الشرعية

قام مجلس الإدارة في شهر مايو من عام ٢٠٠٩ باعتماد قرار تشكيل هيئة رقابة شرعية ببنك الإسكان، تم إعادة تعيين ذات الأعضاء لعدة مرات كل ثلاث سنوات، كما وتم إعادة تعيين هيئة الرقابة الشرعية بذات الأعضاء لفترة أخرى تبدأ من يناير ٢٠٢٥ إلى ديسمبر ٢٠٢٧.

الأعضاء	نبذة عن المهام والمسؤوليات
د. الشيخ نظام محمد يعقوبي (الرئيس) د. الشيخ عبدالعزيز خليفة القصار (نائب الرئيس) الشيخ عبدالناصر عمر آل محمود (عضو تنفيذي)	هيئة الرقابة الشرعية هي هيئة مستقلة مسؤولة عن توجيه ومراجعة ومراقبة الأنشطة الإسلامية لبنك الإسكان وذلك لضمان امتثالها لمبادئ ومعايير الشريعة الإسلامية الغراء.

• اجتماعات هيئة الرقابة الشرعية

عقدت هيئة الرقابة الشرعية أربعة اجتماعات خلال عام ٢٠٢٥، ويبين الجدول التالي تواريخ عقد الاجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	٢ مارس ٢٠٢٥ (الاجتماع الأول)	١٧ يونيو ٢٠٢٥ (الاجتماع الثاني)	٢١ أغسطس ٢٠٢٥ (الاجتماع الثالث)	٤ ديسمبر ٢٠٢٥ (الاجتماع 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 استناداً لقرار مجلس إدارة بنك الإسكان رقم ١٩ لعام ٢٠٢٤ بشأن إعادة تعيين هيئة الرقابة الشرعية، حيث ينص القرار أنه يصرف مبلغ عشرة آلاف دولار أمريكي سنوياً لكل عضو من أعضاء الهيئة كمكافأة سنوية وبدل حضور لاجتماعات الهيئة. كما تم تخصيص مكافأة سنوية قدرها ٢,٠٠٠ دينار بحريني سنوياً 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.

تقرير حوكمة الشركات (تتمة)

٧. إدارة البنك

قام مجلس الإدارة بتعيين السيد عبدالله طالب بمنصب مدير عام بنك الإسكان بتاريخ ١٥ أبريل ٢٠٢٤، وقام المجلس بتفويضه بمسؤولية إدارة أعمال المجموعة، وهو المسؤول عن مهام الإدارة اليومية والعمليات والأداء العام للبنك، ويقوم بمعاونة المدير العام فريق إدارة يضم نخبة من الكوادر المؤهلة من ذوي الخبرة والكفاءة.

كما أفصح مدير عام بنك الإسكان لمجلس الإدارة بأنه لا يوجد أية صلة قرابة بينه وأي من أعضاء مجلس الإدارة وبين أي من الأشخاص المعتمدين الذين يشغلون وظائف رقابية بالبنك.

كما وتتم تسيير الأعمال اليومية للبنك بواسطة عدد من اللجان الإدارية التي تم تشكيلها بموجب القرارات الإدارية الصادرة من المدير العام بتعيين أعضائها، وتشمل كل من لجنة إدارة المخاطر، ولجنة إدارة الموجودات والمطلوبات، ولجنة الإشراف على تقنية المعلومات، ولجنة المناقصات الداخلية، ولجنة المشاريع والاستثمار لجنة الائتمان، ولجنة إدارة مبادئ الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، وفقاً للتالي:

لجنة المخاطر

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

١. المدير العام **(رئيس اللجنة)**
٢. المدير العام لشركة عقارات الإسكان
٣. مساعد المدير العام – الخدمات المساندة
٤. مساعد المدير العام – المخاطر ومعالجة الديون المتعثرة
٥. مساعد المدير العام – المشاريع الاستراتيجية وتصميم الحلول
٦. مساعد المدير العام – الخدمات المصرفية التجارية والمؤسسية
٧. مساعد المدير العام – التطور الرقمي المؤسسي **(عضو غير مصوت)**

سكرتير اللجنة: مدير أول – المخاطر ومعالجة الديون المتعثرة

لجنة الاستثمار والمشاريع

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

١. المدير العام **(رئيس اللجنة)**
٢. المدير العام لشركة عقارات الإسكان
٣. مساعد المدير العام – الخدمات المساندة
٤. مساعد المدير العام – المخاطر ومعالجة الديون المتعثرة **(عضو غير مصوت)**
٥. مساعد المدير العام – المشاريع الاستراتيجية وتصميم الحلول
٦. مساعد المدير العام – الخدمات المصرفية التجارية والمؤسسية

سكرتير اللجنة: مسؤول – الرقابة المالية

لجنة الموجودات والمطلوبات

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

١. المدير العام **(رئيس اللجنة)**
٢. مساعد المدير العام – الخدمات المساندة
٣. مساعد المدير العام – المخاطر ومعالجة الديون المتعثرة
٤. مساعد المدير العام – المشاريع الاستراتيجية وتصميم الحلول
٥. مساعد المدير العام – الخدمات المصرفية التجارية والمؤسسية

سكرتير اللجنة: مدير – الرقابة المالية

تقرير حوكمة الشركات (تتمة)

٧. إدارة البنك (تتمة)

لجنة الإشراف على تقنية المعلومات

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

١. المدير العام (رئيس اللجنة)
٢. مساعد المدير العام – الخدمات المساندة
٣. مساعد المدير العام – المخاطر ومعالجة الديون المتعثرة
٤. مساعد المدير العام – المشاريع الاستراتيجية وتصميم الحلول
٥. مساعد المدير العام – الخدمات المصرفية التجارية والمؤسسية
٦. مساعد المدير العام – التطور الرقمي المؤسسي

سكرتير اللجنة: مدير أول – التطور الرقمي المؤسسي

لجنة المناقصات الداخلية

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

١. المدير العام **(رئيس اللجنة)**
٢. المدير العام لشركة عقارات الإسكان
٣. مساعد المدير العام – الخدمات المساندة
٤. مساعد المدير العام – الشؤون القانونية وسكرتارية مجلس الإدارة
٥. مساعد المدير العام – المشاريع الاستراتيجية وتصميم الحلول
٦. مساعد المدير العام – الخدمات المصرفية التجارية والمؤسسية
٧. مساعد المدير العام – التطور الرقمي المؤسسي

سكرتير اللجنة: مدير – الشؤون الإدارية

لجنة الائتمان

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

١. المدير العام **(رئيس اللجنة)**
٢. المدير العام لشركة عقارات الإسكان
٣. مساعد المدير العام – الخدمات المساندة
٤. مساعد المدير العام – الشؤون القانونية وسكرتارية مجلس الإدارة (عضو غير مصوت)
٥. مساعد المدير العام – المخاطر ومعالجة الديون المتعثرة (عضو غير مصوت)
٦. مساعد المدير العام – المشاريع الاستراتيجية وتصميم الحلول
٧. مساعد المدير العام – الخدمات المصرفية التجارية والمؤسسية

سكرتير اللجنة: مدير أول – المخاطر ومعالجة الديون المتعثرة

تقرير حوكمة الشركات (تتمة)

٧. إدارة البنك (تتمة)

لجنة مبادئ الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

١. مدير أول – الموارد البشرية (رئيس اللجنة)
٢. مدير أول – الاستثمار
٣. مدير أول – الإتصالات المؤسسية
٤. مدير أول – الخدمات المصرفية للأفراد
٥. مدير أول – الرقابة المالية
٦. مدير أول – المشاريع الاستراتيجية وتصميم الحلول
٧. مدير – شركة عقارات الإسكان

سكرتير اللجنة: مدير – الإتصالات المؤسسية

- مكافآت الإدارة العليا

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

وتطبّق 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 ٢٠٢٥ مبلغاً وقدره ٢,١٣٠,٩٥٩ دينار بحريني.

٨. الالتزام ومكافحة غسيل الأموال

الانضباط والالتزام بالأحكام 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 والالتزام وفقاً لمتطلبات وإرشادات مصرف البحرين المركزي، والتي تقوم بدور أساسي في التأكد من تطبيق البنك للأحكام التنظيمية واعتماده أفضل ممارسات مبادئ الالتزام، ويسعى البنك باستمرار لتحسين مستوى الالتزام في جميع نشاطاته.

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

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

٩. الاستراتيجية الإعلامية وسياسة التواصل

اعتمد البنك الاستراتيجية الإعلامية وسياسة التواصل بما يتفق مع متطلبات مصرف البحرين المركزي حيث تم نشر (كحد أدنى) التقارير المالية لثلاث سنوات على الموقع الإلكتروني للبنك. كما اعتمد البنك عدة وسائل للتواصل مع موظفيه بشأن المسائل العامة وتبادل المعلومات ذات الاهتمام 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 والمخاطر والامتثال التابعة لمجلس الإدارة على القيام بمهامها بشكل فعال. ويشتمل ذلك على القيام بمراجعة دقة الحسابات والتقارير المالية بالإضافة إلى مراجعة فعالية وكفاءة إدارة المخاطر بالبنك وأنظمته الداخلية وحوكمة الشركات. ولضمان الاستقلالية، فإن مساعد المدير العام للتدقيق الداخلي يتم تعيينه من قبل لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال ويقدم تقاريره لها بشكل مباشر.

هيئة الرقابة الشرعية

فضيلة الشيخ د. نظام محمد صالح يعقوبي
رئيس الهيئة الشرعية

- حاصل على درجة الدكتوراه في الشريعة الإسلامية.
- حاصل على عدد من الجوائز في مجال التمويل الإسلامي والخدمات الإسلامية.
- عضو في مجلس الرقابة الشرعية بهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي).
- عضو في عدد من هيئات الرقابة الشرعية حول العالم.

فضيلة الشيخ د. عبدالعزيز خليفة القصار
نائب رئيس الهيئة الشرعية

- حاصل على درجة الدكتوراه في الفقه المقارن من كلية الشريعة والقانون بجامعة الأزهر، جمهورية مصر العربية في العام ١٩٩٧.
- أستاذ الفقه المقارن وعضو هيئة التدريس بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة الكويت أثناء الفترة ١٩٩٧-٢٠١٧.
- شغل منصب العميد المساعد للشؤون العلمية والدراسات العليا والأبحاث بكلية الشريعة والدراسات الإسلامية بجامعة الكويت أثناء الفترة ٢٠٠١-٢٠٠٥.
- عضو في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية في العديد من المؤسسات والبنوك الإسلامية في دولة الكويت وخارجها.
- مُحاضر في المعاملات المالية الإسلامية وله العديد من البحوث والدراسات الفقهية في الفقه الإسلامي والمعاملات المالية المُعاصرة.

فضيلة الشيخ د. عبدالناصر عُمر آل محمود
العضو التنفيذي للهيئة الشرعية

- حاصل على درجة الدكتوراه في الصيرفة المالية الإسلامية.
- حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال.
- حاصل على درجة البكالوريوس في الشريعة والدراسات الإسلامية.
- حاصل على الدبلوم العالي في الدراسات المصرفية الإسلامية من معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية.
- حاصل على شهادة المُراقب والمدقق الشرعي من هيئة المُحاسبة والمُراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي).
- مدير تنفيذي أول ورئيس إدارة التنسيق والتنفيذ الشرعي، خليجي بنك، مملكة البحرين.
- أكثر من ٣٢ عاماً من الخبرة في الصيرفة المالية الإسلامية.
- رئيس لجنة المعايير المصرفية الإسلامية والشريعة بجمعية مصارف البحرين.
- عضو لجنة المصارف الإسلامية في اتحاد المصارف العربية.
- مُدرب معتمد في معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية.

هيئة الرقابة الشرعية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٦ شعبان ١٤٤٧هـ الموافق ٤ فبراير ٢٠٢٦م

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء وسيد المرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد،

السيدات والسادة أعضاء مجلس إدارة بنك الإسكان الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

وفقاً لخطاب التكليف لهيئة الرقابة الشرعية، فإننا نقدم إليكم تقرير هيئة الرقابة الشرعية لبنك الإسكان عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

لقد قمنا بمراجعة محفظة بنك الإسكان المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، كما قمنا بمراجعة العقود والمنتجات والتطبيقات ذات العلاقة، وذلك لإبداء الرأي حول مدى التزام البنك بالمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية («أيوفي») والإرشادات والفتاوى الصادرة عن هيئة الرقابة الشرعية المتعلقة بهذه المحفظة.

تقع مسؤولية التزام البنك بأحكام الشريعة الإسلامية على إدارة البنك، تنحصر مسؤولية هيئة الرقابة الشرعية في إبداء رأي شرعي مستقل حول أعمال البنك المصرفية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وفقاً للمراجعة التي قامت بها الهيئة، وقد تم إعداد هذا التقرير بناءً على ذلك. لقد اشتملت مراجعتنا أخذ عينات من المنتجات الإسلامية المصرفية لفحصها وتوثيقها كما شملت الإجراءات المتبعة في البنك. كما تمت المراجعة من خلال الاطلاع على تقرير التدقيق الشرعي المعد من قبل المدقق الشرعي الداخلي للتأكد من التزام الإدارة بالضوابط والمعايير المتوافقة مع الأحكام والمبادئ الشرعية، إضافة إلى الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي تعتبر ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن البنك لم يخالف أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

في رأينا، وبناء على ما سبق، ومع الأخذ في الاعتبار التوصيات الواردة في تقرير المدقق الشرعي، فإن العقود والعمليات التي أبرمها البنك خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، والتي قمنا بمراجعتها، تمت وفقاً للفتاوى والقرارات والإجراءات التي سبق للهيئة إقرارها.

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

فضيلة الشيخ د. نظام محمد صالح يعقوبي
رئيس الهيئة

فضيلة الشيخ د. عبدالعزيز خليفة القصار
نائب الرئيس

فضيلة الشيخ د. عبدالناصر عُمر آل محمود
العضو التنفيذي

معلومات إضافية - الملحق:
الدخل والمصروفات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

بتاريخ ٧ أغسطس ٢٠١٢، حصل البنك على خطاب عدم ممانعة من مصرف البحرين المركزي لتقديم منتجات متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية لعملائه. يقدم البنك العديد من المنتجات المصرفية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، من خلال إداراته / فروعه التقليدية الحالية، والتي لا يتم فصل حساباتها عن حسابات الوحدة التقليدية.

يتم إجراء الأنشطة المصرفية الإسلامية للبنك وفقًا لمبادئ الشريعة الإسلامية، وتخضع لإشراف وموافقة هيئة الرقابة الشرعية. تتكون هيئة الرقابة الشرعية من ثلاثة أعضاء، يتم تعيينهم من قبل مجلس إدارة البنك.

لا يقوم البنك بمزج الأموال المتعلقة بالخدمات المالية الإسلامية مع الأموال المتعلقة بالخدمات المالية التقليدية. يستخدم البنك مصادر التمويل المتوافقة مع الشريعة الإسلامية بالإضافه لأمواله الخاصة لتمويل الموجودات المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. يتم استثمار فائض الأموال المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، إن وجدت، في أدوات أسواق النقد قصيرة الأجل باستخدام هياكل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

لا يوجد لدى البنك أي إيرادات أو نفقات محظورة وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية فيما يتعلق بالأموال المستخدمة وفقاً لقواعد ومبادئ الشريعة الإسلامية. لا يتعين على البنك تحصيل ودفع الزكاة نيابة عن عملائه و / أو مساهميه.

يوضح الجدول الوارد أدناه مصادر واستخدامات الأموال الإسلامية بما في ذلك ما يعادلها من البنود التقليدية الحالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

الموجودات الإسلامية (استخدام الأموال)	إيضاح	٢٠٢٥	٢٠٢٤
القروض			
موجودات عقد الإجارة التمويلي - صافي	أ	**٤٩٠,٤٧٩**	٤٣٤,٤٠٥
موجودات أخرى			
دخل عقد الإجارة التمويلي المستحق القبض		**١٥٦**	١٧٥
مجموع الموجودات		**٤٩٠,٦٣٥**	٤٣٤,٥٨٠

أ) المبلغ المسجل أعلاه هو مخصوماً منه مخصص انخفاض القيمة البالغ ١٥,٤ دينار بحريني (٢٠٢٤: ١٨,٨ دينار بحريني)

المطلوبات الإسلامية (مصادر التمويل)	٢٠٢٥	٢٠٢٤
اقتراضات بين البنوك		
مطلوبات مرابحات السلع	**١٠,٠٠٠**	-
قرض لأجل		
تمويل مرابحات السلع لأجل	**٣٢٤,٨٩٦**	٢٢٠,٠٣٨
حسابات العملاء الجارية	**٧,٠٦٦**	٦,٤٣١
مطلوبات أخرى		
ربح مستحقة الدفع على تمويل المرابحات	**٣,٣١٣**	٤١٥
مجموع المطلوبات	**٣٤٥,٢٧٥**	٢٢٦,٨٨٤

يشكل مجموع الأموال المجمعة والممولة من قبل المجموعة وفقاً لقواعد ومبادئ الشريعة الإسلامية ٤١٪ من مجموع موجودات البنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٣٨٪) و ٤٨٪ من مجموع المطلوبات (٢٠٢٤: ٣٢٪).

معلومات إضافية - الملحق:
الدخل والمصروفات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

فيما يلي الدخل والمصروفات المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية المثبتة خلال السنة:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
الدخل		
دخل تمويل عقد الإجارة، صافي	**١٦,٠٥١**	١٢,٦٧٠
دخل من موجودات الوكالة	**-**	١
المصروفات		
ربح على تمويل مرابحات السلع	**(٧٢٠)**	(٨)
صافي خسارة انخفاض القيمة		
استرداد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	**٨٦**	١٣٣

إثبات وقياس إيرادات الموجودات المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية

تتضمن الموجودات التمويلية الإسلامية على تمويلات الرهن العقاري السكني المصنفة ضمن بند القروض في القوائم المالية الموحدة ويتم إدراجها بالتكلفة المطفأة مخصوماً منها مخصص انخفاض القيمة. يتم إثبات الأرباح الناتجة عن عقود الإجارة التمويلية الإسلامية (إجارة منتهية بالتمليك) في قائمة الدخل عند استحقاقها، مع الأخذ في الاعتبار العائد الفعلي للموجود. لا تختلف المعالجة المحاسبية بشكل جوهري عن متطلبات معايير المحاسبة المالية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي).

القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المحتويات

٤٥ تقرير مجلس الإدارة
٤٧ تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٤٩ القائمة الموحدة للمركز المالي
٥٠ القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
٥١ القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية
٥٢ القائمة الموحدة للتدفقات النقدية
٥٣ إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي والبيانات المالية الموحدة لبنك الإسكان للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

يواصل بنك الإسكان اضطلاعه بدوره المحوري كشريك استراتيجي لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني، وركيزة أساسية في تنفيذ السياسات الحكومية الرامية إلى توفير السكن الملائم للمواطنين، وتعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي لمواطني مملكة البحرين، بما يتوافق مع الأهداف الواردة في برنامج الحكومة ٢٠٢٣-٢٠٢٦.

وخلال عام ٢٠٢٥، واصل بنك الإسكان تركيزه على تعزيز برنامج التمويلات الإسكانية باعتباره أحد أهم الأدوات الداعمة لتوسيع نطاق الاستفادة من الخدمات الإسكانية، حيث أسهم البرنامج في توفير حلول تمويلية مرنة ومبتكرة تلبي احتياجات مختلف الفئات، وتدعم تمكين المواطنين من الحصول على السكن المناسب ضمن أطر مستدامة وبوتيرة متسارعة، وقد عكس هذا التوجه التزام البنك بدوره الاجتماعي، وتكامله مع الخطط الوطنية الهادفة إلى تسريع وتيرة الاستفادة من الخدمات الإسكانية.

في الوقت نفسه، أولى البنك أهمية متزايدة لتعزيز الشراكات مع القطاع الخاص، إيماناً بدوره الحيوي في دعم التنمية الاقتصادية وتنشيط قطاعي العقار والتمويل، حيث تسفر هذه الشراكات عن تطوير مشاريع سكنية وتجارية نوعية، مما يسهم في تحفيز النشاط الاستثماري وخلق فرص اقتصادية جديدة. ويتماشى هذا التوجه الاستراتيجي بشكل وثيق مع السياسات الاقتصادية لمملكة البحرين، ويعزز من مكانة القطاع العقاري كمحرك رئيسي للنمو الاقتصادي في المملكة.

وفي إطار دعمه للابتكار وتبادل الخبرات، شارك بنك الإسكان خلال عام ٢٠٢٥ في عدد من المبادرات النوعية، من أبرزها نجاح النسخة الأولى من مؤتمر الابتكار في قطاع السكن الاجتماعي، الذي نَظم بالتعاون مع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، وشهد حضورا وتفاعلا لافتا من المختصين وصناع القرار والقطاع الخاص، وشكّل المؤتمر منصة رائدة لعرض التجارب المبتكرة، ومناقشة الحلول التمويلية والتخطيطية المستدامة، وتعزيز الحوار حول مستقبل السكن الاجتماعي في مملكة البحرين.

وعلى الصعيد التشغيلي، حقق البنك أداء إيجابياً خلال عام ٢٠٢٥، مدعوماً بسلسلة من الإنجازات شملت التوسع في المشاريع العقارية، والتقدم في تنفيذ المشاريع القائمة، إلى جانب تعزيز كفاءة العمليات وتطوير منظومة الخدمات الرقمية، وأسهمت مبادرات التحول الرقمي في تبسيط الإجراءات، وتعزيز العمليات غير الورقية، وتوسيع نطاق الخدمات عن بُعد مما أسهم في ورفع كفاءة الأداء المؤسسي، ولعل تجربة منصة "بيتي" العقارية التي يشرف عليها البنك، خير شاهد على التطور الرقمي الذي ينتهجه البنك، ويعكس حرصه على توفير التسهيلات للمواطنين، وتعزيز الشراكة مع القطاع الخاص، عبر جمع الشركات العقارية والبنوك التجارية في منصة واحدة، بما انعكس إيجاباً على تجربة المستفيدين.

وعلى الصعيدين المالي والتشغيلي، فقد قدّم بنك الإسكان أداءً قويًا خلال عام ٢٠٢٥، مدعومًا بإدارة مالية منضبطة ونمو متواصل في أنشطة التمويل الإسكانية.

حيث بلغ إجمالي الدخل التشغيلي ٤٢.٩ مليون دينار بحريني، بينما بلغت المصروفات ١٠.٧مليون دينار بحريني، وبلغ إجمالي حقوق المساهمين ٤٦٩ مليون دينار بحريني، مع تحقيق عائد على حقوق المساهمين بنسبة ٦.٨٪.

كما يواصل بنك الإسكان الاستثمار في رأس المال البشري، من خلال برامج تدريبية متخصصة، وتطوير الكفاءات الوطنية، وترسيخ ثقافة التميز والابتكار، باعتبار الموارد البشرية حجر الأساس في تحقيق الأهداف الاستراتيجية.

ومع التطلع إلى المرحلة المقبلة، يحرص البنك على مواصلة تنفيذ استراتيجيته المستقبلية التي ترتكز على الاستدامة، وتعميق الشراكات، وتعزيز الابتكار، بما يدعم دوره كمؤسسة وطنية رائدة تسهم بفاعلية في تحقيق رؤية مملكة البحرين التنموية، وتلبية تطلعات المواطنين في الحصول على السكن الملائم ضمن منظومة إسكانية متكاملة ومستدامة.

تقرير مجلس الإدارة (تتمة)

توضح الجداول الواردة أدناه مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لسنة ٢٠٢٣. وتستند بدلات حضور اجتماعات مجلس الإدارة إلى الموافقة على المادة رقم (١١) من المرسوم بقانون رقم ٤ لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء بنك إسكان المعدل بموجب القانون رقم ٧٥ لسنة ٢٠٠٦.

أولًا: مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المكافآت الثابتة					المكافآت المتغيرة					مكافأة نهاية الخدمة	المجموع الكلي (لا يشمل بدل المصروفات)	بدل المصروفات
	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس	حضور جلسات المجلس واللجان	رواتب	أخرى**	المجموع	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس	مكافآت	خطط تحفيزية	أخرى**	المجموع			
أولًا: الأعضاء المستقلين													
جميع المبالغ بالدينار البحريني.													
١- محمد حسين بوجيري	-	٨,٠٠٠	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٢- نجلاء محمد الشيراوي	-	٨,٠٠٠	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٣- عيسى عبدالله زينل	-	٨,٠٠٠	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٤- نبيل صالح علي ابراهيم عبدالعال	-	٨,٠٠٠	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٥- مبارك نبيل مطر	-	٨,٠٠٠	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٦- ريم عبدالغفار العلوي	-	٨,٠٠٠	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٧- عبداللطيف خالد عبداللطيف	-	٨,٠٠٠	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
٨- بلسم علي السلمان	-	٨,٠٠٠	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
ثانياً: الأعضاء غير التنفيذيين													
١- سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي	-	٨,٠٠٠	-	٨,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٨,٠٠٠	-
ثالثاً: الأعضاء التنفيذيين													
المجموع	-	٧٢,٠٠٠	-	٧٢,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٧٢,٠٠٠	-

المكافآت الأخرى:

* وتشمل المزايا العينية – مبلغ معين – مكافأة الأعمال الفنية والإدارية والاستشارية (إن وجدت).

** وتشمل نصيب عضو مجلس الإدارة من الأرباح – الأسهم الممنوحة (يتم إدخال القيمة) (إن وجدت).

ثانياً: أعلى ستة مكافآت من التنفيذيين بما فيهم الرئيس التنفيذي ومساعد المدير العام للرقابة المالية

ملاحظة: يتعين ذكر جميع المبالغ بالدينار البحريني.

الإدارة التنفيذية	مجموع الرواتب والبدلات	مجموع المكافآت المدفوعة (Bonus) في ٢٠٢٥*	أي مكافآت أخرى نقدية / عينية للعام ٢٠٢٥	المجموع الكلي
أعلى ستة مكافآت من التنفيذيين بما فيهم الرئيس التنفيذي ومساعد المدير العام للرقابة المالية	٨٥٩,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	٢٤٨,٠٠٠	١,٢٧٧,٠٠٠

* وظيفة الرقابة المالية تتبع مساعد المدير العام للخدمات المساندة.

** هذه المكافأة لعام ٢٠٢٥ وسيتم دفعها في عام ٢٠٢٦

سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي
وزيرة الإسكان والتخطيط العمراني

عيسى عبدالله زينل
عضو مجلس الإدارة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

إلى مساهم بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لبنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) («البنك») وشركته التابعة (المشار إليهما معاً «بالمجموعة»)، والتي تتكون من القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والقوائم الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات حول السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وأداؤها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي.

أساس الرأي

تمت عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسئولياتنا بموجب هذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين التابعة لمجلس معايير الأخلاقيات الدولية للمحاسبين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة في مملكة البحرين، وقد استوفينا مسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ووفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

المعلومات الأخرى الواردة في تقرير مجلس الإدارة

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. إن مجلس الإدارة هو المسئول عن المعلومات الأخرى. وقد حصلنا قبل تاريخ هذا التقرير على تقرير مجلس الإدارة والذي يمثل جزءاً من التقرير السنوي، ومن المتوقع توفير البنود المتبقية من التقرير السنوي بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، وإننا لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد في هذا الشأن.

وفيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، تكمن مسئوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها من خلال عملية التدقيق أو يبدو أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة. وإذا ما استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها، أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة، فإنه يتوجب علينا الإفصاح عن تلك الحقيقة. ولم نلاحظ ما يتوجب الإفصاح عنه في هذا الشأن.

مسئوليات مجلس الإدارة حول القوائم المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة هو المسئول عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مجلس الإدارة ضرورياً لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، يكون مجلس الإدارة مسئولاً عن تقييم قدرة المجموعة على العمل كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حيث أمكن، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية بما في ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إلا إذا كان في نية مجلس الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ وإصدار تقرير تدقيق يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول هو تأكيداً عالي المستوى، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكشف دائماً عن المعلومات الجوهرية الخاطئة عند وجودها. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيال أو خطأ ويتم اعتبارها جوهرية، إذا كانت منفردةً أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والحفاظ على الشك المهني في جميع مراحل التدقيق، وكما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواءً كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يعد أكبر من ذلك الناتج عن خطأ، لما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.
- فهم نظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قام بها مجلس الإدارة.
- التأكد من مدى ملائمة إستخدام مجلس الادارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تيقن جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام وهيكل القوائم المالية الموحدة ومحتواها بما في ذلك الإفصاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث الأساسية التي تحقق العرض العادل.
- تخطيط وتنفيذ عملية تدقيق المجموعة للحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الوحدات التجارية ضمن نطاق المجموعة باعتبارها الأساس لتكوين رأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسئولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة أعمال التدقيق التي تم تنفيذها في سياق عملية التدقيق للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسئولة عن رأينا حول التدقيق.

إننا نتواصل مع لجنة التدقيق للمجموعة حول عدة أمور من بينها، نطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق الهامة التي تتضمن أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني والدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي المجلد رقم ١، نفيد:

أ) بأن البنك يحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات؛

ب) وأن المعلومات المالية الواردة في تقرير رئيس مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة؛

ج) ولم يرد إلى علمنا خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وقوع 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 قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط البنك أو مركزه المالي الموحد.

د) وقد حصلنا من الإدارة على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

Ernst & Young

سجل قيد الشريك رقم ١١٥
١١ فبراير ٢٠٢٦
المنامة، مملكة البحرين

القائمة الموحدة للمركز المالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

	إيضاحات	٢٠٢٥	٢٠٢٤
الموجودات			
نقد وأرصدة لدى بنوك	٦	**٣٠,١١٠**	٤١,٢٧١
استثمارات	٧	**٣,٢٢٢**	٣,٢٢٢
قروض	٨	**١,٠٥٥,١١٣**	١,٠٠٧,٨٤١
استثمار في شركة زميلة	٩	**٥,٤٠٧**	٥,٣٩٤
استثمارات عقارية	١٠	**٦٩,٤٦٥**	٦٥,٥٦٥
عقارات قيد التطوير	١١	**٢٦,٢٠٥**	٢٨,٤٤٧
موجودات أخرى	١٢	**٢,٤٦٩**	٢,٧٣١
مجموع الموجودات		**١,١٩١,٩٩١**	١,١٥٤,٤٧١
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
ودائع من بنوك ومؤسسات أخرى		**١٠,٠٠٠**	٢,٠٢١
حسابات جارية للعملاء		**٢٩,٩٨٨**	٢٨,٧٥١
حسابات حكومية	١٣	**٣٤٨,٨٢٦**	٤٤١,٩٣٠
قرض لأجل	١٤	**٣٢٤,٨٩٦**	٢٢٠,٠٣٨
مطلوبات أخرى	١٥	**٨,٩٤١**	٦,٠٣٦
مجموع المطلوبات		**٧٢٢,٦٥١**	٦٩٨,٧٧٦
حقوق الملكية			
رأس المال	١٦	**٢٥٠,٠٠٠**	٢٥٠,٠٠٠
مساهمة من قبل مساهم		**٤٦,٧٨٦**	٤٥,٦٤
احتياطي قانوني		**٦٤,٢٥٤**	٦١,٠٦٢
احتياطي عام		**٦,٠٠٠**	٦,٠٠٠
عجز القيمة العادلة		**(٣٥١)**	(٣٥١)
أرباح مبقاة		**٤٨,٦٥١**	٣٩,٩٢٠
مجموع حقوق الملكية		**٤٦٩,٣٤٠**	٤٥٥,٦٩٥
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		**١,١٩١,٩٩١**	١,١٥٤,٤٧١

سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي
وزيرة الإسكان والتخطيط العمراني
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

عيسى عبدالله زينل
عضو مجلس الإدارة

عبدالله عبدالعزيز طالب
المدير العام

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزء من هذه القوائم المالية الموحدة.

القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

	إيضاحات	٢٠٢٥	٢٠٢٤
دخل الفوائد	١٧	٤١,١٢١	٣٧,٨٧٣
مصروفات الفوائد	١٨	(١,٠٠٣)	(٢٨٧)
صافي دخل الفوائد		**٤٠,١١٨**	٣٧,٥٨٦
دخل من العقارات	١٩	١,٣٥٤	١,٢٧٧
صافي حصة المجموعة في الربح من الاستثمار في شركة زميلة	٩	٢٩٠	٣٥٠
دخل آخر		١,١٣١	١,١٢٨
مجموع الدخل التشغيلي		**٤٢,٨٩٣**	٤٠,٣٤١
تكاليف الموظفين		(٧,١٣٦)	(٦,٧٤١)
مصروفات أخرى	٢٠	(٣,٥٧٠)	(٣,١٢٣)
مجموع المصروفات التشغيلية		**(١٠,٧٠٦)**	(٩,٨٦٤)
الربح قبل صافي خسارة الاضمحلال والخسائر الائتمانية المتوقعة		**٣٢,١٨٧**	٣٠,٤٧٧
صافي خسارة الاضمحلال والخسائر الائتمانية المتوقعة	٢١	(٢٦٤)	(٢٥٦)
الربح للسنة		**٣١,٩٢٣**	٣٠,٢٢١
الخسارة الشاملة الأخرى			
خسارة القيمة العادلة لأدوات أسهم حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٧	-	(١٥٥)
مجموع الدخل الشامل للسنة		**٣١,٩٢٣**	٣٠,٠٦٦

سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي
وزيرة الإسكان والتخطيط العمراني
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

عيسى عبدالله زينل
عضو مجلس الإدارة

عبدالله عبدالعزيز طالب
المدير العام

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزء من هذه القوائم المالية الموحدة.

القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

	إيضاحات	رأس المال	مساهمة من قبل مساهم	احتياطي قانوني	احتياطي عام	عجز القيمة العادلة	أرباح مبقاه	مجموع حقوق الملكية
كما في ١ يناير ٢٠٢٥		٢٥٠,٠٠٠	٤٥,٠٦٤	٦١,٠٦٢	٦٠,٠٠٠	(٣٥١)	٣٩,٩٢٠	٤٥٥,٦٩٥
الربح للسنة		-	-	-	-	-	٣١,٩٢٣	٣١,٩٢٣
خسارة شاملة أخرى	٧	-	-	-	-	-	-	-
مجموع الدخل الشامل للسنة		-	-	-	-	-	٣١,٩٢٣	٣١,٩٢٣
أرباح أسهم	١٦	-	-	-	-	-	(٢٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)
تحويل أرض، صافي	١٠	-	١,٧٢٢	-	-	-	-	١,٧٢٢
محول إلى الاحتياطي القانوني		-	-	٣,١٩٢	-	-	(٣,١٩٢)	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		**٢٥٠,٠٠٠**	**٤٦,٧٨٦**	**٦٤,٢٥٤**	**٦٠,٠٠٠**	**(٣٥١)**	**٤٨,٦٥١**	**٤٦٩,٣٤٠**

	إيضاحات	رأس المال	مساهمة من قبل مساهم	احتياطي قانوني	احتياطي عام	عجز القيمة العادلة	أرباح مبقاه	مجموع حقوق الملكية
كما في ١ يناير ٢٠٢٤		٢٥٠,٠٠٠	٤٤,٣٦٣	٥٨,٠٤٠	-	(١٩٦)	٩٢,٧٢١	٤٤٤,٩٢٨
الربح للسنة		-	-	-	-	-	٣٠,٢٢١	٣٠,٢٢١
خسارة شاملة أخرى	٧	-	-	-	-	(١٥٥)	-	(١٥٥)
مجموع الدخل الشامل للسنة		-	-	-	-	(١٥٥)	٣٠,٢٢١	٣٠,٠٦٦
أرباح أسهم	١٦	-	٧٠١	-	-	-	(٢٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)
تحويل أرض، صافي	١٠ و١١	-	-	٣,٠٢٢	-	-	(٣,٠٢٢)	٧٠١
محول إلى الاحتياطي العام		-	-	-	٦٠,٠٠٠	-	(٦٠,٠٠٠)	-
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		٢٥٠,٠٠٠	٤٥,٠٦٤	٦١,٠٦٢	٦٠,٠٠٠	(٣٥١)	٣٩,٩٢٠	٤٥٥,٦٩٥

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزء من هذه القوائم المالية الموحدة.

القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

	إيضاحات	٢٠٢٥	٢٠٢٤
الأنشطة التشغيلية			
الربح للسنة		**٣١,٩٢٣**	٣٠,٢٢١
تعديلات للبنود التالية:			
صافي حصة المجموعة في الربح من الاستثمار في شركة زميلة	٩	**(٢٩٠)**	(٣٥٠)
صافي خسارة الاضمحلال والخسائر الائتمانية المتوقعة	٢١	**٢٦٤**	٢٥٦
مكسب من بيع عقارات قيد التطوير	١٩	**(٤٣١)**	(٥٧٨)
استهلاك وإطفاء	٢٠	**٨٠٨**	٧٢٥
الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل:		**٣٢,٢٧٤**	٣٠,٢٧٤
صرف القروض، صافي		**(٣٢,٠٢٥)**	(٧٢,٤٧٣)
النقص في الموجودات الأخرى		**١٥٩**	١٢٤
(الزيادة) / النقص في عقارات قيد التطوير		**(١٢٨)**	١,٩٧٠
الزيادة في الاستثمارات العقارية		**-**	(١)
(الزيادة) / النقص في الرصيد المصرفي المقيد		**(٨)**	٢١١
الزيادة / (النقص) في الاقتراض فيما بين البنوك		**٧,٩٧٩**	(٧,٩٧٩)
الزيادة في الحسابات الجارية للعملاء		**١,٢٣٧**	٤٦٤
الزيادة / (النقص) في المطلوبات الأخرى		**٢,٧٣٩**	(١,٥٠٨)
صافي الحركة في الحساب الحكومي		**(٧٨,٥٠٥)**	(٦٢,٥١٧)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		**(٦٦,٢٧٨)**	(١١١,٤٣٥)
الأنشطة الاستثمارية			
استحقاق سندات دين		**-**	٤٨٣
استثمار في سندات دين		**-**	(٥٨٦)
أرباح أسهم مستلمة من الاستثمار في شركة زميلة		**٢٧٧**	٩٣
شراء معدات		**(٢٠٣)**	(٣٣٠)
استثمار في شركة زميلة		**-**	(١,٣٧٠)
صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية		**٧٤**	(١,٧١٠)
الأنشطة التمويلية			
متحصلات من قروض لأجل		**١٩٤,٨٥٨**	٢٨٥,٠٣٨
سداد قروض لأجل	١٤	**(٩٠,٠٠٠)**	(١٤٠,٠٠٠)
مدفوعات إلى الحكومة أو نيابة عنها، صافي		**(٤٩,٨٢٣)**	(١٥,٩٢٧)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		**٥٥,٠٣٥**	١٢٩,١١١
صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه		**(١١,١٦٩)**	١٥,٩٦٦
النقد وما في حكمه في ١ يناير	٦	**٤١,٢٦٦**	٢٥,٣٠٠
النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر	٦	**٣٠,٠٩٧**	٤١,٢٦٦
الأنشطة غير النقدية			
أرباح الأسهم	١٦	**٢٠,٠٠٠**	٢٠,٠٠٠
التحويل بين استثمارات وعقارات قيد التطوير	١٠ و ١١	**(٢,٤٩٣)**	١,٤٨٨
تحويل أرض من المساهم، صافي	١٠	**١,٧٢٢**	٧٠٢
مخصص الدعم والإعفاءات	٨	**٢٠,٧٧٧**	١٩,٤١٩
الخسائر الائتمانية المتوقعة للقروض الاجتماعية	٨	**٨,٥٠٨**	٧,٥٠٣
منازل وشقق وزارة الإسكان والتخطيط العمراني	١٣(و)	**٢٧,٤٩٣**	٦٤,٤٧٤

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزء من هذه القوائم المالية الموحدة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١. المنشأة

التأسيس

تم تأسيس وتسجيل بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) («البنك»)، كشركة مساهمة مقفلة في مملكة البحرين بموجب المرسوم الأميري رقم ٤ لسنة ١٩٧٩. يزاول البنك أنشطته بموجب ترخيص مقيد للبنوك التجارية صادر عن مصرف البحرين المركزي. وتعود ملكية أسهم البنك بالكامل لحكومة مملكة البحرين («الحكومة») وفقاً للنظام الأساسي.

الأنشطة

تتمثل الأنشطة الرئيسية للبنك في منح قروض الإسكان للمواطنين البحرينيين وفقاً لتوجيهات وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، وتطوير وإنشاء مشاريع البناء داخل مملكة البحرين. وعلاوة على ذلك، يعمل البنك أيضاً كجهة إدارية لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني فيما يتعلق بالمرافق السكنية وبعض الأنشطة المتعلقة بالعقارات. وبصفته جهة إدارية، يدخل البنك في معاملات مختلفة ضمن سياق أعماله الاعتيادية تتعلق بقروض الإسكان وتسديد الإيجارات والرهون العقارية وإدارة العقارات. يحصل البنك على الأموال من وزارة المالية والاقتصاد الوطني وفقاً لمخصصات الميزانية السنوية لقروض الإسكان. كما يقوم البنك بتسجيل بعض المعاملات بناءً على تعليمات من وزارة الإسكان والتخطيط العمراني ووزارة المالية والاقتصاد الوطني وفقاً لقرارات صادرة من قبل حكومة مملكة البحرين.

تتضمن القوائم المالية الموحدة على نتائج البنك وشركاته التابعة (المشار إليهم معاً «بالمجموعة»)، والتي تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٦.

٢. أسس الإعداد

أ) بيان بالالتزام

أعدت القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي.

ب) أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

ج) العملة الرئيسية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني، والذي يعد أيضاً العملة الرئيسية لعمليات المجموعة.

د) أساس العرض

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 الإيضاح رقم ٢٨.

هـ) أساس التوحيد

(ا) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي منشآت خاضعة لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة عندما يكون لدى المجموعة تعرضات أو حقوق على العوائد المتغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال استخدام سلطتها على المنشأة. يتم تضمين القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ بدء السيطرة ويستمر حتى التاريخ الذي يتم فيه إيقاف السيطرة.

فقدان السيطرة

عند فقدان السيطرة على الشركة التابعة، تقوم المجموعة باستبعاد موجودات ومطلوبات الشركة التابعة، وأي حقوق غير مسيطرة، ومكونات أخرى لحقوق الملكية ذات الصلة بتلك الشركة التابعة. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الأرباح أو الخسائر. وإذا احتفظت المجموعة بأي حصة في الشركة التابعة السابقة، فإنه يتم قياس تلك الحصة بالقيمة العادلة بتاريخ فقدان السيطرة. بعد ذلك يتم احتسابها كشركة مستثمر فيها محتسبة بموجب طريقة حقوق الملكية أو وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بالأدوات المالية، وذلك بحسب مستوى التأثير المحتفظ به.

حقوق غير مسيطرة

يتم تسجيل الحصص في حقوق الشركات التابعة غير المنسوبة إلى البنك في القائمة الموحدة للمركز المالي كحقوق غير مسيطرة. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المنسوب إلى الحقوق غير المسيطرة في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر كأرباح أو خسائر والدخل الشامل الآخر المنسوب إلى الحقوق غير المسيطرة. يتم تخصيص الخسائر المطبقة على الحقوق غير المسيطرة في شركة تابعة إلى الحقوق غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى حدوث عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢. أسس الإعداد (تتمة)

هـ) أساس التوحيد (تتمة)

(١) الشركات التابعة (تتمة)

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة التي تم توحيدها:

الشركات التابعة	حصة الملكية ٢٠٢٥	حصة الملكية ٢٠٢٤	سنة التأسيس/ الاستحواذ	بلد التأسيس/ الاستحواذ
شركة عقارات الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)				
وتتمثل أنشطة الشركة الرئيسية في تطوير وإدارة مشاريع تطوير العقارات نيابة عن بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة) («الشركة الأم»)، ووزارة الإسكان والتخطيط العمراني، وأطراف أخرى، وإدارة المرافق لوزارة الإسكان.	٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠٠٧	مملكة البحرين

(٢) حصص في الشركات المستثمر فيها محتسبة بموجب طريقة حقوق الملكية

تتكون حصة المجموعة في الشركات المستثمر فيها المحتسبة بموجب طريقة حقوق الملكية من حصتها في شركة زميلة. الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي يكون لدى المجموعة تأثير جوهري عليها، ولكن لا تمتلك سيطرة أو سيطرة مشتركة على سياساتها المالية والتشغيلية.

يتم إثباتها مبدئياً بالتكلفة، ويتم زيادة أو خفض القيمة المدرجة لإثبات حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاستحواذ، حتى تاريخ إيقاف التأثير الجوهري. تؤدي التوزيعات المستلمة من الشركة المستثمر فيها إلى تخفيض القيمة المدرجة للحصة في الشركة الزميلة. كما قد تكون هناك حاجة لإجراء تعديلات على القيمة نتيجة التغيرات في حصة المجموعة النسبية في الشركات المستثمر فيها الناتجة عن تغيرات في حقوق ملكية الشركة المستثمر فيها أو اضمحلال قيمتها، إن وجدت.

عندما تتجاوز حصة المجموعة من الخسائر حصتها في الشركة المستثمر فيها المحتسبة بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم خفض القيمة المدرجة إلى صفر ويتم إيقاف إثبات أي خسائر إضافية، إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات قانونية أو متوقعة أو قامت بسداد مدفوعات نيابةً عن الشركات المستثمر فيها المحتسبة بموجب طريقة حقوق الملكية.

إذا فقدت المجموعة التأثير الجوهري ولكنها لا تزال تحتفظ بأي حصة في الشركة المستثمر فيها المحتسبة بموجب طريقة حقوق الملكية، فإنه يتم قياس هذه الحصة بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه فقدان التأثير الجوهري. ويتم لاحقاً احتسابها وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة الخاصة بالأدوات المالية.

٣) المعاملات المستبعدة / المعدلة عند توحيد القوائم المالية والمحاسبة بموجب طريقة حقوق الملكية

تم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة البينية، وأي مكاسب أو خسائرغير محققة ناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. يتم استبعاد المكاسب الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وشركاتها المستثمر فيها المحتسبة بموجب طريقة حقوق الملكية إلى حد حصة المجموعة في الشركات المستثمر فيها. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة المتبعة في استبعاد المكاسب غير المحققة ولكن فقط إلى الحد الذي لا توجد فيه دليل على الاضمحلال.

إن فترات إعداد التقارير المالية للشركات التابعة للمجموعة والشركات المستثمر فيها المحتسبة بموجب طريقة حقوق الملكية متطابقة وسياساتها المحاسبية مطابقة مع تلك المستخدمة من قبل البنك للمعاملات والأحداث المشابهة في الظروف المماثلة، باستثناء تقييم الاستثمارات العقارية في سجلات شركتها المستثمر فيها المحتسبة بموجب طريقة حقوق الملكية. يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية الموحدة حسب مقتضى الحال لضمان توافق السياسات المحاسبية للشركات المستثمر فيها المحتسبة بموجب طريقة حقوق الملكية مع السياسات المعتمدة من قبل المجموعة.

و) أرقام المقارنة

تم إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة للفترة السابقة لتتوافق مع العرض المطبق للسنة الحالية. ولم يؤثر إعادة التجميع هذة على صافي الربح أو حقوق الملكية المسجلة مسبقاً.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣. معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

٣-١ معايير إلزامية للسنة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة هي مطابقة لتلك التي تم استخدامها في السنة السابقة، بإستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية، المطبقة على المجموعة، والتي هي إلزامية للفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه غير إلزامي بعد.

عدم قابلية التحويل - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١

بالنسبة لفترات إعداد التقارير المالية السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥، عدم قابلية التحويل – التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ - بشأن تاثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية - تحديد التعديلات كيفية قيام المنشأة بتقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للتحويل. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي قوائمها المالية من فهم كيفية تأثير أو التأثير المتوقع لعدم قابلية تحويل العملة إلى عملة أخرى على الأداء المالي للمنشأة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية.

لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٣-٢ معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة صادرة ولكنها غير إلزامية بعد

فيما يلي أدناه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير، حيثما ينطبق ذلك، عندما تصبح إلزامية.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ بشأن العرض والإفصاح في القوائم المالية

في شهر أبريل ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨، الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ بشأن عرض القوائم المالية. يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ متطلبات جديدة للعرض ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر، بما في ذلك المجاميع والمجاميع الفرعية المحددة. وعلاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصروفات ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر ضمن إحدى الفئات الخمس التالية: التشغيلية والاستثمارية والتمويلية وضرائب الدخل والعمليات الموقوفة، حيث تعتبر الفئات الثلاث الأولى جديدة.

كما يلزم المعيار الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة حديثاً، والمجاميع الفرعية للإيرادات والمصروفات، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع المعلومات المالية وتصنيفها استنادا إلى «الأدوار» المحددة للقوائم المالية الأولية والإيضاحات المرفقة.

بالإضافة إلى ذلك، تم إدخال تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ بشان قائمة التدفقات النقدية والتي تتضمن تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية بموجب الطريقة غير المباشرة، من «الأرباح أو الخسائر» إلى «الأرباح أو الخسائر التشغيلية» وإالغاء الاختياري المتعلق بتصنيف التدفقات النقدية من أرباح الأسهم والفوائد. بالإضافة إلى ذلك، هناك تعديلات لاحقة على العديد من المعايير الأخرى.

سيصبح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ والتعديلات التي أدخلت على المعايير الأخرى إلزامياً على فترات إعداد التقارير المالية السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، يسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٨ بأثر رجعي.

تعمل المجموعة حالياً على تحديد التأثيرات المترتبة للتعديلات الوردة أعلاه على القوائم المالية الأولية والإيضاحات المرفقة في القوائم المالية الموحدة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ بشأن الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

في شهر مايو ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩، الذي يسمح للمنشآت المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الإثبات والقياس والعرض وفقاً لمعايير لمحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى. لكي تكون مؤهلة، يجب أن تكون المنشأة في نهاية فترة إعداد التقرير المالي، شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠، وألا تكون خاضعة للمساءلة العامة، ويجب أن يكون لديها شركة أم (أساسية أو وسيطة) تقوم بإعداد قوائم مالية، متاحة للاستخدام العام ومتوافقة مع معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية.

سيصبح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩ إلزامي على فترات إعداد التقاريرالمالية السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧، مع السماح بالتطبيق المبكر.

نظراً لأن أدوات أسهم حقوق الملكية للمجموعة متداولة في السوق العام، فهي غير مؤهلة لاختيار تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٩.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣. معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

٣-٢ معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة صادرة ولكنها غير إلزامية بعد (تتمة)

التعديلات التي أدخلت على تصنيف وقياس الأدوات المالية: التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧

في شهر مايو ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧، بشان تصنيف وقياس الأدوات المالية (التعديلات)؛ تتضمن هذه التعديلات على ما يلي:

- توضح أنه يتم استبعاد إثبات المطلوب المالي في «تاريخ التسوية وإدخال خيار سياسة محاسبية (إذا تم استيفاء شروط معينة). لاستبعاد المطلوبات المالية التي يتم تسويتها باستخدام نظام الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية.
- ارشادات إضافية حول كيفية تقييم التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ذات سمات مرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة وسمات مشابهة.
- توضحات حول ما يشكل «سمات غير القابلة للرجوع» وما هي خصائص الأدوات المرتبطة بها تعاقدياً.
- إدخال إفصاحات بشأن الأدوات المالية ذات السمات المحتملة ومتطلبات الإفصاح الإضافية لأدوات أسهم حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

ستصبح التعديلات إلزامية على فترات إعداد التقارير المالية السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦، مع السماح بالتطبيق المبكر لتصنيف الموجودات المالية والإفصاحات ذات الصلة فقط. ولا تتوقع المجموعة أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على قوائمها المالية الموحدة.

التحسينات السنوية التي أدخلت على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية – المجلد رقم ١١

في شهر يوليو ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تسعة تعديلات محدودة النطاق كجزء من عملية الصيانة الدورية لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية. تتضمن هذه التعديلات على توضيحات وتبسيطات وتصحيحات أو تغيرات تهدف إلى تحسين التوافق في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ بشأن التطبيق لأول مرة للمعايير الدولية لإعداد التقارير والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ بشأن الأدوات المالية: الإفصاح والتوجيهات المصاحبة له بشأن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بشان الأدوات المالية والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ بشأن القوائم المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٧ بشأن قائمة التدفقات النقدية.

ستصبح التعديلات إلزامية على فترات إعداد التقارير المالية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦. يسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة – التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧

في شهر ديسمبر ٢٠٢٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير رقم ٧ – بشأن العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة، تنطبق التعديلات فقط على العقود المرتبطة بالكهرباء المعتمدة على الطبيعة؛ وتتضمن التعديلات على ما يلي:

- توضيح تطبيق متطلبات «الاستخدام الخاص» على العقود التي تدخل ضمن نطاق التعديلات؛
- تعديل متطلبات التصنيف لبند التحوط في علاقة تحوط التدفقات النقدية على العقود التي تدخل ضمن نطاق التعديلات؛ و
- إضافة متطلبات إفصاح جديدة لتمكين المستثمرين من فهم تأثير هذه العقود على الأداء المالي للشركة وتدفقاتها النقدية.

ستصبح التعديلات إلزامية على فترات إعداد التقارير المالية السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق التعديلات المتعلقة باستثناء «الاستخدام الخاص» بأثر رجعي، بينما يجب تطبيق تعديلات محاسبة التحوط بأثر مستقبلي على علاقات التحوط الجديدة التي تم تصنيفها من تاريخ التطبيق المبدئي. بالإضافة إلى ذلك، يجب تطبيق تعديلات الإفصاح المتعلقة بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ بالتزامن مع تطبيق التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. إذا لم تقم المنشأة بإعادة عرض معلومات المقارنة، فلا يمكنها تقديم إفصاحات المقارنة.

لا تتوقع المجموعة أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة.

الإصلاح الضريبي على المستوى الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢

تنطبق (القواعد العالمية) لمكافحة تآكل الوعاء الضريبي نموذج الركيزة الثانية التابعة لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية على مجموعة الشركات متعددة الجنسيات التي تتجاوز إجمالي إيراداتها السنوية الموحدة ٧٥٠ مليون يورو في سنتين على الأقل من السنوات الأربع المالية السابقة.

تماشيا مع متطلبات القواعد العالمية لمكافحة تآكل الوعاء الضريبي، أصدرت مملكة البحرين وأقرت المرسوم بقانون رقم (١١) لسنة ٢٠٢٤ («قانون ضريبة الحد الأدنى الإضافية المحلية البحريني») في تاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢٤، والذي يفرض ضريبة الحد الأدنى الإضافية المحلية بنسبة تصل إلى ١٥٪ على الدخل الخاضع للضريبة للمنشآت العاملة في البحرين التابعة لمجموعات الشركات متعددة الجنسيات وذلك للسنوات المالية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣. معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

٣-٢ معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة صادرة ولكنها غير إلزامية بعد (تتمة)

الإصلاح الضريبي على المستوى الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ (تتمة)

وفقا للتقييم الأولي الذي إجرته المجموعة، استنتجت المجموعة إلى أنها لا تخضع لنطاق القانون البحريني أو القواعد العالمية لمكافحة تآكل الوعاء الضريبي للأسباب التالية:

- لا يتجاوز إجمالي إيراداتها السنوية الموحدة ٧٥٠ مليون يورو في سنتين على الأقل من السنوات الأربع المالية السابقة.

وعليه، لا تتوقع المجموعة أن تخضع لقانون ضريبة الحد الأدنى الإضافية المحلية البحريني والقواعد العالمية لمكافحة تآكل الوعاء الضريبي للسنة المالية القادمة.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات المذكورة أعلاه أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد القوائم المالية الموحدة هي مطابقة مع تلك المطبقة في السنة السابقة.

أ. الحق في استخدام الموجودات والتزامات عقد الإيجار

تقوم المجموعة بإثبات الحق في استخدام الموجودات والتزامات عقد الإيجار بتاريخ بدء عقد الإيجار. يتم قياس الحق في استخدام الموجودات مبدئياً بالتكلفة، والذي يتكون من:

- مبلغ القياس المبدئي لالتزام عقد الإيجار؛
- أي مدفوعات إيجار مسددة في أو قبل تاريخ بدء عقد الإيجار، مخصوماً منها أي حوافز إيجار مستلمة؛
- أي تكاليف مبدئية مباشرة تم تكبدها من قبل المستأجر؛ و
- التكلفة التقديرية لتفكيك وإزالة الموجود محل العقد، أو لإعادة الموجود المعني أو الموقع الذي يوجد فيه إلى حالتهما الأصلية

يتم قياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية غير المدفوعة في تاريخ بدء العقد. يتم خصم مدفوعات الإيجار بناءً على معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. يشتمل التزام عقد الإيجار على ما يلي:

- المدفوعات الثابتة، بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها؛
- المبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة على درجة معقولة من التأكد من ممارسة هذا الخيار؛ بشكل معقول؛
- مدفوعات الإيجار في فترة التجديد الاختيارية، إذا كانت المجموعة على درجة معقولة من التأكد من ممارسة خيار التمديد ؛ و
- وغرامات الإنهاء المبكر لعقد الإيجار، ما لم تكن المجموعة على درجة معقولة من التأكد من عدم الإنهاء المبكر للعقد.

يتم إظهار التزامات عقد الإيجار بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ويتم تخفيض التزامات عقد الإيجار من خلال سداد المبلغ الأصلي، بينما يتم احتساب مكون رسوم التمويل لمدفوعات الإيجار في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عند حدوث تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن تغير في مؤشر أو معدل، أو إذا كان هناك تغيير في تقدير المجموعة للمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية، أو إذا قامت المجموعة بتغيير تقييمها بشان ممارسة خيار الشراء أو التمديد أو الإنهاء. عندما يتم إعادة قياس التزامات عقد الإيجار بهذه الطريقة، يتم إجراء تعديل مقابل على القيمة المدرجة للحق في استخدام الموجودات أو تسجيلها في قائمة الأرباح أو الخسائر إذا تم تخفيض القيمة المدرجة للحق في استخدام الموجودات إلى الصفر.

اختارت المجموعة عدم إثبات الحق في استخدام الموجودات والتزامات عقد الإيجار لعقود قصيرة الأجل التي تبلغ مدة إيجارها ١٢ شهراً أو أقل، ولعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة.

ب. النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه على نقد في الصندوق وأرصدة محتفظ بها لدى البنوك ومصرف البحرين المركزي وإيداعات لدى مؤسسات مالية بتواريخ استحقاق أصلية أقل من ٩٠ يوماً. يتم إدراج النقد وما في حكمه بالتكلفة المطفأة في القائمة الموحدة للمركز المالي مخصوماً منها الخسائر الائتمانية المتوقعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ج. إيداعات لدى البنوك

إيداعات لدى البنوك هي عبارة عن موجودات مالية تمثل أساساً إيداعات بين البنوك ولديها مدفوعات ثابتة أو قابلة للتحديد، ذات تواريخ استحقاق ثابتة ولا يتم تسعيرها في السوق النشطة. وعادةً ما تكون هذه الإيداعات طبيعة قصيرة الأجل، وتظهر بالتكلفة المطفأة مخصوماً منها مخصص الاضمحلال، إن وجد.

د. موجودات ومطلوبات مالية

ا. الموجودات المالية

الإثبات المبدئي والقياس

يتم إثبات جميع معاملات البيع والشراء الاعتيادية للموجودات المالية بتاريخ التسوية، وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم أو استلام الموجودات من الطرف الآخر. وتعد معاملات البيع والشراء الاعتيادية هي عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن إطار زمني يتم تحديده عموماً بالنظم أو بالعرف السائد بالسوق. يتم احتساب الموجودات المالية الأخرى بتاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي أصبحت فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للعقد.

يتم قياس الموجود المالي مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تنسب مباشرة إلى استحواذ أو إصدار الأداة المالية بالنسبة لأي بند غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

التصنيف

عند الإثبات المبدئي، يتم تصنيف الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة؛ سندات الدين – بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛ سندات أسهم حقوق الملكية – بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حسب نموذج الأعمال الذي يتم من خلاله إدارة الموجودات المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية. يتطلب تقييم نموذج الأعمال الذي يتم من خلال الاحتفاظ بالموجودات المالية، وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للموجودات المالية تمثل فقط المدفوعات على المبلغ الأصلي للديّن والفائدة على المبلغ الأصلي القائم إجراء تقديرات واجتهادات جوهرية (راجع أقسام «تقييم نموذج الأعمال» و«تقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للتدفقات النقدية تمثل فقط المدفوعات على المبلغ الأصلي للدين والفائدة» أدناه).

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد إثباتها المبدئي، إلا إذا قامت المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يتم إعادة تصنيف جميع الموجودات المالية المتأثرة في اليوم الأول من الفترة الأولى لإعداد التقرير المالي يعد التغيير في نموذج الأعمال.

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء كل من الشرطيّن التاليين ولا يتم تضنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية والتي تعد فقط مدفوعات على المبلغ الأصلي للديّن والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – سندات دين

يتم قياس سندات الدّين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط عند استيفاء كل من الشرطيّن التاليين ولم يتم تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالموجودات في نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تحقيق كل من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية والتي تعد فقط مدفوعات على المبلغ الأصلي الديّن والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – سندات اسهم حقوق الملكية

عند الإثبات المبدئي لسندات أسهم حقوق الملكية التي لا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة، يجوز للمجموعة اختيار لا رجعة فيه بعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. يتم إجراء هذا الاختيار على أساس كل سند على حدة.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس جميع الموجودات المالية غير المصنفة بالتكلفة المطفأة أو مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الإثبات المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف لا رجعة فيه الموجودات المالية التي تفي بالمتطلبات ليتم قياسها بالتكلفة المطفأة أو مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان القيام بذلك يلغي أو يخفض من عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

د. موجودات ومطلوبات مالية (تتمة)

ا. الموجودات المالية (تتمة)

التصنيف (تتمة)

تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتقييم الهدف من نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات من خلاله على مستوى محفظة الأعمال لأن هذه الطريقة تعكس بشكل أفضل كيفية إدارة الأعمال وطريقة تقديم المعلومات إلى الإدارة. فيما يلي المعلومات التي يتم أخذها بعين الاعتبار:

- السياسات والأهداف المحددة لمحفظة الأعمال والتطبيق العملي لتلك السياسات. وبالأخص، ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على تحقيق الإيرادات من الفوائد التعاقدية والمحافظة على بيان محدد لمعدل الربح ومطابقة فترة استحقاق الموجودات المالية مع فترة استحقاق المطلوبات المالية التي تمول تلك الموجودات أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الموجودات؛
- الكيفية التي يتم فيها تقييم أداء الموجودات ونموذج الأعمال وتقديم تقرير بشأنهما إلى موظفي الإدارة الرئيسيين ولجنة الموجودات والمطلوبات؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية التي يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج الأعمال تلك) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛ و
- الكيفية التي يتم فيها تقيم وإدارة المخاطر؛
- الكيفية التي يتم فيها تعويض مدراء الأعمال - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يعتمد على القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة ؛ و
- معدل تكرار المبيعات وحجمها وتوقيتها في الفترات السابقة، وأسباب تلك المبيعات، بالإضافة إلى توقعاتها بشأن أنشطة المبيعات المستقبلية.

عملية تحويل الموجودات المالية إلى أطراف ثالثة ضمن معاملات لا تستوفي الاستبعاد، لا تعد عمليات بيع لأغراض المحاسبة، بما يتوافق مع استمرار إثبات المجموعة لهذه الموجودات.

يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو التي يتم إدارتها والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر حيث لا يتم الاحتفاظ بها من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولا يتم الاحتفاظ بها على حد سواء من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية فقط مدفوعات من المبلغ الأصلي للديّن والفائدة على المبلغ الأصلي القائم

لأغراض هذا التقييم، يتم تحديد المبلغ الأصلي على أساس القيمة العادلة للموجودات المالية عند الإثبات المبدئي والتي قد تتغير على مدى عمر الموجود المالي. يتم تحديد «الفائدة» على أساس مقابل القيمة الزمنية للنقود والمخاطر الائتمانية المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم وذلك خلال فترة زمنية معينة أو لمخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف (مثال: مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، بالإضافة إلى هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات من المبلغ الأصلي للديّن والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك على تقييم ما إذا كانت الموجودات المالية تحتوي على شروط تعاقدية التي قد تغير توقيت أو مقدار التدفقات النقدية التعاقدية نتيجة لعدم تحقيقها لهذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي يمكنها تغيير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التي قد تسهم في تعديل سعر القسيمة التعاقدية، بما في ذلك سمات السعر المتغير؛ ميزات الدفع المسبق وشروط التمديد؛ و
- الشروط التي تحد من مطالبات المجموعة للتدفقات النقدية من الموجودات المحددة (مثال: ترتيبات الموجودات دون حق الرجوع على الضامن).

تتوافق ميزة الدفع المسبق مع معيار المدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة فقط، إذا كان مبلغ الدفع المسبق يمثل بشكل أساسي المبالغ غير المدفوعة من المبلغ الأصلي الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، والذي قد يشمل مبلغ تعويض إضافي معقول مقابل الإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للموجودات المالية التي تم الحصول عليها بخصم أو علاوة على المبلغ التعاقدي الاسمي، فإن الميزة التي تسمح أو تتطلب الدفع المسبق بمبلغ يمثل بشكل أساسي المبلغ التعاقدي الاسمي بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكنها غير المدفوعة) (والتي قد تشمل أيضا مبلغ تعويض إضافي معقول عن الإنهاء المبكر للعقد) يتم التعامل معها على أنها متوافقة مع هذا المعيار، إذا كانت القيمة العادلة لميزة الدفع المسبق غير جوهرية عند الإثبات المبدئي.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

د. موجودات ومطلوبات مالية (تتمة)

ا. الموجودات المالية (تتمة)

التصنيف (تتمة)

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية فقط مدفوعات من المبلغ الأصلي للدّين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم (تتمة)

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات صافي المكاسب والخسائر الناتجة عن التغيرات القيمة العادلة بما في ذلك أي فوائد أو دخل أرباح الأسهم، في الأرباح أو الخسائر.
موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تخفيض التكلفة المطفأة من خلال احتساب خسائر الاضمحلال. يتم إثبات دخل الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة عند الاستبعاد في الأرباح أو الخسائر.
سندات دين مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات دخل الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في القيمة في الأرباح أو الخسائر. يتم إثبات صافي المكاسب والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف المكاسب والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.
سندات أسهم حقوق الملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات المكاسب والخسائر في الدخل الشامل الآخر. ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر. يتم إثبات أرباح الأسهم كدخل في الأرباح أو الخسائر، مالم تكن تمثل أرباح الأسهم بوضوح استرداداً لجزء من تكلفة الاستثمار.

الاستبعاد

تقوم المجموعة باستبعاد الموجودات المالية عند انقضاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عند قيام المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من خلال معاملة يتم فيها نقل جميع مخاطر وعوائد الملكية الجوهرية المتعلقة بالموجودات المالية، أو عندما لم تقم المجموعة بنقل أو إبقاء جميع مخاطر وعوائد الملكية الجوهرية للموجودات، ولا تحتفظ بالسيطرة على الموجودات المالية.

تدخل المجموعة في معاملات تقوم بموجبها بتحويل الموجودات المثبتة في قائمتها للمركز المالية، ولكنها تحتفظ إما بجميع أو بشكل جوهري بجميع مخاطر وعوائد الملكية المتعلقة بالموجودات المنقولة. في هذه الحالات، لا يتم استبعاد الموجودات المنقولة.

اضمحلال الموجودات المالية والتزامات القرض

تقوم المجموعة بإثبات مخصصات للخسائر الائتمانية المتوقعة على ما يلي:

- الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة؛
- سندات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛ و
- التزامات القروض.

تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها بالخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا:

- سندات الدين التي تم تحديد بأن لديها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ إعداد التقرير المالي؛و
- سندات الدين الأخرى وأرصدة لدى البنوك التي لم تزد مخاطرها الائتمانية (أي مخاطر التعثر في السداد التي تحدث خلال العمر المتوقع للأداة المالية) بصورة جوهرية منذ الإثبات المبدئي.

الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي، عند تقدير الخسائر الائتمانية، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة المتاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما. يتضمن ذلك على كلاً من المعلومات والتحليل الكمي والنوعي، وذلك من واقع الخبرات السابقة للمجموعة والتقييم الائتماني، بما في ذلك معلومات النظرة المستقبلية.

تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات إذا كانت المدفوعات التعاقدية متأخرة عن السداد لأكثر من ٣١ يوماً. وسيظل هذا الافتراض صحيحاً دائما مالم يتمكن البنك من إثبات أن المخاطر لم تزد بشكل جوهري بعد أن تصبح متاخرة عند السداد لأكثر من ٣١ يوما، وذلك من خلال معلومات معقولة مبنية على الحقائق.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

د. موجودات ومطلوبات مالية (تتمة)

ا. الموجودات المالية (تتمة)

اضمحلال الموجودات المالية والتزامات القرض (تتمة)

تعتبر المجموعة بأن الموجودات المالية تكون في حاله تعثر في السداد عندما يتحق أحد أو كل من الأحداث التالية:

- يكون من غير المحتمل أن يسدد المقترض التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل، وذلك دون الرجوع إلى المجموعة لاتخاذ إجراءات مثل تسييل الضمان (في حالة الاحتفاظ بها)؛
- يكون الموجود المالي قد تم تحميلة / شطبه؛ أو
- عندما يكون الموجود المالي متأخراً عن السداد لأكثر من ٩٠ يوماً.

تعتبر المجموعة أن سندات الدين ذات مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيفها الائتماني مساوياً للتعريف المتعارف عليه عالمياً لفئة الدرجة الاستثمارية.

الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر في السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للأدوات المالية أو الحد الأقصى لفترة التعرض التعاقدية.

الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً هي جزء من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر التي تنتج عن أحداث التعثر في السداد على أداة مالية والتي تكون محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد التقرير المالي (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهراً).

الحد الأقصى للفترة التي يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الائتمانية.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم المجموعة بإثبات مخصصات الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على القروض الاجتماعية والقروض التجارية والأرصدة لدى البنوك وسندات الدين والتزامات القروض. يتم تعويض مخصص الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة المتعلقة بالقروض الاجتماعية من قبل حكومة البحرين وفقا للاتفاقية المبرمة مع وزارة الإسكان (الإيضاح رقم ١٣ ح) ويتم عرض مجموع المخصصات بعد خصم هذه التعويضات في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

تطبق المجموعة نهجاً من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتزامات القروض. ترحل هذه البنود من خلال المراحل الثلاث التالية، بناءً على التغيير في الجودة الائتمانية منذ الإثبات المبدئي.

المرحلة ١: الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً: تشمل الموجودات المالية التي لم تشهد زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي أو ذات مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ إعداد التقرير المالي. بالنسبة لتلك الموجودات، يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً ويتم احتساب إيرادات الفوائد على إجمالي القيمة المدرجة للموجود (أي بدون خصم مخصص الائتمان). الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً هي الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر في السداد المحتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ إعداد التقرير المالي. وهي ليست حالات العجز النقدي المتوقعة على مدى فترة ١٢ شهراً ولكن الخسارة الائتمانية بأكملها على الموجودات المرجحة باحتمالية حدوث الخسارة خلال فترة ١٢ شهراً في القادمة.

المرحلة ٢: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر – غير المضمحلة ائتمانياً: تتضمن على الموجودات المالية التي شهدت زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي (مالم يكن لديها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ إعداد التقرير المالي) ولكن ليس لديها دليل موضوعي على الاضمحلال في القيمة. بالنسبة لتلك الموجودات، يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، ولكن يستمر احتساب إيرادات الفوائد على إجمالي القيمة المدرجة للموجود. الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر في السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للموجود المالي. الخسائر الائتمان المتوقعة هي متوسط المرجح للخسائر الائتمانية مع احتمالية حدوث التعثر في السداد كمرجحة.

المرحلة ٣: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر: المضمحلة ائتمانياً: تتضمن على الأدوات المالية التي لديها دليل موضوعي على الاضمحلال في القيمة في تاريخ إعداد التقرير المالي. تحتوي هذه المرحلة على المدنيين المنخفضين في القيمة بالفعل (متعثرين في السداد)، ومع ذلك ، سيستمر تطبيق المتطلبات التنظيمية للحسابات المضمحلة ائتمانياً ضمن المرحلة ٣.

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية على أنها القيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها).

يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للموجود المالي.

فيما يلي المدخلات الرئيسية المستخدمة في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي تشكل الهيكل الخاص بالشروط والمتغيرات:

- احتماليه حدوث التعثر في السداد؛
- الخسارة في حالة التعثر في السداد؛ و
- قيمة التعرض عند التعثر في السداد؛

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

د. موجودات ومطلوبات مالية (تتمة)

١. الموجودات المالية (تتمة)

اضمحلال الموجودات المالية والتزامات القرض (تتمة)

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (تتمة)

تستمد هذه المعايير بصفة عامة من النماذج الإحصائية المطورة داخلياً والبيانات التاريخية الأخرى. ويتم تعديلها بحيث تعكس معلومات النظرة المستقبلية وذلك كما هو موضح أعلاه.

تعتبر تقديرات احتمالية حدوث التعثر في السداد هي بمثابة التقديرات في تاريخ محدد، ويتم تقدير احتمالية حدوث التعثر في السداد بالأخذ في الاعتبار الاستحقاقات التعاقدية بالنسبة للتعرضات ومعدلات الدفع المسبق المقدرة.

إن الخسارة المحتملة في حالة التخلف عن السداد هي حجم الخسارة المحتملة في حالة التخلف عن السداد. وتقدر المجموعة معايير الخسارة المحتملة في حالة التخلف عن السداد بناءً على التقديرات التنظيمية.

تمثل قيمة التعرض عند التعثر في السداد التعرضات المتوقعة في حالة التعثر في السداد. وتستمد المجموعة قيمة التعرض عند التعثر في السداد من التعرض الحالي للطرف الآخر والتغيرات المحتملة للمبالغ الحالية المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. إن قيمة التعرض عند التعثر في السداد لموجود مالي هو إجمالي قيمته المدرجة.

الموجودات المالية المضمحلة ائتمانياً

في تاريخ إعداد كل تقرير مالي، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتزامات القروض، هي مضمحلة ائتمانياً. يعد الموجود المالي مضمحل ائتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث ويكون لها تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بالنسبة لذلك الموجود المالي. تتضمن الأدلة التي تثبت أن الموجودات المالية مضمحلة ائتمانياً على المعلومات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- الصعوبات المالية الجوهرية التي تواجه المقترض أو جهة المصدرة؛
- خرق لشروط العقد مثل التعثر في السداد أو متأخر عن السداد لأكثر من ٩٠ يوماً؛ و
- إعادة هيكلة القروض أو السلف من قبل المجموعة بشروط ما كانت لتوافق عليها المجموعة في الظروف الاعتيادية؛ أو وجود احتمال بأن يدخل في إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى.

تخضع الموجوات المالية المضمحلة ائتمانياً لفترة مراقبة لمدة ٤ أشهر ابتداءً من التاريخ الأول التي تصبح فيها منتظمة في مدفوعاتها.

عرض مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة في قائمة المركز المالي

يتم خصم مخصصات الخسارة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من إجمالي القيمة المدرجة للموجودات.

شطب

يتم شطب إجمالي القيمة المدرجة للموجودات المالية عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الموجود المالي كلياً أو جزئياً. بالنسبة للعملاء الأفراد، يتم شطب إجمالي القيمة المدرجة عندما يكون الموجود المالي متأخراً عن السداد لمدة ٣ سنوات (باستثناء العملاء الذين يتم تقييمهم بشكل فردي لإعادة الهيكلة) وذلك بناءً على واقع الخبرة السابقة لاسترداد موجودات مماثلة. ولا تتوقع المجموعة أي استردادات جوهرية من المبالغ المشطوبة. ومع ذلك، يجب أن تخضع الموجودات المالية التي يتم شطبها للإجراءات التنفيذية من أجل الالتزام بإجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

تعديل الموجودات المالية

إذا لم يؤدى تعديل الموجود المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى استبعاد الموجود المالي، تقوم المجموعة أولاً بإعادة احتساب إجمالي القيمة المدرجة للموجود المالي باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي للموجود، وإثبات التعديل الناتج كمكسب أو خسارة التعديل في الأرباح أو الخسائر.

التعرضات المعاد هيكلتها

يتم تصنيف التعرضات المعاد هيكلتها نتيجة لأسباب تتعلق بالمخاطر الائتمانية ضمن المرحلة ٢، لفترة لا تقل عن ٣ أشهر، من التاريخ الذي تكون فيه التسهيلات المعاد هيكلتها منتجة. إذا تم إعادة التفاوض شروط التعرضات الخاضعة للمخاطر الائتمانية أو تعديلها، أو تم استبدال التعرضات الحالية الخاضعة للمخاطر الائتمانية بتعرضات جديدة نتيجة للصعوبات المالية التي تواجه المقترض، فإنه يجب استبعاد التعرضات الخاضعة للمخاطر الائتمانية، واحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة باستخدام حالات العجز النقدي من التعرضات الحالية الخاضعة لمخاطر الائتمانية والتي تم خصمها من تاريخ الاستبعاد المتوقع إلى تاريخ إعداد التقرير المالي باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي للتعرضات الحالية الخاضعة للمخاطر الائتمانية.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

د. موجودات ومطلوبات مالية (تتمة)

٢) المطلوبات المالية

الإثبات المبدئي والقياس

يتم إثبات المطلوبات المالية مبدئياً عندما يؤدي جوهر الترتيبات التعاقدية إلى وجود التزام على المجموعة إما بتسليم النقد أو الموجودات المالية الأخرى إلى حاملها. يتم قياس المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

التصنيف والقياس اللاحق والمكاسب والخسائر

يتم تصنيف المطلوبات المالية إما كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف المطلوبات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الرباح أو الخسائر إذا تم تصنيفها كمحتفظ بها لغرض المتاجرة، أو إذا كانت مشتقات مالية، أو إذا كانت مصنفة كذلك منذ الإثبات المبدئي. يتم قياس المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، ويتم إثبات صافي المكاسب والخسائر، بما في ذلك مصروفات الفوائد في الأرباح أو الخسائر. يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم سداد مصروفات الفائدة المتعلقة بالقروض لأجل من قبل حكومة البحرين وفقاً للاتفاقية المبرمة مع وزارة الإسكان (الإيضاح رقم ١٣ ك) ويتم عرض مجموع مصروفات الفوائد مخصوماً منها تلك المبالغ المسددة في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر. يتم إثبات مصروفات الفوائد الأخرى ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية في الأرباح أو الخسائر. كما يتم إثبات أي مكسب أو خسارة عند الاستبعاد في الأرباح أو الخسائر.

الاستبعاد

تقوم المجموعة باستبعاد المطلوبات المالية عندما يكون الالتزام بموجب المطلوب قد تم وفائه أو إلغائه أو انتهاء مدته. كما تقوم المجموعة باستبعاد المطلوبات المالية عندما يتم تعديل شروطها وتكون التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة مختلفة بصورة جوهرية، وفي هذه الحالة يتم إثبات الالتزام المالي الجديد بالقيمة العادلة بناءً على الشروط المعدلة.

عند استبعاد المطلوب المالي، يتم إثبات الفرق بين القيمة المدرجة المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات مفترضة) في الأرباح أو الخسائر.

هـ. اضمحلال الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بإجراء تقييم بتاريخ إعداد كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت بأن موجوداتها غير المالية قد تكون مضمحلة في القيمة. إذا وجد مثل هذا الدليل، أو عندما يتطلب إجراء فحص سنوي لاضمحلال الموجود، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجود. إن القيمة القابلة للاسترداد للموجود هي القيمة العادلة للموجود ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها المستخدمة، ايهما أعلى. ويتم تحديدها للموجود الفردي، إلا إذا كان الموجود غير منتج للتدفقات النقدية والتي تعتبر مستقلة إلى حد بعيد عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تتجاوز القيمة المدرجة للموجود عن قيمتها القابلة للاسترداد، فإن الموجود يعتبر مضمحلاً، ويتم خفض الموجود إلى قيمته القابلة للاسترداد ويتم إثبات خسائر الاضمحلال في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر.

يتم إجراء تقييم في تاريخ إعداد كل تقرير مالي، حول ما إذا كان هناك أي مؤشر يثبت بأن خسائر الاضمحلال المثبتة مسبقاً لم تعد موجودة أو قد تم تخفيضها. إذا وجد مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجود. يتم استرجاع خسارة الاضمحلال المثبتة مسبقاً فقط في الأرباح أو الخسائر إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابلة للاسترداد منذ تاريخ إثبات آخر خسارة اضمحلال. إذا كانت هذه هي الحالة، يتم زيادة القيمة المدرجة للموجود إلى قيمته القابلة للاسترداد. إن قيمة الاسترجاع محددة بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة للموجود قيمتها القابلة للاسترداد، وألا تتجاوز القيمة المدرجة التي تم تحديدها، بعد خصم الاستهلاك كما لو لم يتم إثبات خسارة اضمحلال للموجود في السنوات السابقة.

و. مقاصة الأدوات المالية

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

ز. الحسابات الحكومية

يتم تسجيل المعاملات مع كل من وزارة المالية والإقتصاد الوطني ووزارة الإسكان والتخطيط العمراني من قبل المجموعة كمطلوبات مالية ضمن بند «الحسابات الحكومية». لا تستحق أية فائدة على الحسابات الحكومية وتستحق السداد عند الطلب.

يتم تسجيل المعاملات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم، مخصوماً منها المبالغ المسددة أو التعديلات التي تتم وفقاً للتعليمات الصادرة المالية والإقتصاد الوطني أو وزارة الإسكان والتخطيط العمراني.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ح. القيم العادلة

«القيمة العادلة» هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو دفعه لتحويل مطلوب في معاملة منظمة بين مشاركي السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب أو في السوق الأكثر فائدة في حالة غياب السوق الرئيسي. يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاح التعامل فيه للمجموعة.في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء.

تقوم المجموعة بقياس القيمة العادلة للأداة المالية باستخدام الأسعار المدرجة في سوق نشط لهذه الأداة متى ما توافرت هذه الأسعار. يعتبر السوق نشطاً عندما تتوافر فيه الأسعار المدرجة بسهولة وبشكل منتظم وتمثل معاملات سوق حقيقية ومتكررة بانتظام على أسس تجارية. لتوفير معلومات التسعير على أساس مستمر.

إذا لم يكن هناك سعر معروض في سوق نشط ، فإن المجموعة تستخدم تقنيات التقييم التي تزيد من استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتحد من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها. تتضمن تقنية التقييم المختارة على جميع العوامل التي سيأخذها مشاركي السوق في الاعتبار عند تسعير المعاملة.

تقوم المجموعة بإثبات بالتحويل بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في نهاية فترة إعداد التقرير المالي والتي تم خلالها حدوث هذه التغيرات.

ط. إثبات الدخل

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات التي تمثل نقل السلع أو تقديم الخدمات الموعودة إلى عملائها بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة استحقاقه نظير نقل تلك السلع أو الخدمات.

لتحديد ما إذا كان سيتم إثبات الإيرادات، تتبع المجموعة عملية من ٥ خطوات:

١- تحديد العقد مع العميل؛

٢- تحديد التزامات الأداء؛

٣- تحديد سعر المعاملة؛

٤- تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء؛ و

٥- إثبات الإيرادات متى/ عند استيفاء التزام (التزامات) الأداء.

عادةً ما تدخل المجموعة في معاملات تتضمن على مجموعة من خدمات ومنتجات المجموعة. في جميع الحالات، يتم تخصيص إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناء على أسعار البيع المستقلة ذات الصلة.

يتم إثبات الإيرادات إما في فترة زمنية معينة أو بمرور الوقت، عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزامات الأداء ويحصل العميل على السيطرة على السلع أو الخدمات. إن تحديد توقيت نقل السيطرة - في فترة زمنية معينة أو بمرور الوقت - يتطلب يتطلب اجتهاداً.

تقوم المجموعة بإثبات التزامات العقد للمقابل المستلم فيما يتعلق بالتزامات الأداء غير المستوفاة أو إذا كان للمجموعة الحق في مبلغ مقابل غير مشروط قبل أن تقوم المجموعة بتحويل سلعة أو تقديم خدمة للعملاء وتسجيل هذه المبالغ كدخل مؤجل في قائمة المركز المالي. وبالمثل، إذا استوفت المجموعة التزام الأداء قبل استلام المقابل، فإن المجموعة تقوم بإثبات إما موجودات العقد أو المبالغ المستحقة القبض في قائمة مركزها المالي، اعتماداً على ما إذا كان يتطلب تحقيق شيء آخر بخلاف مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

دخل الفوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد على القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، وهو المعدل الذي بموجبة يتم خصم المدفوعات النقدية أو المبالغ المستلمة المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو، حيثما يكون مناسباً، فترة أقصر، لصافي القيمة المدرجة للموجود المالي.

دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار الناتج عن الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار.

دخل الخدمات

يتم إثبات دخل الخدمات على مدى فترة من الزمن عند استيفاء التزامات الأداء، وتقديم الخدمات من قبل المجموعة.

دخل أرباح أسهم

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

دخل من بيع عقارات قيد التطوير

يتم إثباتها في فترة زمينة معنية، عندما تقوم المجموعة بتحويل السيطرة على العقار المباع لعملائها، واستيفاء التزامات الأداء؛ أي عند انجاز أعمال إنشاء العقار وتسليمه للعميل.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ي. مكافآت الموظفين

(ا) المكافآت قصيرة الأجل

يتم قياس التزامات منافع الموظفين قصيرة الأجل على أساس غير مخصوم ويتم احتسابها عند تقديم الخدمات ذات الصلة. يتم إثبات مخصص للمبلغ المتوقع دفعه بموجب المكافآت النقدية قصيرة الأجل أو خطط تقاسم الأرباح، إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي كنتيجة لخدمات سابقة قام الموظفون بتقديمها، وإذا كان بالإمكان تقدير هذا الالتزام بصورة موثوقة.

٢) منافع ما بعد نهاية الخدمة

يتم تغطية حقوق التقاعد والحقوق الاجتماعية الخاصة بالموظفين البحرينين حسب نظام الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي وهو «نظام اشتراكات محددة » بطبيعته، والذي بموجبه يساهم يتم تحصيل اشتراكات شهرية الموظفين واصحاب العمل على أساس نسبة مئوية ثابتة من الراتب. يتم احتساب مساهمات المجموعة كمصروفات في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر عند استحقاقها.

يستحق الموظفون الأجانب الذين يعملون بعقود عمل محددة مكافأة نهاية الخدمة حسب قانون العمل البحريني، على أساس مدة الخدمة وآخر راتب شهري، تم عمل مخصص لهذا الالتزام غير الممول عن طريق حساب الالتزام النظري على افتراض أن جميع الموظفين قد تركوا العمل بتاريخ إعداد التقرير المالي.

تعتبر هذه المنافع كنظام «منافع محددة»، ويتم احتساب أي زيادة أو نقصان في هذا الالتزام في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر.

كما تدير المجموعة نظام ادخار اختياري للموظفين، حيث تساهم المجموعة والموظفين شهرياً بنسب معينة من الراتب الشهري. ويخضع هذا النظام لإدارة مجلس أمناء وهم موظفين بالمجموعة. يعتبر هذا النظام كنظام مساهمات محددة، وتحتسب مساهمات المجموعة كمصروفات في قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر عند استحقاقها.

ك.عقارات قيد التطوير

تشتمل العقارات قيد التطوير على مشاريع قيد الإنشاء للإيجار وأراضي يتم تطويرها لغرض بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية. وتشمل التكاليف المباشرة (بما في ذلك تكاليف التمويل) المتكبدة لجعل مثل هذه الأراضي في حالة قابلة للبيع. تظهر العقارات قيد التطوير بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. سيتم تحويل مشاريع قيد الإنشاء لغرض الإيجار لبند الاستثمارات العقارية عند الانتهاء من أعمال الإنشاء.

ل. استثمارات عقارية

يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض الإيجار أو للاستفادة من الزيادة في قيمتها أو لكليهما كاستثمارات عقارية. تدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة، مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم ومخصصات الاضمحلال، إن وجدت. تتضمن التكلفة النفقات التي يمكن التي تنسب مباشرة إلى اقتناء الاستثمارات العقارية. تشتمل الاستثمارات العقارية على قطع الأراضي المحتفظ بها لتطوير مشاريع إسكانية في المستقبل، أو لأغراض الزيادة في قيمتها، والمحلات التجارية العامة المحتفظ بها بغرض الحصول على إيراد إيجار.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب الاستثمارات العقارية بصورة نهائية من الاستخدام ولا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للموجود في القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للدخل في فترة الاستبعاد.

م. أراضي محولة من قبل المساهم

يتم تحويل ملكية الأراضي في مختلف أنحاء مملكة البحرين من المساهم إلى المجموعة من وقت لآخر بصورة عينية. يتم إثباتها بالقيمة العادلة مبدئياً ويتم تصنيفها إما كعقارات استثمارية أو عقارات قيد التطوير، بناءً على حالتها والاستخدام المقصود. يعتمد القياس اللاحق على التصنيف. لا يتم احتساب التحويل العيني كمنحة حكومية لأنها معاملة مع المساهم ويتم إثباتها كمساهمة في حقوق الملكية.

ن. 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.

س. 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 المنصوص عليها قانون الشركات التجارية البحريني وبعد الحصول على موافقة مصرف البحرين المركزي.

ع. احتياطي عامة

وقد تم إنشاء الاحتياطي للتأكيد على التزام المساهمين بتعزيز قاعدة أسهم حقوق الملكية القوية للمجموعة من أجل الاستدامة المستقبلية والنمو الاستراتيجي للمجموعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٥. الاجتهادات والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة وضع اجتهادات وتقديرات وافتراضات التي قد تؤثر على المبالغ المدرجة لبعض الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، بتاريخ إعداد التقرير المالي. ومع ذلك، قد يؤدي عدم التيقن بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات أو المطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

يتم مراجعة التقديرات والافترضات والاجتهادات بشكل مستمر، وتستند على واقع الخبرة السابقة الخبرة وعوامل أخرى، بما في ذلك الحصول على مشورة مهنية وتوقعات للأحداث المستقبلية التي يعتقد بأنها معقولة في ظل هذه الظروف. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إجراء هذا التعديل وأي فترات مستقبلية متأثرة. فيما يلي المعلومات المتعلقة بأواجه عدم التيقن بشان التقديرات والاجتهادات الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لديها تأثيرات جوهرية بالغة على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة:

مدى معقولية معلومات النظرة المستقبلية

تستخدم الاجتهادات في تحديد أي من متغيرات معلومات النظرة المستقبلية ذات الصلة بمحافظ التمويل المعينة، ولتحديد مدى حساسية العوامل للحركات في هذه المتغيرات للنظرة المستقبلية. تستمد المجموعة سيناريو اقتصادي لنظرة مستقبلية «الحالة الأساسية»، والذي يعكس وجهة نظر المجموعة لظروف الاقتصاد الكلي المستقبلية الأكثر احتمالاً.

قامت المجموعة مسبقاً بإجراء تحليل تاريخي، وتحديد المتغيرات الاقتصادية الرئيسية التي تؤثر على مخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة لكل قطاع. وطبقت اجتهادات الخبراء في هذه العملية، هو تختلف هذه المتغيرات الاقتصادية وتأثيراتها المرتبطة باحتمالية حدوث التعثر في السداد والخسارة في حالة التعثر في السداد وقيمة التعرض عند التعثر في السداد باختلاف شرائح العملاء. يتم الحصول على توقعات هذه المتغيرات الاقتصادية (السيناريو الاقتصادي «الأساس»، والتصاعدي، والتنازلي) من مصادر خارجية على أساس سنوي، ما لم يحدث تغير جوهري في مخاطر الائتمان.

يتم فحص المتغيرات الاقتصادية الكلية لتحقق من وجود ارتباط بينها مع احتمالية حدوث التعثر في السداد، وتستخدم فقط تلك المتغيرات التي يمكن تبرير حركتها إحصائياً.

الاحتمالات المرجحة

تستخدم أحكام الإدارة في تحديد الاحتمالات المرجحة لكل سيناريو مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بسيناريو الحالة الأساسية.

عند إجراء التقديرات، قامت المجموعة بتقييم مجموعة من النتائج المحتملة من خلال التأكيد على الأساس السابق (الذي يشمل سيناريوهات تصاعدية، والحالة الأساسية، وتنازلية).

كما هو الحال بالنسبة لأي تنبؤات اقتصادية، تخضع التوقعات واحتمالات الحدوث لدرجات عالية من عدم اليقين الضمني، وبالتالي فإن النتائج الفعلية قد تختلف بصورة جوهرية عن هذه التوقعات.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء 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 جوهرية غير مؤكدة التي من الممكن أن تسبب شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية. ولذلك، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تصنيف الموجودات المالية

تقييم نموذج الأعمال الذي يتم من خلاله الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للموجودات المالية هي فقط المدفوعات على المبلغ الأصلي والفائد على المبلغ الأصلي القائم. راجع قسم «تقييم نموذج الأعمال» في الإيضاح رقم ٤د (ا).

تصنيف الحسابات الحكومية

تسجل الأرصدة لدى وزارة المالية والإقتصاد الوطني ووزارة الإسكان والتخطيط العمراني ضمن بند الحسابات الحكومية. وقد قرر البنك، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل نية السداد وشروط الترتيب، أن هذه الأرصدة تشكل دينا للبنك.

اضمحلال الموجودات المالية والتزامات القرض

راجع قسم «اضمحلال الموجودات المالية وارتباطات القرض» في الإيضاح رقم ٤د (ا).

التقديرات

فيما يلي أدناه الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمصادر المستقبلية والمصادر الأساسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي، والتي لديها مخاطر هامة لتكون سبباً لإجراء تعديل جوهري على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٥. الاجتهادات والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير

تظهر العقارات قيد التطوير بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، مخصوماً منه مصروفات البيع. قامت الإدارة بتعيين مثمنين مستقلين لتقدير القيمة المتبقية للعقارات قيد التطوير بناء على أسعار البيع المقدرة للسوق لعقارات مماثلة. يتم إجراء تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق في وقت معين، بناءً على ظروف السوق، والمعلومات المتوفرة حول الاستخدام المتوقع للعقارات قيد التطوير. ان هذه التقديرات ذات طبيعة غير موضوعية ومتضمنة لأمور غير مؤكدة وتحتاج إلى درجة عالية من الاجتهاد، وعليه لا يمكن تحديدها بدقة متناهية. ان الأحداث المستقبلية غير مؤكدة، وإنه من الممكن بناءً على المعلومات المتوفرة حالياً بأن تختلف النتائج خلال السنة المالية التالية عن الفرضيات، مما يتطلب إجراء تعديلات جوهرية للقيمة المدرجة للعقارات قيد التطوير.

قياس القيمة العادلة

قياس الأدوات المصنفة بالقيمة العادلة، ذات المدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد. راجع الإيضاح رقم ٢٥.

المدخلات والافتراضات والتقنيات المستخدمة لتقدير الاضمحلال. راجع قسم «اضمحلال الموجودات المالية وارتباطات القرض» في الإيضاح رقم ٤ د (ا).

٦. نقد وأرصدة لدى بنوك

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
نقد في الصندوق	١٤٣	١٧٥
أرصدة لدى بنوك	٣٤٥	٣٣٤
أرصدة وإيداعات لدى مصرف البحرين المركزي (بتواريخ استحقاق أصلية لمدة ٩٠ يوماً أو أقل)	٢٩,٦٢٢	٤٠,٧٦٢
مجموع النقد والأرصدة لدى البنوك	٣٠,١١٠	٤١,٢٧١
مخصوماً منه: رصيد مصرفي مقيد	(١٣)	(٥)
مجموع النقد وما في حكمه	٣٠,٠٩٧	٤١,٢٦٦

٧. استثمارات

	سندات أسهم حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	سندات دين	المجموع
في ١ يناير ٢٠٢٥	٢,٦٣٦	٥٨٦	٣,٢٢٢
المشتراة خلال السنة	-	-	-
المستحقة خلال السنة	-	-	-
	٢,٦٣٦	٥٨٦	٣,٢٢٢
صافي التغير في القيمة العادلة	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٢,٦٣٦	٥٨٦	٣,٢٢٢

	سندات أسهم حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	سندات دين	المجموع
في ١ يناير ٢٠٢٤	٢,٧٩١	٤٨٣	٣,٢٧٤
المشتراة خلال السنة	-	٥٨٦	٥٨٦
المستحقة خلال السنة	-	(٤٨٣)	(٤٨٣)
	٢,٧٩١	٥٨٦	٣,٣٧٧
صافي التغير في القيمة العادلة	(١٥٥)	-	(١٥٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢,٦٣٦	٥٨٦	٣,٢٢٢

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٨. قروض

	إيضاحات	٢٠٢٥	٢٠٢٤
(ا) القروض الاجتماعية			
إجمالي القروض		**١,٤٠٧,٦٠٣**	١,٣٤٧,٦١٥
ناقصاً منها: الدعم والإعفاءات	١٣(ز)	**(٣١٠,١١٠)**	(٢٨٩,٣٣٣)
		١,٠٩٧,٤٩٣	١,٠٥٨,٢٨٢
ناقصاً منها: الخسائر الائتمانية المتوقعة	١٣(خ)	**(٤٥,٠٤٠)**	(٥٣,٥٤٨)
		١,٠٥٢,٤٥٣	١,٠٠٤,٧٣٤
(٢) القروض التجارية			
إجمالي القروض		**٣,٩٦٦**	٣,٤٨٤
ناقصاً منها: الخسائر الائتمانية المتوقعة		**(٣٦)**	(٣٧٧)
		٣,٦٦٠	٣,١٠٧
مجموع القروض		**١,٠٥٥,١١٣**	١,٠٠٧,٨٤١

(٣) يوضح الجدول التالي التعرضات حسب المرحلة للقروض الاجتماعية والقروض التجارية والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

(أ) القروض الاجتماعية:

	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
التعرض الخاضع للخسائر الائتمانية المتوقعة				
القروض الاجتماعية (مخصوماً منها الدعم والاعفاءات)	١,٠٥٠,٠٤٤	١١,٢٥٩	٣٦,١٩٠	**١,٠٩٧,٤٩٣**
الخسائر الائتمانية المتوقعة				
في ١ يناير	٨,٢٥٠	١٢,٣٠٢	٣٢,٩٩٦	**٥٣,٥٤٨**
صافي التحويل بين المراحل	١٣,٨٢٣	(٨,٥٣٢)	(٥,٢٩١)	**-**
مبالغ مشطوبة خلال السنة	(١٧)	(٧٥)	(٢,٧٤٠)	**(٢,٨٣٢)**
(استرجاع مخصص) / المخصص للسنة (الإيضاح رقم ٢١)	(١١,٠٢٧)	(٤٩١)	٥,٨٤٢	**(٥,٦٧٦)**
في ٣١ ديسمبر	١١,٠٢٩	٣,٢٠٤	٣٠,٨٠٧	**٤٥,٠٤٠**
صافي القيمة المدرجة	**١,٠٣٩,٠١٥**	**٨,٠٥٥**	**٥,٣٨٣**	**١,٠٥٢,٤٥٣**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٨. قروض (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

(ب) القروض التجارية:

	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
التعرض الخاضع للخسائر الائتمانية المتوقعة				
القروض التجارية	٢,٤٤٦	١٨٩	٣٣١	**٢,٩٦٦**
الخسائر الائتمانية المتوقعة				
في ١ يناير	١٠	٣١	٣٣٦	**٣٧٧**
صافي التحويل بين المراحل	٢٥	(١٢)	(١٣)	**-**
مبالغ مشطوبة خلال السنة	-	-	(٤٨)	**(٤٨)**
(استرجاع مخصص) / المخصص للسنة (الإيضاح رقم ٢١)	(٢٤)	(٩)	١٠	**(٢٣)**
في ٣١ ديسمبر	١١	١٠	٢٨٥	**٣٠٦**
صافي القيمة المدرجة	**٢,٤٣٥**	**١٧٩**	**٤٦**	**٢,٦٦٠**
مجموع صافي القيمة المدرجة	**١,٠٤١,٤٥٠**	**٨,٢٣٤**	**٥,٤٢٩**	**١,٠٥٥,١١٣**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

(ا) القروض الاجتماعية:

	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
التعرض الخاضع للخسائر الائتمانية المتوقعة				
القروض الاجتماعية (مخصوماً منها الدعم والاعفاءات)	٩٨٠,٨٨٧	٣٨,٦٢٦	٣٨,٧٦٩	١,٠٥٨,٢٨٢
الخسائر الائتمانية المتوقعة				
في ١ يناير	٩,٦٠٥	١٣,٧٥٢	٣٧,٦٩٤	٦١,٠٥١
صافي التحويل بين المراحل	١٣,٥٤٧	(٥,٢٠٢)	(٨,٣٤٥)	-
مبالغ مشطوبة خلال السنة	(٢٧)	(١٣٢)	(٢,٧٥٦)	(٢,٩١٥)
(استرجاع مخصص) / المخصص للسنة (الإيضاح رقم ٢١)	(١٤,٨٧٥)	٣,٨٨٤	٦,٤٠٣	(٤,٥٨٨)
في ٣١ ديسمبر	٨,٢٥٠	١٢,٣٠٢	٣٢,٩٩٦	٥٣,٥٤٨
صافي القيمة المدرجة	٩٧٢,٦٣٧	٢٦,٣٢٤	٥,٧٧٣	١,٠٠٤,٧٣٤

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٨. قروض (تتمة)

(ب) القروض التجارية:

	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
التعرض الخاضع للخسائر الائتمانية المتوقعة				
القروض التجارية	٢,٩٢٩	١٦١	٣٩٤	٣,٤٨٤
الخسائر الائتمانية المتوقعة				
في ١ يناير	٣٨	١١٦	٤٤٨	٦٠٢
صافي التحويل بين المراحل	١٣٩	(٥٢)	(٨٧)	-
مبالغ مشطوبة خلال السنة	-	-	(٥٢)	(٥٢)
(استرجاع مخصص) / المخصص للسنة (الإيضاح رقم ٢١)	(١٦٧)	(٣٣)	٢٧	(١٧٣)
في ٣١ ديسمبر	١٠	٣١	٣٣٦	٣٧٧
صافي القيمة المدرجة	٢,٩١٩	١٣٠	٥٨	٣,١٠٧
مجموع صافي القيمة المدرجة	٩٧٥,٥٥٦	٢٦,٤٥٤	٥,٨٣١	١,٠٠٧,٨٤١

ج) القروض الاجتماعية

يتم إدراج 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 الاجتماعية الممنوحة قبل ٣١ ديسمبر ١٩٩٨.

(٢) بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٠، تم منح خصومات إضافية بنسبة ٢٥٪ ("خصومات سنة ٢٠٠٠") على الأقساط الشهرية للقروض المستحقة كما في ١٥ ديسمبر ٢٠٠٠.

(٣) بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٠٢، أعلن جلالة 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 عن الخصومات المذكورة أعلاه والإعفاءات المذكورة في الفقرة (٥) أدناه. افترضت الإدارة بأن خصومات سنة ٢٠٠٢ شملت المقترضين الذين تمت الموافقة على قروضهم في أو قبل ١٥ فبراير ٢٠٠٢، ولكن لم يتم صرفها.

عند تطبيق خصومات سنة ٢٠٠٢، المشار إليها في فقرة رقم (٣) أعلاه، 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 الأقساط المتأخرة.

(٤) بتاريخ 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 أقساط القروض الاجتماعية.

(٥) إن مخصص الدعم الحكومي المحتسب في السنوات السابقة، يمثل الدعم بنسبة ٥٠٪ على الأقساط الشهرية المتعلقة بالقروض المؤهلة بموجب المرسوم الأميري رقم ١٩٧٧/١٨. إن الإعفاءات/الخصومات المذكورة في الفقرتين رقم (٤) و(٦) تم تطبيقها أيضاً على القروض المؤهلة.

(٦) بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠١١، أعلن جلالة الملك حمد بن عيسى بن سلمان آل خليفة، ملك مملكة البحرين عن مكرمة إعفاء بنسبة ٢٥٪ ("خصومات سنة ٢٠١١") على أقساط القروض الاجتماعية وخصومات بنسبة ٢٥٪ على الأرصدة المستحقة لوحدات وشقق الإسكان.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٩. استثمار في شركة زميلة

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
في ١ يناير	**٥,٣٩٤**	٤,١٨٢
استثمار إضافي في شركة زميلة *	**-**	١,٣٧٠
حصة المجموعة من الربح	**٢٩٠**	٣٥٠
أرباح أسهم مستلمة	**(٢٧٧)**	(١٩٣)
اضمحلال	**-**	(٣١٥)
في ٣١ ديسمبر	**٥,٤٠٧**	٥,٣٩٤

* خلال سنة ٢٠٢٤، استحوذت المجموعة على أسهم إضافية في صندوق عهدة بنك الإسكان العقاري من مستثمرين صغار بسعر أعلى من صافي قيمة الموجود. وبعد عملية الاستحواذ، أصبح غالبية المستثمرين في الشركة الزميلة الآن مستثمرين مؤسسيين.

فيما يلي الشركة الزميلة الرئيسية للمجموعة:

الاسم	*بلد التأسيس*	القيمة المدرجة ٢٠٢٥	القيمة المدرجة ٢٠٢٤
صندوق عهدة بنك الإسكان العقاري	مملكة البحرين	**٥,٤٠٧**	٥,٣٩٤
		٥,٤٠٧	٥,٣٩٤

الاسم	*طبيعة الأنشطة*	نسبة الملكية لسنة ٢٠٢٥	نسبة الملكية لسنة ٢٠٢٤
صندوق عهدة بنك الإسكان العقاري	عهدة استثمار عقاري يقوم بتشغيل وإدارة الموجودات العقارية	**٤٦,٦٦٪**	٤٦,٦٦٪

الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في صندوق عهدة بنك الإسكان العقاري كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٥ (غير مدققة)	٢٠٢٤ (غير مدققة)
ملخص قائمة المركز المالي		
موجودات غير متداولة	**١٠,٦٨٣**	١٠,٦٤٠
موجودات متداولة	**١,١٦٧**	١,١٧٢
مطلوبات متداولة	**(٢٦٣)**	(٢٥٣)
صافي الموجودات	**١١,٥٨٧**	١١,٥٥٩
نسبة ملكية المجموعة	**٤٦,٦٦٪**	٤٦,٦٦٪
حصة المجموعة في حقوق الملكية	**٥,٤٠٧**	٥,٣٩٤
القيمة المدرجة للاستثمار	**٥,٤٠٧**	٥,٣٩٤

	٢٠٢٥ (غير مدققة)	٢٠٢٤ (غير مدققة)
ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر		
الدخل	**١,٠٩٧**	١,٢٧٧
المصروفات التشغيلية	**٤٣٣**	٤٨٢
الربح التشغيلي	**٦٦٤**	٧٩٥

تم إدراج أسهم صندوق عهدة بنك الإسكان العقاري في بورصة البحرين، وبلغ سعرها المعلن ٥٨,٥٢ فلس كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٦٠ فلس). بلغت القيمة العادلة للاستثمار بناءً على هذا السعر المعلن ٥,٤ مليون دينار بحريني (٢٠٢٤: ٥,٥ مليون دينار بحريني).

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

١٠. استثمارات عقارية

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
الرصيد في ١ يناير	**٦٥,٥١٥**	٦٦,٣٣٥
محولة من عقارات قيد التطوير	**٣,٠٦٨**	١,٠١٦
محولة إلى عقارات قيد التطوير	**(٥٧٥)**	(٢,٥٠٤)
تحويل الأراضي من قبل المساهم	**١,٧٢٢**	١,٠٢١
خسارة اضمحلال على الأراضي (الإيضاح رقم ٢١)	**(١٠)**	(٦٨)
إضافات خلال السنة	**-**	١
مخصص الاستهلاك للسنة	**(٣٠٥)**	(٣٣٦)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	**٦٩,٤٦٥**	٦٥,٥١٥

تشتمل الاستثمارات العقارية على ما يلي:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
أرض في بندر السيف	**٢٩,٢٩٧**	٢٩,٢٩٧
أرض في مدينة حمد	**١٠,٦١٧**	١٠,٦١٠
أرض فى المحرق	**٩,٣١٣**	٩,٠٢٤
أرض في السنابس	**٣,٣٥٦**	٣,٣٥٦
أرض في سترة	**٣,٠٩٦**	٣,٠٩٦
أرض في مدينة سلمان	**٢,٨٢٣**	٣,٤٠٢
أرض في الرملي	**٩٧٧**	١٣١
أرض في الحد	**٧٥١**	٧٥١
أرض في مدينة خليفة	**٢٤٢**	٢١١
أرض في الحورة	**٢٣٢**	٢٣٢
أرض في سلماباد	**١١٠**	١١٠
أرض في النبيه صالح	**١٠٨**	١٠٨
أرض في المالكية	**٣٥**	٣٥
أرض في سماهيج	**٦٠**	٦٠
أرض في الهملة	**٩٥**	٩٥
أرض في الرفاع	**٨٢**	٥١
أرض في جد حفص	**٥٠**	-
أرض في سند	**٢٠**	-
محلات تجارية (مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم)	**١١,٦٣٣**	٨,١٤٢
	٧٢,٨٩٧	٦٨,٧١١
خسارة اضمحلال على قيمة الأراضي والمحلات	**(٣,٤٣٢)**	(٣,١٤٦)
	٦٩,٤٦٥	٦٥,٥١٥

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

١٠. استثمارات عقارية (تتمة)

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
أراضي شاغرة:		
التكلفة	**٦١,٢٦٤**	٦٠,٥٦٩
خسارة الاضمحلال	**(٢,٧٠٢)**	(٢,٧٤٧)
	٥٨,٥١٢	٥٧,٨٢٢
المحلات:		
التكلفة	**١٤,٤٥٢**	١٠,٦٥٦
الاستهلاك المتراكم	**(٢,٨١٩)**	(٢,٥١٤)
خسارة الاضمحلال	**(٦٨٠)**	(٣٩٩)
	١٠,٩٥٣	٧,٧٤٣
	٦٩,٤٦٥	٦٥,٥١٥

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناءً على تقييمات السوق المستقلة ١٨٨ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ١٨٣ مليون دينار بحريني).

تم إجراء التقييمات من قبل مثمنين مستقلين وذوي مؤهلات مهنية معترف بها من قبل مؤسسة التنظيم العقاري، وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي يتم تقييمها. تم تصنيف الاستثمارات العقارية للمجموعة ضمن المستوى ٢ للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. لم تكن هناك أي تحويلات من المستوى ١ إلى المستوى ٢ أو من المستوى ٢ إلى مستوى ٣ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

١١. عقارات قيد التطوير

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
الرصيد في ١ يناير	**٢٨,٤٤٧**	٢٨,٧٠٩
إضافات خلال السنة	**١,٩٩٠**	١,١٣٧
عقارات مباعة خلال السنة	**(٩٨٣)**	(٢,٥٢٩)
تعديل على قيمة الأراضي من المساهم	**-**	(٣١٩)
استرداد التكاليف المتعلقة بمشروع	**(٤٤٨)**	-
محولة إلى استثمارات عقارية	**(٣,٠٦٨)**	(١,٠١٦)
محولة من استثمارات عقارية	**٥٧٥**	٢,٥٠٤
خسارة الاضمحلال (إيضاح رقم ٢١)	**(٣٠٨)**	(٣٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	**٢٦,٢٠٥**	٢٨,٤٤٧

تشمل العقارات قيد التطوير ما يلي:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
مشاريع للتأجير	**٢,٢٦٦**	٣,١٨٣
مشاريع للبيع	**٢٣,٩٣٩**	٢٥,٢٦٤
	٢٦,٢٠٥	٢٨,٤٤٧

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

١٢. موجودات أخرى

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
معدات وموجودات ملموسة أخرى (صافي القيمة الدفترية)	٦٤٣	٧٢٣
قروض الموظفين	٤٣٨	٥٥٠
الحق في استخدام الموجودات	٤٠٤	٤٥٨
فوائد مستحقة القبض	٣٥٧	٤٠٠
مبالغ مدفوعة مقدماً وسلف	٢٨٥	٢٥٢
مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات قيد التطوير*	-	١٢٨
مبالغ مستحقة القبض من وزارة الإسكان والتخطيط العمراني	٢٣	-
مبالغ أخرى مستحقة القبض	٣١٩	٢٢٠
	٢,٤٦٩	٢,٧٣١

* تمثل هذه مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات التطوير. وبعد تسليم والعقار ونقل صك الملكية، يتم تصنيف الرصيد الآن ضمن عقارات قيد التطوير.

١٣. حسابات حكومية

تم تسجيل معاملات البنك مع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني ووزارة المالية والاقتصاد الوطني في حساب واحد «الحسابات الحكومية» ولا تستحق أي فائدة على هذه الحسابات.

	إيضاحات	٢٠٢٥	٢٠٢٤
في ١ يناير		٤٤١,٩٣٠	٤٦٧,٨١٤
التغيرات خلال السنة:			
تعويضات الإعفاءات	(أ)	٤,٠٠٠	٤,٠٠٠
تحصيل الإيجارات من شقق وزارة الإسكان والتخطيط العمراني	(ب)	٢٨٧	٣٠٩
مراسيم التخفيض والشطب	(ج و د)	(١٥,٩١٧)	(١٤,١٥٧)
دعم مزايا وتسهيل – صافي الأثر	(هـ)	(٤٥,٦٥٨)	(٢٨,٠٦٩)
منازل وشقق وزارة الإسكان والتخطيط العمراني	(و)	٢٧,٤٩٣	٦٤,٤٧٤
إعفاءات ودعم	(ز)	(٤٦,٠٩٠)	(٤٣,٣٨٢)
الخسائرالائتمانية المتوقعة للقروض الاجتماعية	(ح)	٥,٦٧٦	٤,٥٨٨
خصم الرسوم – صافي القروض الاجتماعية	(ط)	٣,٣٩٥	٢,٦١٤
سداد متحصلات من بيع وحدات مشروع ديرة العيون	(ي)	(١٠٠)	(٣٣٤)
تكاليف التمويل المتعلقة بقرض لأجل مشترك	(ك)	(١٦,٦١٦)	(١١,٧٣٦)
مشروع فرجان	(ل)	(١١,٨٣٣)	(٣,٤٥١)
متحصلات برنامج تطوير الأرض الحكومية	(م)	٣,٦٣٣	-
أخرى	(ن)	(١,٣٧٤)	(٧٤٠)
في ٣١ ديسمبر		٣٤٨,٨٢٦	٤٤١,٩٣٠

أ) تعويض سنوي مستلم بموجب مرسوم الإعفاء لسنة ٢٠٠٦.

ب) تحصيل أقساط الإيجار من المنتفعين من شقق الإيجار لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني.

ج) مراسيم خصومات الأقساط الصادرة عن وزارة الإسكان من وقت لآخر.

د) عمليات الشطب والاعفاءات المعتمدة من قبل وزارة الإسكان، على أساس كل حال على حدة.

هـ) التعويض المدفوع لصرف دعم مزايا الشهري للمنتفعين، بناءً على القائمة المعتمدة من وزارة الإسكان والتخطيط العمراني.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

١٣. حسابات حكومية (تتمة)

و) تماشياً مع الاتفاقية الموقعة مع وزارة الإسكان بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠١٧، تم تسجيل الذمم المدينة من الوحدات السكنية التابعة لوزارة الإسكان (البيوت والشقق) المخصصة للمنتفعين في الميزانية، مع احتساب الأثر المقابل على الحساب الحكومي اعتباراً من ١ إبريل ٢٠١٧.

ز) تماشياً مع الاتفاقية الموقعة مع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠١٧، تم احتساب تأثير مرسوم الإعفاء لسنة ٢٠٠٦ ومرسوم الإعفاء لسنة ٢٠١١ ومرسوم الدعم العسكري لسنة ١٩٧٧ على الجزء الأساسي من القسط مقابل القروض وتم تخفيض المبلغ المقابل من الحساب الحكومي اعتبارا من ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وتم احتساب جزء الفائدة ذي الصلة على الحساب الحكومي في تاريخ كل قسط.

ح) تماشياً مع الاتفاقية الموقعة مع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠١٧، تتحمل الحكومة الخسائر الائتمانية المتوقعة على محفظة القروض الاجتماعية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. يتم احتساب مرة أخرى التخفيض في مخصص القروض الاجتماعية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩)، إن وجد، على الحساب الحكومي.

ط) هذا الخصم محدد يتعلق بالقروض الاجتماعية المتعثرة التي تقل فيها فرض الاسترداد. تمثل الحركة في الحساب القروض الاجتماعية الجديدة التي تم شطبها، بعد خصم المبالغ المستردة والمخصصات انتفت الحاجة إليها (إن وجدت) خلال الفترة / السنة. لا يترتب على هذا الشطب إغلاق حساب المستفيد، وسيستمر تطبيق جميع الإجراءات التصحيحة القابلة للتطبيق.

ي) مبالغ مستلمة مقدماً من العملاء من بيع وحدات مشروع ديرة العيون، بعد خصم المصروفات المتكبدة لبيع الوحدات.

ك) تماشياً مع الاتفاقية الموقعة مع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠١٧، يتم تحميل جميع تكاليف التمويل (أي مصروفات الفوائد/الأرباح ورسوم التمويل الأخرى على القرض البنكي المشترك لأجل) المتعلقة بمشروع السكن الاجتماعي وتحميلها على الحساب الحكومي (راجع الإيضاحين رقم ١٨ و١٤).

ل) تشمل المدفوعات المتعلقة بإعادة تأهيل منطقتين قديمتين في المحرق وهما فريج بن هندي وفريج القمره. تعد هذه المبادرة جزءاً من استراتيجية حكومية شاملة للحفاظ على الأحياء التاريخية في المحرق وإعادة توطينها.

م) تتضمن المتحصلات المستلمة ضمن برنامج تطوير الأراضي الحكومية، والتي تمثل قيمة الأراضي والأرباح المحققة من المطورين، وترتبط هذه المبالغ بتسييل الأرض الحكومية من خلال شراكات استراتيجية لتنفيذ مشاريع الإسكان.

ن) تشمل المدفوعات الأخرى والتعويضات عن المصروفات / المعاملات التي قام بها البنك نيابةً عن وزارة المالية والاقتصاد الوطني/ وزارة الإسكان والتخطيط العمراني.

١٤. قرض لأجل

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
الجزء غير المتداول من قروض لأجل	٣٢٤,٨٩٦	٢٢٠,٠٣٨
	٣٢٤,٨٩٦	٢٢٠,٠٣٨

في شهر يونيو ٢٠٢٤، حصلت المجموعة على تسهيل مرابحة مشترك بقيمة ٢٥٠ مليون دينار بحريني لدعم الأغراض العامة للشركة. ويتضمن هذا التسهيل من تسهيل قرض لأجل بقيمة ٢٦٦ مليون دولار أمريكي يسدد دفعة واحدة في شهر يونيو ٢٠٢٧، مع خيار التمديد لمدة سنتين إضافيتين. وكما يتضمن على تسهيل بقيمة ١٥٠ مليون دينار بحريني مقسم إلى قرض لأجل بقيمة ٥٠ مليون دينار بحريني وتسهيل متجدد بقيمة ١٠٠ مليون دينار بحريني. وكلاهما يسدد دفعة واحدة في شهر يونيو ٢٠٢٩، مع خيار تمديد لمدة سنتين.

لاحقاً، خلال شهر يوليو – أغسطس ٢٠٢٥، حصلت المجموعة تسهيل مرابحة مشترك بقيمة ٢٥٠ مليون دينار بحريني، وللغرض نفسه. يتكون التسهيل من قرض لأجل بقيمة ٣٣٢ مليون دولار أمريكي يسدد دفعة واحدة في شهر يوليو ٢٠٢٨، مع خيار تمديد لمدة سنتين إضافة إلى تسهيل بقيمة ١٢٥ مليون دينار بحريني مقسم إلى قرض لأجل بقيمة ٥٠ مليون دينار بحريني وتسهيل متجدد بقيمة ٧٥ مليون دينار بحريني. وكلاهما يستحق في شهر أغسطس ٢٠٣٢، مع خيار تمديد لمدة ثلاث سنوات.

وفقاً للاتفاقية الموقعة مع وزارة الإسكان بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠١٧، تتحمل الحكومة تكلفة الأرباح على اقترضات بنك الإسكان، مما يؤدي إلى خفض التكلفة التمويلية الفعلية على هذه التسهيلات.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

١٥. مطلوبات أخرى

	إيضاحات	٢٠٢٥	٢٠٢٤
فوائد مستحقة الدفع		٣,٣١٤	٤٣٤
مصروفات مستحقة		١,٦٩٩	١,٤٢٨
خطة ادخار الموظفين		١,٦٣٠	٢,٠٧٣
التزامات عقد الإيجار	١-١٥	٤٣٤	٤٨٨
مستحقات متعلقة بالموظفين		٣٦٥	٦١٣
ذمم دائنة		٣٣٩	٢٠٨
مبالغ محتجزة من المقاولين		١١٩	١١٠
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء		-	٤
أخرى		١,٠٤١	٦٧٨
		٨,٩٤١	٦,٠٣٦

١-١٥ التزامات عقد الإيجار

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
تحليل الاستحقاق – التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة		
أقل من سنة واحدة	٢٥٧	٢٣٨
أكثر من سنة واحدة	٢١٦	٢٩٥
مجموع التزامات عقد الإيجار غير المخصومة كما في نهاية السنة	٤٧٣	٥٣٣
مجموع التزامات عقد الإيجار المخصومة كما في نهاية السنة	٤٣٤	٤٨٨

١٦. رأس المال

	عدد الأسهم	٢٠٢٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥		
رأس المال الأسهم العادية المصرح بها بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
رأس المال الأسهم العادية الصادرة والمدفوعة بالكامل بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
	عدد الأسهم	٢٠٢٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤		
رأس المال الأسهم العادية المصرح بها بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
رأس المال الأسهم العادية الصادرة والمدفوعة بالكامل بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠

أرباح الأسهم

بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٥، وافق مجلس الإدارة على توزيع أرباح أسهم بقيمة ٢٠ مليون دينار بحريني لحكومة البحرين («المساهم») للسنة المالية ٢٠٢٥، بما يمثل ٨٫٠٪ من رأس المال المدفوع للبنك.

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
أرباح أسهم نقدية بواقع ٨ فلس للسهم	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

١٧. دخل الفوائد

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
دخل الفوائد على القروض الاجتماعية	٣٩,٥٥٩	٣٦,٠٣٩
دخل الفوائد على القروض التجارية	٣٢٢	٣٤١
دخل الفوائد على إيداعات لدى مؤسسات مالية	١,٢٠٦	١,٤٦١
دخل الفوائد على سندات الدين	٣٤	٣٢
	٤١,١٢١	٣٧,٨٧٣

١٨. مصروفات الفوائد

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
مصروفات الفوائد على القروض لأجل	١٦,٦١٦	١١,٧٣٦
مصروفات الفوائد على الاقترض بين البنوك	٧٢١	٣٢
مصروفات الفوائد على الاقترض من مؤسسات مالية أخرى	١٢٩	١٠٨
مصروفات الفوائد على اتفاقيات الإيجار	٣٢	٣٠
مصروفات الفوائد الأخرى ومصروفات مماثلة	١٢١	١١٧
	١٧,٦١٩	١٢,٠٢٣
تعويض من الحكومة، الإيضاح رقم ١٣ (ك)	(١٦,٦١٦)	(١١,٧٣٦)
	١,٠٠٣	٢٨٧

١٩. دخل من عقارات

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
إيرادات من بيع عقارات قيد التطوير	١,٤١٤	٣,١٠٧
تكلفة عقارات قيد التطويرالمباعة	(٩٨٣)	(٢,٥٢٩)
مكسب من بيع عقارات قيد التطوير (الإيضاح رقم ١٩,١)	٤٣١	٥٧٨
دخل الإيجار – صافي	٩٢٣	٦٩٩
	١,٣٠٤	١,٢٧٧

الإيضاح رقم ١٩-١

خلال السنة، قامت المجموعة بتسجيل مكسب من بيع عقارات قيد التطوير عند استيفاء التزامات الأداء، أي عند الاكمال من أعمال البناء وتسليم العقارات للعملاء.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٠. مصروفات أخرى

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
استهلاك وإطفاء	٨٠٨	٧٢٥
تكلفة التسويق	٧٢٠	٣٣٦
تقنية المعلومات	٥٣١	٥١٦
مصروفات قانونية ومهنية	٣٣٧	٤٠٦
إدارة العقارات	٤٠٩	٣٣١
مصروفات ضريبة القيمة المضافة	٢٦٥	٢٤٦
مباني	١٣٢	١٠٧
تكاليف إدارة الاستثمار	-	١٠٠
النقل والاتصالات	١٠٨	٩٩
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٧٥	٦٩
الكهرباء	٧٢	٥٨
التأمين	٢٥	٢٦
أخرى	٨٨	١٠٤
	٣,٥٧٠	٣,١٢٣

٢١. صافي خسارة الاضمحلال

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
استرجاع مخصص للسنة - القروض الاجتماعية	٥,٦٧٦	٤,٥٨٨
استرجاع مخصص للسنة - القروض التجارية	٢٣	١٧٣
استردادات من قروض مشطوبة – القروض التجارية	١١٨	٤٨
المخصص للسنة - ذمم مدينة أخرى	(٨٧)	(٥٥)
استرجاع مخصص للسنة – أرصدة لدى بنك	-	-
صافي خسارة الاضمحلال - الخسارة الائتمانية المتوقعة	٥,٧٣٠	٤,٧٥٤
المخصص للسنة – استثمارات عقارية	(١٠)	(٦٨)
المخصص للسنة – استثمار في شركة زميلة	-	(٣١٥)
المخصص للسنة – عقارات قيد التطوير	(٣٠٨)	(٣٩)
	٥,٤١٢	٤,٣٣٢
استرجاع مخصص للحكومة عن الخسائر الائتمانية المتوقعة على القروض الاجتماعية	(٥,٦٧٦)	(٤,٥٨٨)
	(٢٦٤)	(٢٥١)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٢. ارتباطات والتزامات محتملة

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
ارتباطات		
ارتباطات قرض الإسكان المعتمدة من قبل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني (الإيضاح رقم ٢٢,١)	٣٤,٨٢٦	٤٦,٨٤٤
ارتباطات – عقارات قيد التطوير	٣,١٦٦	٤,٤٩٤
	٣٧,٩٩٢	٥١,٣٣٨

الإيضاح رقم ٢٢-١

تقوم وزارة الإسكان سنوياً بإصدار قرارات لصرف قروض الإسكان الاجتماعية بأسماء المنتفعين المعتمدين بالتعاون والتنسيق مع البنك. يتم الإفصاح عن القروض الاجتماعية التي لم يتم صرفها في نهاية السنة كارتباطات.

كجزء من عمليات البنك، قد يقوم البنك من وقت لآخر بإصدار ضمانات لمطوري المشاريع لإعادة شراء الوحدات السكنية بالسعر المتفق عليه، إذا لم يتم بيعها بناءً على تقييم الإدارة، هناك احتمال ضئيل جداً بأن يتم استدعاء هذه الضمانات.

التزامات محتملة

ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، يتم رفع قضايا قانونية من قبل البنك ضد عملائه أو موردية وكما يتم رفع قضايا ضد البنك من قبل عملائه أو موردية أو موظفيه. تتعامل إدارة المجموعة مع المستشار القانوني الداخلي والمستشار القانوني الخارجي حسب طبيعة القضايا. يتم إجراء تقييم دوري لتحديد النتيجة المحتملة لهذه القضايا القانونية ويتم رفع تقارير بشأنها إلى الإدارة العليا ومجلس الإدارة.

وبناءً على رأي المستشارين القانونيين الداخليين والخارجيين للمجموعة، قامت الإدارة ومجلس الإدارة بإجراء تقييم بأنه من غير المحتمل أن تنشأ التزامات قانونية نتيجة القضايا القانونية المرفوعة ضد المجموعة.

٢٣. معاملات الطرف ذي العلاقة

تمثل الأطراف ذوي العلاقة المساهم وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركات خاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة أو المتأثر بشكل جوهري من قبل هذه الأطراف. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط المعاملات المتعلقة بهذه الأطراف ذوي العلاقة من قبل مجلس الإدارة وممثل المساهم. يتم تسوية المبالغ المستحقة من وإلى الأطراف ذوي العلاقة ضمن سياق الأعمال الاعتيادية.

تشتمل معاملات المجموعة مع الأطراف ذوي العلاقة على معاملات مع المساهم الذي يمثله (وزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة الإسكان) ومعاملات مع الشركات التابعة والشركات الزميلة وموظفي الإدارة الرئيسيين ومجلس الإدارة. وذلك ضمن سياق الاعمال الاعتيادية. تم الإفصاح عن الأرصدة والمعاملات مع الحكومة والاستثمارات في الشركات الزميلة في مقدمة القائمة الموحدة للمركز المالي والقائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والإيضاحات الواردة حولها.

موظفو الإدارة الرئيسيون هم أولئك الأشخاص الذين لديهم القدرة والمسئولية على التخطيط والتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. يشتمل موظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة على المدير العام ومساعد المدير العام الخدمات المصرفية التجارية والمؤسسية ومساعد المدير العام الخدمات المساندة ومساعد المدير العام إدارة المخاطر والإدارة التنفيذية للمجموعة.

فيما يلي المعاملات والأرصدة الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذوي العلاقة والمدرجة في القوائم المالية الموحدة:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
	مساهم	شركة زميلة	أعضاء مجلس الإدارة	موظفي الإدارة الرئيسيين
الموجودات				
قروض	-	-	١٧	٥١
استثمارات في شركة زميلة	-	٥,٤٠٧	-	-
موجودات أخرى	٢٣	٤	-	٣
المطلوبات				
حسابات جارية	٢٠,٠٠٠	-	-	-
الحساب الحكومي	٣٤٨,٨٢٦	-	-	-
مطلوبات أخرى	-	-	-	٧٢

*خلال السنة، قام المساهم بتحويل قطع أراضي إلى البنك بقيمة ١,٧ مليون دينار بحريني (٢٠٢٤: ١ مليون دينار بحريني).

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٣. معاملات الطرف ذي العلاقة (تتمة)

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
	مساهم	شركة زميلة	أعضاء مجلس الإدارة	موظفي الإدارة الرئيسيين
حصة المجموعة من ربح في شركات زميلة	-	٢٩٠	-	-
رسوم وعمولات	١١٥	١٥	-	-
تكلفة الموظفين	-	-	-	١,١٩٣
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة	-	-	٧٥	-

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
	مساهم	شركة زميلة	أعضاء مجلس الإدارة	موظفي الإدارة الرئيسيين
الموجودات				
قروض	-	-	١٨	١٨
استثمارات في شركة زميلة	-	٥,٣٩٤	-	-
موجودات أخرى	-	-	-	٣١
المطلوبات				
حسابات جارية	٢٠,٠٠٠	-	-	٢
الحساب الحكومي	٤٤١,٩٣٠	-	-	-
مطلوبات أخرى	-	-	٢	٣٣٥

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
	مساهم	شركة زميلة	أعضاء مجلس الإدارة	موظفي الإدارة الرئيسيين
صافي حصة المجموعة من ربح في شركة زميلة	-	٣٥٠	-	-
رسوم وعمولات	٧٣	١٥	-	-
تكلفة الموظفين	-	-	-	١,١٦٥
مصروفات أخرى	-	١٠٠	-	-
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة	-	-	٦٩	-

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٤. تصنيف الأدوات المالية

فيما يلي أدناه هي نظرة عامة على الأدوات المالية المحتفظ بها من قبل المجموعة:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	مدرجة بالتكلفة المطفأة	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	المجموع
الموجودات المالية			
نقد وأرصدة لدى البنوك	٣٠,١١٠	-	٣٠,١١٠
استثمارات	٥٨٦	٢,٦٣٦	٣,٢٢٢
قروض	١,٠٥٥,١١٣	-	١,٠٥٥,١١٣
موجودات أخرى	١,١٣٧	-	١,١٣٧
	١,٠٨٦,٩٤٦	٢,٦٣٦	١,٠٨٩,٥٨٢

	مدرجة بالتكلفة المطفأة
المطلوبات المالية	
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	١٠,٠٠٠
حسابات جارية للعملاء	٢٩,٩٨٨
حسابات حكومية	٣٤٨,٨٢٦
قروض لأجل	٣٢٤,٨٩٦
مطلوبات أخرى	٦,٥١٢
	٧٢٠,٢٢٢

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	مدرجة بالتكلفة المطفأة	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	المجموع
الموجودات المالية			
نقد وأرصدة لدى البنوك	٤١,٢٧١	-	٤١,٢٧١
استثمارات	٥٨٦	٢,٦٣٦	٣,٢٢٢
قروض	١,٠٠٧,٨٤١	-	١,٠٠٧,٨٤١
موجودات أخرى	١,٢٩٨	-	١,٢٩٨
	١,٠٥٠,٩٩٦	٢,٦٣٦	١,٠٥٣,٦٣٢

	مدرجة بالتكلفة المطفأة
المطلوبات المالية	
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	٢,٠٢١
حسابات حكومية	٤٤١,٩٣٠
قروض لأجل	٢٢٠,٠٣٨
حسابات جارية للعملاء	٢٨,٧٥١
مطلوبات أخرى	٢,٨٥٨
	٦٩٥,٥٩٨

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٥.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 بالالتزام).

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

المستوى ١: المدخلات التي تمثل أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للأدوات المماثلة؛

المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن ملاحظتها إما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو غير مباشرة (مشتقة من الأسعار)؛ و

المستوى ٣: المدخلات ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة والتي تستند على معلومات لا يمكن ملاحظتها في السوق.

تشتمل الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على استثمارات في أسهم حقوق الملكية غير المسعرة التي لا توجد لها أسعار سوقية معلنة في سوق نشط، والتي تم اشتقاق قيمتها العادلة بناءً على منهجية السوق باستخدام بيانات السوق غير القابلة للملاحظة، وبالتالي تصنيف القيمة العادلة ضمن المستوى ٣. وتقع هذه الاستثمارات في مملكة البحرين.

تقوم المجموعة بتحديد القيم العادلة للاستثمارات غير المسعرة باستخدام طريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة. ويتم إعداد تقديرات القيمة العادلة في نقطة زمنية محددة استناداً إلى ظروف السوق والمعلومات المتعلقة بالشركات المستثمر فيها. وتتضمن هذه التقديرات على حالات عدم التيقن ومسائل تتطلب اجتهادات هامة، وبالتالي لا يمكن تحديدها بدقة. ولا يوجد تأكيد بشأن الأحداث المستقبلية (مثل الاستمرار في تحقيق الأرباح التشغيلية والقوة المالية)، واستناداً إلى المعرفة الحالية، فمن المحتمل بشكل معقول أن تؤدي نتائج خلال السنة المالية القادمة تختلف عن الافترضات إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة المدرجة لهذه الاستثمارات.

أفضل تقدير للإدارة للتأثير على الدخل الشامل الآخر للسنة نتيجة تغير بنسبة ٥٪ في القيمة العادلة للاستثمارات المدرجة بالقيمة الدخل من خلال الدخل الشامل الآخر للسنة، مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى، سيكون ١٣١,٧٩٩ دينار بحريني (٢٠٢٤: ١٣١,٧٩٩ دينار بحريني).

٢٦.إدارة المخاطر

نظرة عامة

إن المخاطر كامنة في أنشطة المجموعة إلا أنه يتم إداراتها 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 والمخاطر التشغيلية.

إطار إدارة المخاطر

مجلس الإدارة

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية عن النهج العام لإدارة المخاطر وضمان وجود إطار فعال لإدارة مخاطر. ويقوم مجلس الإدارة باعتماد ومراجعة سياسات واستراتيجيات إدارة المخاطر بصورة دورية.

لجنة إدارة المخاطر

تتمثل مسؤولية لجنة إدارة المخاطر في مراجعة وإدارة مخاطر الائتمان والسوق والمخاطر التشغيلية للمجموعة وتقديم التوصيات بشأن المسائل التي تعرض عليها للنظر فيها، بما في ذلك مقترحات أو موافقات الائتمان.

لجنة الائتمان

تتولى لجنة الائتمان الإشراف على إطار مخاطر الائتمان للمجموعة مع وجود مساءلة شاملة من البداية إلى النهاية. ويشمل نطاق عملها دورة حياة الائتمان بالكامل، بما في ذلك اعتماد حدود التعرض للأطراف الأخرى، وإدارة محافظ الائتمان للأفراد والشركات والإشراف على استراتيجيات المعالجة والتحصيل وحوكمة إطار تكوين المخصصات.
إدارة المخاطر.

قسم إدارة المخاطر

تتمثل مسؤولية لجنة إدارة المخاطر في دعم وظيفة إدارة المخاطر لتعزيز الرقابة على الأعمال وإدارة أنشطة المجموعة بما يتوافق مع مستوى درجة تحمل المخاطر المعتمدة. كما تقوم اللجنة بمراجعة ومراقبة وإدارة المخاطر المالية وغير المالية للمجموعة - بما في ذلك مخاطر السوق والسمعة والمخاطر التشغيلية والامتثال والمخاطر الاستراتيجية، ومخاطر الأمن السيبراني - إضافةً إلى مراجعة واعتماد سياسات وإجراءات ومعايير المخاطر.

تقوم أقسام إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي والامتثال بتقديم ضمانات مستقلة بأن جميع أنواع المخاطر يتم قياسها وإدارتها وفقاً للسياسات والتوجيهات التي يضعها مجلس الإدارة.

يقدم قسم إدارة المخاطر تقرير ربع سنوي عن مراجعة المخاطر إلى لجنة تدقيق والمخاطر والامتثال التابعة لمجلس الإدارة. حيث توضح تقرير مراجعة المخاطر عوامل المخاطر المحتملة والملاحظات حول الكيفية التي يتم فيها معالجة المخاطر من قبل المجموعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٦. إدارة المخاطر (تتمة)

إطار إدارة المخاطر (تتمة)

لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال التابعة لمجلس الإدارة

تساعد لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال التابعة لمجلس الإدارة مجلس الإدارة في القيام بمسئولياته فيما يتعلق بتقييم جودة ونزاهة التقارير المالية وإدارة المخاطر وتدقيقها وسلامة إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة ونظام قياس تقييم المخاطر المتعلقة برأسمال المجموعة.

التدقيق الداخلي

تتم عملية تدقيق جميع العمليات التشغيلية والمالية وعمليات إدارة المخاطر الرئيسية 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 والتزام المجموعة بالسياسات الداخلية والتوجيهات التنظيمية. يناقش قسم التدقيق الداخلي نتائج جميع عمليات التقييم مع الإدارة وتقدم نتائجها وتوصياتها إلى لجنة التدقيق والمخاطر والالتزام التابعة لمجلس الإدارة.

الخزانة

إن قسم خزانة المجموعة هو المسؤول 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 بالالتزاماته التعاقدية، وتنشأ بالأساس من القروض التجارية للمجموعة والإيداعات لدى المؤسسات المالية والذمم المدينة.

مراقبة مخاطر الائتمان

إنشاء هيكل مصطلح احتمالية حدوث التعثر في السداد

أعمار القروض بحسب عدد الأيام منذ تاريخ الاستحقاق هي بشكل رئيسي مدخلات في تحديد هيكل مصطلح احتمالية حدوث التعثر في السداد للتعرضات. تقوم المجموعة بجمع معلومات الأداء والتعثر في السداد حول تعرضات المخاطر الائتمانية، والتي يتم تحليلها حسب نوع المنتج والمُقترض، بالإضافة لأعمار القروض.

تستخدم المجموعة النماذج الإحصائية لتحليل المعلومات التي يتم جمعها وإعداد تقديرات لاحتمالية حدوث التعثر في السداد المتبقية للتعرضات، والكيفية التي يُتوقع أن تتغير مع مرور الزمن.

يتضمن هذا التحليل تحديد ومعايرة العلاقات بين التغيرات في معدلات التعثر في السداد، والتغيرات في عوامل الاقتصاد الكلي الرئيسية، بالإضافة للتحليل المتعمق في تأثير بعض العوامل الأخرى (على سبيل المثال الخبرة في منح السماح بتأجيل سداد القرض) على مخاطر التعثر في السداد.

تختلف معايير تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية قد زادت بصورة جوهرية حسب المحفظة، وتشمل التغيرات الكمية في احتمالات حدوث التعثر في السداد، والعوامل النوعية، بما في ذلك الدعم القائم على أساس التأخر في السداد.

قد تحدد المجموعة باستخدام اجتهاداتها وتقديراتها الائتمانية، وحيثما أمكن، خبراتها السابقة ذات الصلة، أن تعرضاً ما قد شهد زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية، وذلك بناءً على مؤشرات نوعية معينة، والتي تعتبرها المجموعة مؤشراً على ذلك، حتى لو لم يظهر تأثيرها بشكل كامل في تحليلها الكمي في الوقت المناسب.

على سبيل الدعم، تعتبر المجموعة أن الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان تحدث موعد أقصاه لا يتجاوز تاريخ استحقاق القرض لأكثر من ٣٢ يوماً (٢٠٢٤: ٣١ يوماً) وأكثر. يتم تحديد الأيام التي فات تاريخ استحقاقها من خلال حساب عدد الأيام منذ أول تاريخ استحقاق غير مسدد بالكامل. يتم تحديد تواريخ الاستحقاق بدون الأخذ بالاعتبار أي فترة سماح قد تكون متاحة للمُقترض.

تراقب المجموعة مدى فعالية المعايير المستخدمة لتحديد الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية وذلك من خلال إجراء مراجعة منتظمة للتأكد مما يلي:

- مدى قدرة المعايير على تحديد الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية قبل التعرض لمخاطر التعثر في السداد؛
- لا تتوافق المعايير مع الفترة الزمنية المحددة عندما يصبح الموجود متأخر عن السداد لمدة ٣٢ يوماً؛ و
- لا توجد أي تقلبات في مخصص الخسارة من التحويلات بين (المرحلة ١) لاحتمالية حدوث التعثر في السداد على مدى ١٢ شهراً (والمرحلة ٢) لاحتمالية حدوث التعثر في السداد على مدى العمر.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٦. إدارة المخاطر (تتمة)

أ) مخاطر الائتمان (تتمة)

مراقبة مخاطر الائتمان (تتمة)

تقوم المجموعة بإعادة التفاوض حول القروض مع العملاء الذين يواجهون صعوبات مالية (يشار إليها باسم «أنشطة منح السماح بتأجيل القرض») لزيادة فرص التحصيل والحد من مخاطر التعثر في السداد. بموجب سياسة المجموعة منح السماح بتأجيل سداد القرض، يتم منح السماح بتأجيل سداد القرض على أساس انتقائي إذا كان المدين حالياً متعثراً في سداد ديونه، أو إذا كان هناك مخاطر عالية للتعثر في السداد، أو إذا كان هناك دليل على أن المدين قد بذل جميع الجهود المعقولة للسداد بموجب الشروط التعاقدية الأصلية، ويتوقع أن يتمكن المدين من الوفاء بالشروط المعدلة. تتضمن الشروط المعدلة عادةً تمديد تاريخ الاستحقاق.

بالنسبة للموجودات المالية التي تم تعديل شروطها كجزء من سياسة منح فترة سماح بتأجيل سداد القرض للمجموعة، فإن تقدير احتمالية حدوث التعثر في السداد يعكس ما إذا كانت التعديلات قد حسّنت أو استعادت قدرة المجموعة على تحصيل مبلغ الفائدة والمبلغ الأصلي، وخبرة المجموعة السابقة في التعامل مع حالات مماثلة لمنح فترة سماح بالتأجيل. كجزء من هذه العملية، تقوم المجموعة بتقييم أداء السداد للمُقترض مقابل الشروط التعاقدية المعدلة، وتأخذ في الاعتبار مختلف المؤشرات السلوكية.

بشكل عام، يعد منح فترة سماح بالتأجيل مؤشراً نوعياً على الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية، وقد يمثل توقع منح فترة السماح بالتأجيل دليلاً أن على التعرض مضمحل ائتمانياً. يحتاج العميل إلى إظهار سلوك سداد جيد ومتسق، لمدة ١٢ شهراً قبل أن يتم التوقف عن اعتبار التعرض مضمحل ائتمانياً / متعثر في السداد، أو إذا انخفضت احتمالية حدوث التعثر في السداد، بما يؤدي إلى إعادة قياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

تقوم المجموعة بدمج معلومات النظرة المستقبلية في كل من تقييمها لما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأداة ما قد زادت بصورة جوهرية منذ الإثبات المبدئي، وقياسها للخسائر الائتمانية المتوقعة. بناء على نصيحة الخبراء الاقتصاديين والنظر في مجموعة متنوعة من المعلومات الخارجية الفعلية والمتوقعة، تقوم المجموعة بصياغة وجهة نظر «الحالة الأساسية» للاتجاه المستقبلي للمتغيرات الاقتصادية ذات الصلة، بالإضافة لمجموعة تمثيلية من السيناريوهات الأخرى المتوقعة. تتضمن هذه العملية وضع سيناريوهين اقتصاديين إضافيين، والأخذ في الاعتبار الاحتمالات النسبية لكل نتيجة.

تشمل مؤشرات الاقتصاد الكلي الرئيسية: نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي، والتضخم، وحجم الواردات والصادرات من البضائع والخدمات ومعدل البطالة والإيرادات والنفقات العامة للحكومة ونمو الائتمان المحلي وإجمالي الدين الحكومي العام وأسعار النفط ومجموع الاستثمارات وإجمالي المدخرات الوطنية كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي.

تمثل الحالة الأساسية النتيجة الأكثر ترجيحاً وتتماشى مع المعلومات المستخدمة من قبل المجموعة لأغراض أخرى مثل التخطيط الاستراتيجي وإعداد الميزانيات. تمثل السيناريوهات الأخرى النتائج الأكثر تفاؤلاً، والنتائج الأكثر تشاؤماً.

الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر التعثر في السداد على الأداة المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة المتاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما. يتضمن ذلك على كلاً من المعلومات والتحليل الكمي والنوعي، وذلك من واقع الخبرات السابقة للمجموعة والتقييم الائتماني للخبراء المتخصصين، بما في ذلك معلومات النظرة المستقبلية.

١) 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 لصرفها للمقترضين. توجد مخاطر ائتمانية على المجموعة ناتجة عن تلك القروض. يمكن المطالبة بتعويض عن أي خسائر ناتجة عن اضمحلال في قيمة هذه القروض من الحكومة، إن وجدت. تراقب المجموعة قروض الإسكان المقرة 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 ١,٥٠٢ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,٠٠٤ مليون دينار بحريني).

قروض أخرى

تمنح القروض الإسكانية الإضافية على أسس تجارية إلى الأفراد بموجب برنامج الإقراض بالتجزئة المعتمد من قبل مجلس الإدارة وفقاً لمعايير ائتمانية محددة يجب استيفائها. قبل الموافقة على اقتراح الائتمان، يتم إجراء تقييم مفصل لمخاطر الائتمان للتأكد من أن مقترح الائتمان يفي ببعض المعايير الائتمانية المعتمدة مسبقاً. وقد أوقفت المجموعة صرف القروض التجارية في سنة ٢٠١٥.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٦. إدارة المخاطر (تتمة)

أ) مخاطر الائتمان (تتمة)

٢) الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

	الحد الأقصى للتعرض ٢٠٢٥	الحد الأقصى للتعرض ٢٠٢٤
أرصدة وإيداعات لدى مصرف البحرين المركزي ومؤسسات مالية أخرى	**٢٩,٩٦٧**	٤١,٠٩٦
قروض – القروض الاجتماعية	**١,٠٩٧,٤٩٣**	١,٠٥٨,٢٨٢
قروض – القروض التجارية	**٢,٩٦٦**	٣,٤٨٤
استثمارات في سندات دين	**٥٨٦**	٥٨٦
ذمم مدينة أخرى	**١,٥٥٧**	١,٦٣٢
	١,١٣٢,٥٦٩	١,١٠٥,٠٨٠

بلغت القروض التي تمت إعادة التفاوض بشأنها بقيمة ٨,٥ مليون دينار بحريني خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٧,٨ مليون دينار بحريني).

٣) الضمانات

تحتفظ المجموعة بضمانات مقابل القروض وذلك على شكل رهون عقارية على العقارات السكنية. قدّرت الإدارة أن قيمة الضمانات تفوق القيمة المدرجة. لا يتم عادة الاحتفاظ بالضمانات مقابل الإيداعات.

لم تستحوذ المجموعة على أي ضمانات نتيجة للتعثر في السداد سواءً خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ أو ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٤) جودة الائتمان حسب فئة الموجودات المالية

قامت المجموعة بوضع إطار عمل لتصنيف تعرضاتها الائتمانية بناءً على عدد الأيام المتأخرة فيها عن تاريخ الاستحقاق وتصنيف المرحلة. فيما يلي تحليل لجودة الائتمان حسب فئة الموجودات المالية:

يوضح الجدول التالي التعرضات حسب المرحلة لكل نوع من أنواع التعرضات وحسب توزيعها وفقاً لفترات الاستحقاق:

أ. القروض الاجتماعية

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
متداولة	**١,٠٢٩,٣٢٥**	**٣,٢٣٤**	**٢,٢٨٢**	**١,٠٣٤,٨٤١**
١ – ٣١ يوماً	**٢٠,٧١٩**	**١,٦٩٠**	**٤٧٤**	**٢٢,٨٨٣**
٦٠ – ٨٩ يوماً	**-**	**٦,٣٣٥**	**١,٠٨٥**	**٧,٤٢٠**
٩٠ – سنة واحدة	**-**	**-**	**١٨,٩٩٢**	**١٨,٩٩٢**
سنة واحدة – ٣ سنوات	**-**	**-**	**١٣,٣١٩**	**١٣,٣١٩**
٣سنوات – ٥ سنوات	**-**	**-**	**٣٨**	**٣٨**
إجمالي القيمة المدرجة	**١,٠٥٠,٠٤٤**	**١١,٢٥٩**	**٣٦,١٩٠**	**١,٠٩٧,٤٩٣**
الخسائر الائتمانية المتوقعة	**(١١,٠٢٩)**	**(٣,٢٠٤)**	**(٣٠,٨٠٧)**	**(٤٥,٠٤٠)**
صافي القيمة المدرجة	**١,٠٣٩,٠١٥**	**٨,٠٥٥**	**٥,٣٨٣**	**١,٠٥٢,٤٥٣**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٦. إدارة المخاطر (تتمة)

أ) مخاطر الائتمان (تتمة)

٤) جودة الائتمان حسب فئة الموجودات المالية (تتمة)

ب. القروض التجارية

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
متداولة	٢,٢٣١	٩٣	١٧	٢,٣٤١
١ – ٣١ يوماً	٢١٥	٥٩	٢٨	٣٠٢
٣٢ – ٥٩ يوماً	-	٣٧	-	٣٧
٦٠ – ٨٩ يوماً	-	-	٥٨	٥٨
٩٠ – سنة واحدة	-	-	-	-
سنة واحدة – ٣ سنوات	-	-	٢٢٨	٢٢٨
إجمالي القيمة المدرجة	٢,٤٤٦	١٨٩	٣٣١	٢,٩٦٦
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١١)	(١٠)	(٢٨٥)	(٣٦)
صافي القيمة المدرجة	٢,٤٣٥	١٧٩	٤٦	٢,٦٦٠

ج أرصدة وإيداعات لدى مصرف البحرين المركزي ومؤسسات مالية أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
متداولة*	٢٩,٩٦٧	-	-	٢٩,٩٦٧
إجمالي القيمة المدرجة	٢٩,٩٦٧	-	-	٢٩,٩٦٧

*تتضمن على أرصدة بقيمة ٢٩,٩ مليون دينار بحريني لدى مصرف البحرين المركزي والتي تم تصنيفها ضمن المرحلة ١ ولم يتم إثبات أي خسائر ائتمانية متوقعة مقابلها.

د. استثمارات في سندات الدين

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
متداولة*	٥٨٦	-	-	٥٨٦
إجمالي القيمة المدرجة	٥٨٦	-	-	٥٨٦

جميع الاستثمارات في سندات الدين متداولة ولم يفت موعد استحقاقها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: لا شيء). تم تصنيف استثمارات البنك في سندات الدين ضمن المرحلة ١، ولم يتم إثبات أي خسائر ائتمانية متوقعة على استثمارات الدين، حيث أنها تتكون من الصكوك والسندات الحكومية وأذونات الخزانة لدى مصرف البحرين المركزي.

هـ. موجودات أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥			
	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
موجودات أخرى	٩٩٤	-	٥٦٣	١,٥٥٧
إجمالي القيمة المدرجة	٩٩٤	-	٥٦٣	١,٥٥٧
الخسائر الائتمانية المتوقعة	-	-	(٤٢٠)	(٤٢٠)
صافي القيمة المدرجة	٩٩٤	-	١٤٣	١,١٣٧

* الموجودات الأخرى المصنفة ضمن المرحلة ١ هي قصيرة الأجل بطبيعتها، وبالتالي لم يتم إثبات أي خسائر ائتمانية متوقعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٦. إدارة المخاطر (تتمة)

أ) مخاطر الائتمان (تتمة)

أ. القروض الاجتماعية

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
متداولة	٩٨٠,٧٨١	١,٥١٧	٣,٣٥٧	٩٨٥,٧٠٥
١ – ٣٠ يوماً	١٠٦	-	-	١٠٦
٣١ – ٥٩ يوماً	-	٢٩,٣٤٧	٥٧٩	٢٩,٩٢٦
٦٠ – ٨٩ يوماً	-	٧,٧١٢	١,٤٨٨	٩,٢٠٠
٩٠ – سنة واحدة	-	-	١٨,٧٣٩	١٨,٧٣٩
سنة واحدة – ٣ سنوات	-	-	١٤,٦٠٦	١٤,٦٠٦
إجمالي القيمة المدرجة	٩٨٠,٨٨٧	٣٨,٦٢٦	٣٨,٧٦٩	١,٠٥٨,٢٨٢
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٨,٢٥٠)	(١٢,٣٠٢)	(٣٢,٩٩٦)	(٥٣,٥٤٨)
صافي القيمة المدرجة	٩٧٢,٦٣٧	٢٦,٣٢٤	٥,٧٧٣	١,٠٠٤,٧٣٤

ب. القروض التجارية

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
متداولة	٢,٧٦٨	-	-	٢,٧٦٨
١ – ٣٠ يوماً	١٦١	-	-	١٦١
٣١ – ٥٩ يوماً	-	٩٨	٢٣	١٢١
٦٠ – ٨٩ يوماً	-	٦٣	٥٩	١٢٢
٩٠ – سنة واحدة	-	-	٤١	٤١
سنة واحدة – ٣ سنوات	-	-	٢٧١	٢٧١
إجمالي القيمة المدرجة	٢,٩٢٩	١٦١	٣٩٤	٣,٤٨٤
الخسائر الائتمانية المتوقعة	(١٠)	(٣١)	(٣٣٦)	(٣٧٧)
صافي القيمة المدرجة	٢,٩١٩	١٣٠	٥٨	٣,١٠٧

ج. أرصدة وإيداعات لدى مصرف البحرين المركزي ومؤسسات مالية أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
متداولة*	٤١,٠٩٦	-	-	٤١,٠٩٦
إجمالي القيمة المدرجة	٤١,٠٩٦	-	-	٤١,٠٩٦
الخسائر الائتمانية المتوقعة	-	-	-	-

*تشمل أرصدة بقيمة ٤١ مليون دينار بحريني لدى مصرف البحرين المركزي مصنفة ضمن المرحلة ١ ولم يتم إثبات أي خسائر ائتمانية متوقعة مقابلها.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٦. إدارة المخاطر (تتمة)

أ) مخاطر الائتمان (تتمة)

د. استثمارات في سندات الدين

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
متداولة	٥٨٦	-	-	٥٨٦
إجمالي القيمة المدرجة	٥٨٦	-	-	٥٨٦
الخسائر الائتمانية المتوقعة	-	-	-	-

هـ. موجودات أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤			
	المرحلة ١	المرحلة ٢	المرحلة ٣	المجموع
موجودات أخرى	١,٢٠٢	-	٤٣٠	١,٦٣٢
إجمالي القيمة المدرجة	١,٢٠٢	-	٤٣٠	١,٦٣٢
الخسائر الائتمانية المتوقعة	-	-	(٣٣٤)	(٣٣٤)
صافي القيمة المدرجة	١,٢٠٢	-	٩٦	١,٢٩٨

٥) مخاطر التركيز

تظهر مخاطر التركز عندما تدخل مجموعة من الأطراف الأخرى في أنشطة تجارية متشابهة أو في أنشطة في نفس المنطقة 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.

ب) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأدوات مالية نتيجة التغيرات السلبية في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم. يتمثل الهدف من إدارة مخاطر السوق في إدارة ومراقبة تعرضات مخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحقيق عائد مجزٍ على المخاطر.

١) إدارة مخاطر السوق

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٦. إدارة المخاطر (تتمة)

ب) مخاطر السوق (تتمة)

٢) مخاطر سعر الفائدة

تنتج مخاطر سعر الفائدة من احتمال أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. تتضمن موجودات ومطلوبات المجموعة المعرضة لمخاطر سعر الفائدة على إيداعات لدى مؤسسات مالية أخرى وقروض واستثمارات في سندات الدين وودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى وقروض الأجل. يتم إدارة مخاطر سعر الفائدة بالأساس من خلال مراقبة فجوات سعر الفائدة.

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغيرات المحتملة المعقولة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة. من المتوقع أن يكون تأثير انخفاض سعر الفائدة مساوي وعكس تأثير الزيادة الموضحة:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	تغيرات في نقاط الأساس (+/-)	التأثير على صافي الربح (+/-)
الموجودات			
إيداعات لدى مصرف البحرين المركزي مؤسسات مالية أخرى	٣٣,٩٠٠	١٠٠	٣٣٩
استثمارات في سندات الدين	٥٨٦	١٠٠	٦
قروض – القروض الاجتماعية	١,٤٠٧,٦٠٣	١٠٠	١٤,٠٧٦
قروض– القروض التجارية	٢,٩٦٦	١٠٠	٣٠
المطلوبات			
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	١٠,٠٠٠	١٠٠	(١٠٠)
قروض لأجل	٣٢٤,٨٩٦	١٠٠	(٣,٢٤٩)
المجموع			١١,١٠٢

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	تغيرات في نقاط الأساس (+/-)	التأثير على صافي الربح (+/-)
الموجودات			
إيداعات لدى مصرف البحرين المركزي مؤسسات مالية أخرى	٣٧,٠٠٠	١٠٠	٣٧٠
استثمارات في سندات الدين	٥٨٦	١٠٠	٦
قروض – القروض الاجتماعية	١,٣٤٧,٦١٥	١٠٠	١٣,٤٧٦
قروض– القروض التجارية	٣,٤٨٤	١٠٠	٣٥
المطلوبات			
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	٢,٠٢١	١٠٠	(٢٠)
قروض لأجل	٢٢٠,٠٣٨	١٠٠	(٢,٢٠٠)
المجموع			١١,٦٦٧

٣) مخاطر العملة

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

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. وتنشأ مخاطر أسعار الأسهم من المحفظة الاستثمارية للمجموعة. لا تستثمر المجموعة بصورة فعالة في منشآت أسهم حقوق الملكية الخاصة لأغراض المتاجرة. معظم الاستثمارات ذات طبيعة استراتيجية، وتدير المجموعة هذه المخاطر من خلال التمثيل في مجلس إدارة الشركة المستثمر فيها، حيثما أمكن ذلك، ومن خلال المراقبة المتكررة من خلال إدارة المخاطر.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٦. إدارة المخاطر (تتمة)

ج) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر التي ستواجه فيها المجموعة صعوبة في الوفاء التزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها عن طريق سداد المبالغ نقداً أو عن تحويل موجودات مالية أخرى.

يتمثل نهج المجموعة في إدارة السيولة في التأكد من توافر السيولة الكافية في جميع الأوقات للوفاء بالتزاماتها عندما يحين موعد استحقاقها، سواءً في الظروف الاعتيادية أو الصعبة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو خسارة السمعة التجارية للمجموعة. يتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ بالنقد وما في حكمه، والحصول على تسهيلات تمويلية من بنوك أخرى ذات مستويات عالي للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

قامت إدارة المجموعة بتعزيز مراقبتها لمتطلبات السيولة والتمويل. تعقد لجنة الموجودات والمطلوبات اجتماعاتها بشكل أكثر من المعتاد من أجل إجراء تقييم أكثر دقة لمتطلبات التمويل بهدف استكشاف خطوط التمويل المتاحة، والاستفادة من خطوط التمويل الحالية متى ما كان الأمر ضرورياً، لضمان توفر سيولة كافية بتكلفة تمويل معقولة. تم الإفصاح عن معلومات إضافة حول السيولة التنظيمية ونسب رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ أدناه وفي الإيضاحين رقم ٢٧ و ٣٠ حول القوائم المالية الموحدة.

تحليل المطلوبات:

يلخص الجدول الوارد أدناه توزيع بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بناء على التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	أكثر من سنة واحدة	المجموع	القيمة المدرجة
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	١٠,١٤٦	-	-	١٠,١٤٦	١٠,٠٠٠
حسابات جارية للعملاء	٢٩,٩٨٨	-	-	٢٩,٩٨٨	٢٩,٩٨٨
حسابات حكومية	٣,٢٠٣	-	٣٤٥,٦٢٣	٣٤٨,٨٢٦	٣٤٨,٨٢٦
قروض لأجل	٧,٧٨٠	١٤,١٩١	٣٦٢,٨٢٠	٣٨٤,٧٩١	٣٢٤,٨٩٦
مطلوبات أخرى	٥,٧٩٥	٦٥٣	٢,٤٩٣	٨,٩٤١	٨,٩٤١
المجموع	٥٦,٩١٢	١٤,٨٤٤	٧١٠,٩٣٦	٧٨٢,٦٩٢	٧٢٢,٦٥١

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	أكثر من سنة واحدة	المجموع	القيمة المدرجة
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	٢,٠٥٠	-	-	٢,٠٥٠	٢,٠٢١
حسابات جارية للعملاء	٢٨,٧٥١	-	-	٢٨,٧٥١	٢٨,٧٥١
حسابات حكومية	٣,٢٩٣	-	٤٣٨,٦٣٧	٤٤١,٩٣٠	٤٤١,٩٣٠
قروض لأجل	٥١٧	١,٥٤٥	٢٥٧,٥٠٢	٢٥٩,٥٦٣	٢٢٠,٠٣٨
مطلوبات أخرى	٢,٢٦٦	٦٢٨	٣,١٤٢	٦,٠٣٦	٦,٠٣٦
المجموع	٣٦,٨٧٧	٢,١٧٣	٦٩٩,٢٨١	٧٣٨,٣٣٠	٦٩٨,٧٧٦

بموجب الاتفاقية المبرمة مع وزارة الإسكان والتخطيط العمراني بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠١٧، لا يعتبر الحساب الحكومي مستحق الدفع عند الطلب، وبالتالي لا توجد مخاطر سيولة جوهرية.

أدخل مصرف البحرين المركزي نسبة تغطية السيولة ونسبة صافي التمويل المستقر خلال سنة ٢٠١٩. وقد تم تطوير نسبة تغطية السيولة لتعزيز مرونة بيان مخاطر السيولة لدى البنك على القصير. تهدف متطلبات نسبة تغطية السيولة إلى ضمان احتفاظ البنك بمخزون كافٍ من الأصول السائلة عالية الجودة غير المرهونة، والتي تتكون من موجودات يمكن تحويلها إلى نقد على الفور لتلبية احتياجاته من السيولة خلال فترة ضغط تمتد لمدة ٣٠ يوماً تقويمياً. ومن شأن مخزون الأصول السائلة عالية الجودة غير المرهونة أن يمكن البنك في الاستمرارية حتى ٣٠ يوماً تحت سيناريو الضغط، وهو الوقت الذي ستتخذ فيه الإدارة الإجراءات التصحيحية المناسبة لإيجاد الحلول اللازمة لأزمة السيولة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٦. إدارة المخاطر (تتمة)

ج) مخاطر السيولة (تتمة)

يتم احتساب نسبة تغطية السيولة كنسبة من مخزون الأصول السائلة عالية الجودة على صافي التدفقات النقدية الخارجة على مدار ٣٠ يوماً القادمة. اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٩، يتعين على البنك الحفاظ على نسبة تغطية السيولة أعلى من ١٠٠٪. بلغت نسبة تغطية السيولة للمجموعة ٣٧٥٪ وهو ما يمثل المتوسط البسيط لنسبة تغطية السيولة اليومية للربع الرابع (٣ أشهر) في سنة ٢٠٢٥. تهدف نسبة صافي التمويل المستقر إلى تعزيز مرونة بيان مخاطر السيولة لدى البنوك، وتحفيز مرونة القطاع المصرفي على مدى فترة زمنية أطول. ستتطلب نسبة صافي التمويل من البنوك الحفاظ على محفظة تمويل مستقرة فيما يتعلق بتكوين موجوداتها وأنشطتها غير المدرجة في الميزانية، يهدف هيكل التمويل المستقر إلى التقليل من احتمالية أن تؤدي الاضطرابات في مصادر التمويل المعتادة للبنك، إلى تدهور وضع السيولة بطريقة ستؤدي لزيادة مخاطر فشلها، وربما تؤدي لضغوط نظامية أوسع نطاقاً. تحد نسبة صافي التمويل المستقر من مخاطر الاعتماد المفرط على التمويلات بالجملة قصيرة الأجل، ويشجع على تقييم أفضل لمخاطر التمويل في جميع البنود المدرجة وغير المدرجة في الميزانية العمومية، ويدعم استقرار التمويل.

يتم احتساب نسبة صافي التمويل المستقر كنسبة مئوية «كالتمويل المستقر المتاح» مقسوماً على «التمويل المستقر المطلوب». اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، يتطلب من البنك الحفاظ على نسبة صافي التمويل المستقر أعلى من ١٠٠٪. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت نسبة صافي التمويل المستقر للمجموعة ١٤٦٪.

د) المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة الناتجة عن فشل الأنظمة والرقابة والاحتيال والأخطاء البشرية والتي قد تؤدي إلى خسارة مالية والسمعة التجارية وما يتبعها من مسائلات قانونية وتنظيمية. تدير المجموعة المخاطر التشغيلية من خلال تطبيق أنظمة الرقابة المناسبة والتأكد من فصل المهام والضوابط الداخلية والمطابقة بما فيها التدقيق الداخلي ورقابة الالتزام. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتدرب روّاد المخاطر التشغيلية بصورة منتظمة. باشرت المجموعة بتقييم المخاطر التشغيلية في جميع أقسام المجموعة كجزء من عملية تقييم المخاطر الداخلية كجزء من تنفيذها لاتفاقية بازل ٣ لرأس المال.

تعمل المجموعة على تعزيز إطار إدارة مخاطرها بشكل مستمر بما يتماشى مع العمليات التشغيلية المتطورة والتقدم التكنولوجي والمتطلبات التنظيمية. ويشمل ذلك مراقبة التغييرات في نماذج العمل والتفاعل مع العملاء ومعالجة المعاملات الرقمية وآليات الرقابة الداخلية. يقوم قسم إدارة المخاطر بإجراء تقييمات منتظمة لضمان فعالية الرقابة الحالية، بما في ذلك فصل المهام وإدارة الوصول والتفويض والتسوية، وتدريب الموظفين. كما يتم التنسيق الوثيق مع قسم التدقيق الداخلي لضمان التعرف المبكر على المخاطر التشغيلية والتخفيف منها. على الرغم من أنه لا يمكن إلغاء هذه المخاطر التشغيلية بالكامل، إلا أن المجموعة تقوم بتحديث سجلات المخاطر بشكل فعال وتقييم أحداث الخسارة المحتملة لتعزيز بيئة الرقابة والمرونة التشغيلية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، لم تواجه المجموعة أي مشاكل جوهرية تتعلق بالمخاطر التشغيلية.

٢٧. كفاية رأس المال

إدارة رأس المال

تتمثل الأهداف الرئيسية لإدارة رأسمال المجموعة في ضمان التزام المجموعة لمتطلبات رأس المال التنظيمية.

تدير المجموعة هيكل رأسمالها وتقوم بإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر لأنشطتها. من أجل الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبالغ مدفوعات أرباح الأسهم للمساهمين أو إصدار رأسمال جديد أو الحصول على أرض جديدة كمساهمة في حقوق الملكية إلى المساهمين. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات مقارنة بالسنوات السابقة.

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

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
مجموع رأس المال المؤهل	٤٧١,١٧٩	٤٥٧,٣٩٢
مجموع رأس المال التنظيمي (أ)	٤٧١,١٧٩	٤٥٧,٣٩٢
مجموع التعرضات المرجحة بالمخاطر (ب)	٢٥٦,٥٧٨	٢٤٩,٣٥٠
نسبة كفاية رأس المال (أ/ب)	١٨٣,٦٤٪	١٨٣,٤٣٪
الحد الأدنى المطلوب	١٢,٥٠٪	١٢,٥٠٪

يتكون رأس المال فئة ١ من رأس المال الأسهم العادية ومساهمة من قبل مساهم والاحتياطي القانوني والأرباح المبقاة المرحلة. تم إجراء بعض التعديلات للنتائج والاحتياطيات المبنية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، على النحو المنصوص عليه من قبل مصرف البحرين المركزي.

يتضمن رأس المال فئة ٢ على الخسائر الائتمانية المتوقعة للمرحلتين رقم ١ و ٢ والخاضعة للموجودات المرجحة بالمخاطر بنسبة ١,٢٥٪ وعنصر احتياطي القيمة العادلة المتعلق بالمكاسب (الخسائر) غير المحققة على أدوات أسهم حقوق الملكية المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٨. بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	أقل من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	المجموع
الموجودات			
نقد وأرصدة لدى البنوك	٣٠,١١٠	-	٣٠,١١٠
استثمارات	٢١٩	٣,٠٠٣	٣,٢٢٢
قروض	٥٥,٩٤١	٩٩٩,١٧٢	١,٠٥٥,١١٣
استثمار في شركات زميلة	-	٥,٤٠٧	٥,٤٠٧
استثمارات عقارية	-	٦٩,٤٦٥	٦٩,٤٦٥
عقارات قيد التطوير	-	٢٦,٢٠٥	٢٦,٢٠٥
موجودات أخرى	١,٥١١	٩٥٨	٢,٤٦٩
	٨٧,٧٨١	١,١٠٤,٢١٠	١,١٩١,٩٩١
المطلوبات			
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	١,٠٠٠	-	١,٠٠٠
حسابات جارية للعملاء	٢٩,٩٨٨	-	٢٩,٩٨٨
حسابات حكومية	٣,٢٠٣	٣٤٥,٦٢٣	٣٤٨,٨٢٦
قروض لأجل	-	٣٢٤,٨٩٦	٣٢٤,٨٩٦
مطلوبات أخرى	٦,٤٤٨	٢,٤٩٣	٨,٩٤١
	٤٩,٦٣٩	٦٧٣,٠١٢	٧٢٢,٦٥١
صافي فائض السيولة	٣٨,١٤٢	٤٣١,١٩٨	٤٦٩,٣٤٠

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	أقل من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	المجموع
الموجودات			
نقد وأرصدة لدى البنوك	٤١,٢٧١	-	٤١,٢٧١
استثمارات	-	٣,٢٢٢	٣,٢٢٢
قروض	٤٢,٢٦٤	٩٦٥,٥٧٧	١,٠٠٧,٨٤١
استثمار في شركات زميلة	-	٥,٣٩٤	٥,٣٩٤
استثمارات عقارية	-	٦٥,٥٦٥	٦٥,٥٦٥
عقارات قيد التطوير	٣,٤٥١	٢٤,٩٩٦	٢٨,٤٤٧
موجودات أخرى	١,٥٤٠	١,١٩١	٢,٧٣١
	٨٨,٥٢٦	١,٠٦٥,٩٤٥	١,١٥٤,٤٧١
المطلوبات			
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	٢,٠٢١	-	٢,٠٢١
حسابات جارية للعملاء	٢٨,٧٥١	-	٢٨,٧٥١
حسابات حكومية	٣,٢٩٣	٤٣٨,٦٣٧	٤٤١,٩٣٠
قروض لأجل	-	٢٢٠,٠٣٨	٢٢٠,٠٣٨
مطلوبات أخرى	٢,٨٩٤	٣,١٤٢	٦,٠٣٦
	٣٦,٩٥٩	٦٦١,٨١٧	٦٩٨,٧٧٦
صافي فائض السيولة	٥١,٥٦٧	٤٠٤,١٢٨	٤٥٥,٦٩٥

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

٢٩. متطلبات التمويل المستقبلي

يعتمد استمرار عمليات المجموعة على التحصيل السنوي من محفظة الرهن العقاري، ومحفظة توزيع وحدات السكن الاجتماعي التابعة لوزارة الإسكان، بالإضافة لترتيبات التمويل مع البنوك المحلية من وقت لآخر.

٣٠. نسبة صافي التمويل المستقر

يقدم الجدول الوارد أدناه معلومات حول نسبة صافي التمويل المستقر الموحدة للبنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

التمويل المستقر المتاح	القيم غير الموزونة (أي قبل تطبيق العوامل ذات الصلة)				المجموع القيم الموزونة
	تاريخ استحقاق غير محدد	أقل من ٦ أشهر	أكثر من ٦ أشهر وأقل من سنة	أكثر من سنة واحدة	
رأس المال:					
رأس المال الأسهم العادية فئة ١	٤٦٩,٣٤٠	-	-	-	٤٦٩,٣٤٠
رأس المال الإضافي فئة ١	-	-	-	-	-
رأس المال فئة ٢	-	-	-	٢,٢١٢	٢,٢١٢
ودائع مستقرة	-	-	-	-	-
ودائع أقل استقراراً:					
ودائع تحت الطلب مقدمة من قبل عملاء الأفراد	-	٩,٧٧٧	-	-	٨,٧٩٩
ودائع تحت الطلب مقدمة من قبل عملاء الشركات الصغيرة	-	٢١٢	-	-	١٩٠
التمويل المضمون وغير المضمون					
تمويل من الجهات الحكومية ومؤسسات القطاع العام وبنوك التنمية متعددة الأطراف والمحلية	-	٢٠,٠٠٠	-	-	١٠,٠٠٠
مؤسسات مالية	-	١٠,٠٠٠	-	٣٢٤,٨٩٦	٣٢٤,٨٩٦
أخرى					
مطلوبات أخرى وحقوق ملكية غير متضمنة في الفئات الواردة أعلاه	-	١٢,١٤٥	-	٣٤٥,٦٢٣	٣٤٥,٦٢٣
مجموع التمويل المستقر المتاح	**٤٦٩,٣٤٠**	**٥٢,١٣٤**	**-**	**٦٧٢,٧٣١**	**١,١٦١,٦٠**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٠. نسبة صافي التمويل المستقر (تتمة)

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

	القيم غير الموزونة (أي قبل تطبيق العوامل ذات الصلة)			
التمويل المستقر المطلوب	تاريخ استحقاق غير محدد	أقل من ٦ أشهر	أكثر من ٦ أشهر وأقل من سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة	المجموع القيم الموزونة
العملات المعدنية والأوراق النقدية	١٤٣	-	-	-	-
جميع المطالبات على المصارف المركزية	-	٢٩,٦٢٢	-	-	-
الأوراق المالية القابلة للتداول:					
مصرف البحرين المركزي	٥٨٦	-	-	-	٢٩
القروض:					
قروض غير مرهونة لعملاء الأفراد والشركات الصغيرة وقروض للجهات الحكومية ومؤسسات القطاع العام	-	٢٢,٥١٨	٣٣,٩٢٩	-	٢٨,٢٤٨
الرهون العقارية السكنية غير المرهونة بوزن مخاطر أقل من أو يساوي ٣٥٪	-	-	-	١,٠٠٥,٧٨٦	٦٥٣,٧٦١
القروض والودائع الأخرى غير المرهونة بوزن مخاطر أقل من أو يساوي ٣٥٪	-	-	-	-	-
قروض منتجة أخرى غير مرهونة وغير مدرجة ضمن الفئات الواردة أعلاه، بخلاف القروض للمؤسسات المالية بوزن مخاطر أقل من أو يساوي ٣٥٪	-	-	-	٢,٣٣٨	١,٩٨٧
قروض غير مرهونة لمؤسسات مالية وودائع لدى مؤسسات مالية	-	٣٤٥	-	-	٥٢
استثمارات غير مدرجة غير المتضمنة في الفئات الواردة أعلاه	-	-	-	-	-
استثمار في شركات تابعة	-	-	-	-	-
استثمار في شركات زميلة	٥,٤٠٧	-	-	-	٥,٤٠٧
استثمارات أخرى غير مدرجة	٢,٦٣٦	-	-	-	٢,٦٣٦
قروض متعثرة	٤,٧٤٨	-	-	-	٤,٧٤٨
جميع الموجودات الأخرى، بما في ذلك الموجودات الثابتة والبنود المخصومة من رأس المال التنظيمي وموجودات التأمين والسندات المتعثرة	٩٨,١٣٩	-	-	-	٩٨,١٣٩
جميع التعرضات الأخرى غير المدرجة في الميزانية غير المتضمنة في الفئات الواردة أعلاه	٣٧,٩٩٢	-	-	-	١,٩٠٠
مجموع التمويل المستقر المطلوب	**١٤٩,٦٥١**	**٥٢,٥٣٥**	**٣٣,٩٢٩**	**١,٠٠٨,١٢٤**	**٧٩٦,٩٠٧**
نسبة صافي التمويل المستقر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٪)					**١٤٦٪**

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣٠. نسبة صافي التمويل المستقر (تتمة)

جميع الأرقام بآلاف الدنانير البحرينية

يقدم الجدول الوارد أدناه معلومات حول نسبة صافي التمويل المستقر الموحدة للبنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:

	القيم غير الموزونة (أي قبل تطبيق العوامل ذات الصلة)				
التمويل المستقر المتاح	تاريخ استحقاق غير محدد	أقل من ٦ أشهر	أكثر من ٦ أشهر وأقل من سنة	أكثر من سنة واحدة	المجموع القيم الموزونة
رأس المال:					
رأس المال الأسهم العادية فئة ١	٤٥٥,٦٩٥	-	-	-	٤٥٥,٦٩٥
رأس المال الإضافي فئة ١	-	-	-	-	-
رأس المال فئة ٢	-	-	-	٢,١٤٧	٢,١٤٧
ودائع مستقرة					
ودائع أقل استقراراً:					
ودائع تحت الطلب مقدمة من قبل عملاء الأفراد	-	٨,٥٧٠	-	-	٧,٧١٣
ودائع تحت الطلب مقدمة من قبل عملاء الشركات الصغيرة	-	١٨١	-	-	١٦٣
التمويل المضمون وغير المضمون			-		
تمويل من الجهات الحكومية ومؤسسات القطاع العام وبنوك التنمية متعددة الأطراف والمحلية	-	٢,٠٠٠		-	١,٠٠٠
مؤسسات مالية	-	٢,٠٢١	-	٢٢,٠٣٨	٢٢,٠٣٨
أخرى	-	١٤,٧٣٢		-	-
مطلوبات أخرى وحقوق ملكية غير متضمنة في الفئات الواردة أعلاه -		٩,٣٢٩	-	٤٣٨,٦٣٧	٤٣٨,٦٣٧
مجموع التمويل المستقر المتاح	٤٥٥,٦٩٥	٥٤,٨٣٣	-	٦٦٠,٨٢٢	١,١٣٤,٣٩٣
التمويل المستقر المطلوب					
العملات المعدنية والأوراق النقدية	١٧٥	-	-	-	-
جميع المطالبات علي المصارف المركزية	-	٤٠,٧٦٢	-	-	-
الأوراق المالية القابلة للتداول:					
مصرف البحرين المركزي	٥٨٦	-	-	-	٢٩
القروض:					
قروض غير مرهونة لعملاء الأفراد والشركات الصغيرة وقروض للجهات الحكومية ومؤسسات القطاع العام	-	٢١,٢٢٧	٢١,٧٤١	-	٢١,٤٨٤
الرهون العقارية السكنية غير المرهونة بوزن مخاطر أقل من أو يساوي ٣٥٪	-	-	-	٩٧٧,٧١٨	٦٣٥,٥١٧
القروض والودائع الأخرى غير المرهونة بوزن مخاطر أقل من أو يساوي ٣٥٪	-	-	-	-	-
قروض منتجة أخرى غير مرهونة وغير مدرجة ضمن الفئات الواردة أعلاه، بخلاف القروض للمؤسسات المالية بوزن مخاطر أقل من أو يساوي ٣٥٪	-	-	-	٢,٧٧٦	٢,٣٥٩
قروض غير مرهونة لمؤسسات مالية وودائع لدي مؤسسات مالية	-	٣٣٤	-	-	٥٠
استثمارات غير مدرجة غير المتضمنة في الفئات الواردة أعلاه					
استثمار في شركات تابعة	-	-	-	-	-
استثمار في شركات زميلة	٥,٣٩٤	-	-	-	٥,٣٩٤
استثمارات أخرى غير مدرجة	٢,٦٣٦	-	-	-	٢,٦٣٦
قروض متعثرة	٤,٩٧٣	-	-	-	٤,٩٧٣
جميع الموجودات الأخرى، بما في ذلك الموجودات الثابتة والبنود المخصومة من رأس المال التنظيمي وموجودات التأمين والسندات المتعثرة	٩٦,٧٤٤	-	-	-	٩٦,٧٤٤
جميع التعرضات الأخرى غير المدرجة في الميزانية غير المتضمنة في الفئات الواردة أعلاه	٥١,٣٣٧	-	-	-	٢,٥١٧
مجموع التمويل المستقر المطلوب	١٦١,٨٤٥	٦٢,٣٢٣	٢١,٧٤١	٩٨٠,٤٩٤	٧٧١,٧٠٣
نسبة صافي التمويل المستقر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٪)					١٤٧٪

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المحتويات

١. الملخص التنفيذي ٩٧
٢. مقدمة حول إطار عمل اتفاقية بازل ٣ ..... ٩٧
٣. الأداء المالي والمركز المالي ٩٩
٤. الرؤيا المستقبلية للأعمال ١٠١
٥. حوكمة الشركات والشفافية ١٠١
٦. لجان مجلس الإدارة ولجان الإدارة ١٠٢
٧. مجلس الإدارة ١٠٢
٨. أعضاء فريق الإدارة التنفيذية للمجموعة ١٠٦
٩. الإجراءات الإضافية للحوكمة ١١٠
١٠. الهيكل التنظيمي ١١٣
١١. رأس المال ١١٤
١١,١ هيكل رأس المال ١١٤
١١,٢ كفاية رأس المال ١١٥
١٢. التدقيق الداخلي ١١٦
١٣. مخاطر الائتمان ١١٦
١٣,١ نظرة عامة على إدارة مخاطر الائتمان ١١٦
١٣,٢ التعريف والافتراضات والتقنيات المستخدمة لتقدير مخصص انخفاض القيمة ١١٦
١٣,٣ معاملات الأطراف ذوي العلاقة ١٢٢
١٣,٤ التعرضات الكبيرة ١٢٢
١٤. التخفيف من المخاطر الائتمانية ١٢٢
١٥. المخاطر الائتمانية للأطراف المقابلة للأدوات المشتقة وأدوات صرف العملات الأجنبية ١٢٣
١٦. مخاطر السيولة ١٢٣
١٧. مخاطر السوق ١٢٤
١٧,١ نظرة عامة على إدارة مخاطر السوق ١٢٤
١٨. المخاطر التشغيلية ١٢٤
١٨,١ نظرة عامة على إدارة المخاطر التشغيلية ١٢٤
١٨,٢ إدارة المخاطر التشغيلية ١٢٤
١٩. مراكز أسهم حقوق الملكية في المحفظة المصرفية ١٢٥
٢٠. مخاطر أسعار الفائدة في المحفظة المصرفية ١٢٦
٢١. أتعاب التدقيق ١٢٦
٢٢. غرامات مصرف البحرين المركزي ١٢٦
٢٣. نظام حماية الودائع ١٢٦
مكونات متطلبات الإفصاح عن رأس المال ١٢٧
الخطوة ١: الميزانية العمومية بموجب النطاق التنظيمي للتوحيد ١٢٨
الخطوة ٢: مطابقة الميزانية العمومية المنشورة مع التقارير التنظيمية ١٢٨
الخطوة ٣: مكونات نموذج رأسمال الأسهم العادية (الفترة الانتقالية) ١٣٠
نموذج الإفصاح عن الخاصية الرئيسية لاشتراطات أدوات رأس المال التنظيمي ١٣٣

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١. الملخص التنفيذي

تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمتطلبات وحدة الإفصاح العام للمجلد رقم ١ من دليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي. وقد تم تصميم هذا التقرير لتزويد أصحاب المصلحة في بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) («البنك») بمعلومات مفصلة عن نهج البنك في إدارة رأس المال وإطار إدارة المخاطر، وإبراز تعرضات المخاطر الرئيسية مع الأخذ في الاعتبار البيئة التشغيلية للبنك.

كما تأتي الإفصاحات الواردة في هذا التقرير مكملة للإفصاحات المدرجة ضمن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، والمُعدّة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

٢. مقدمة حول إطار عمل اتفاقية بازل ٣

يستند إطار كفاية رأس المال التابع لمصرف البحرين المركزي على ثلاث ركائز أساسية، تتفق مع إطار عمل اتفاقية بازل ٣ الذي وضعته لجنة بازل للرقابة المصرفية، وذلك على النحو التالي:

- الركيزة الأولى: تحدد المنهجية المتبعة في احتساب الموجودات الموزونة بالمخاطر ومتطلبات الحد الأدنى لرأس المال التنظيمي.
- الركيزة الثانية: تشمل عملية المراجعة الإشرافية، بما في ذلك عملية التقييم الداخلي لكفاية رأس المال، والتي تتطلب من البنوك تقييم مخاطرها وتحديد احتياجاتها الداخلية لرأس المال.
- الركيزة الثالثة: تركز على قواعد الإفصاح عن معلومات حول إدارة المخاطر وكفاية رأس المال.

الركيزة الأولى

تحدد الركيزة الأولى الأساس لاحتساب نسبة كفاية رأس المال التنظيمي. كما توضح الركيزة الأولى تحديد واحتساب الموجودات الموزونة بالمخاطر وطريقة اشتقاق رأس المال التنظيمي. يتم احتساب نسب كفاية رأس المال بقسمة رأس المال التنظيمي على مجموع الموجودات الموزونة بالمخاطر، مما يشير إلى قوة رأس المال مقارنةً بالموجودات الموزونة بالمخاطر.

تركز اتفاقية بازل ٣ على تعزيز كل من كمية ونوعية رأس المال الخاص بالبنك. وتحقيقاً لهذه الغاية، تم تحديد رأس المال فئة ١ باعتباره المكون الرئيسي لرأس المال التنظيمي، حيث تكون العناصر الغالبة في رأس المال فئة ١ هي الأسهم العادية فئة ١ والأرباح المبقاة. تم تطبيق التعديلات التنظيمية والمرشحات الاحترازية بشكل أساسي على رأس المال الأسهم العادية فئة ١. ويجب أن يتكون الجزء المتبقي من قاعدة رأس المال فئة ١ من أدوات ثانوية ولديها أرباح أسهم أو كوبونات غير متراكمة تقديرية بالكامل، ولا يوجد لها تاريخ استحقاق ولا حوافز للاسترداد. وبالإضافة إلى ذلك، تخضع أدوات رأس المال فئة ٢ لقيود وحدود على مساهمتها في مجموع رأس المال التنظيمي.

علاوة إلى ذلك، قدمت اتفاقية بازل ٣ عدداً من المخازن الاحتياطية لرأس المال لتعزيز الحفاظ على رأس المال (المخزون الاحتياطي للحفاظ على رأس المال) وإنشاء مخازن احتياطية كافية فوق الحد الأدنى المطلوب لرأس المال خلال فترات النمو الاقتصادي الجيدة بحيث يمكن سحبها خلال فترات الضغوطات (المخزون الاحتياطي لرأس المال لمواجهة التقلبات الدورية).

إن الحد الأدنى المطلوب من قبل مصرف البحرين المركزي لنسبة كفاية إجمالي رأس المال (بما في ذلك المخزون الاحتياطي للحفاظ على رأس المال) هو ١٢,٥٪. كما تم إدخال حدود وحدود دنيا من قبل مصرف البحرين المركزي بموجب إطار عمل اتفاقية بازل ٣ مثل نسبة الحد الأدنى لرأسمال الأسهم العادية فئة ١ بنسبة ٩٪ (بما في ذلك المخزون الاحتياطي للحفاظ على رأس المال) ونسبة الحد الأدنى لرأس المال فئة ١ بنسبة ١٠,٥٪ (بما في ذلك المخزون الاحتياطي للحفاظ على رأس المال). في حال انخفاض نسبة كفاية رأس المال لما هو أدنى من ١٢,٥٪، فإنه يتطلب تطبيق متطلبات التقارير الاحترازية الإضافية. ويجب وضع خطة عمل رسمية لاتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لاستعادة نسبة أعلى من مستوى الحد الأدنى المطلوب، ويتم صياغتها وتقديمها لمصرف البحرين المركزي.

يلخص الجدول أدناه المنهجيات المتاحة لاحتساب الموجودات الموزونة بالمخاطر لكل نوع من أنواع المخاطر وفقاً لإطار عمل اتفاقية بازل ٣ لكفاية رأس المال الصادر عن مصرف البحرين المركزي:

مخاطر الائتمان	مخاطر السوق	مخاطر التشغيل
النهج الموحد	النهج الموحد	نهج المؤشر الأساسي
	نهج النماذج الداخلية	النهج الموحد

فيما يلي النهج المطبق من قبل البنك لاحتساب الموجودات الموزونة بالمخاطر لكل نوع من أنواع المخاطر:

(١) مخاطر الائتمان

لأغراض إعداد التقارير التنظيمية، يستخدم البنك النهج الموحد لمخاطر الائتمان. وبموجب هذا النهج، يتم تحديد الموجودات الموزونة بالمخاطر عن طريق مضاعفة التعرض الائتماني بعامل وزن المخاطر الذي يعتمد على نوع الطرف الآخر والتصنيف الخارجي للطرف الآخر، كلما توفر ذلك.

(٢) مخاطر السوق

بالنسبة لمتطلبات رأس المال التنظيمي لمخاطر السوق، يستخدم البنك النهج الموحد.

(٣) مخاطر التشغيل

يتطلب من جميع البنوك المؤسسة في مملكة البحرين تطبيق نهج المؤشر الأساسي للمخاطر التشغيلية، ما لم يتم الحصول على موافقة مصرف البحرين المركزي باستخدام النهج الموحد. لأغراض إعداد التقارير التنظيمية، يستخدم البنك حالياً نهج المؤشر الأساسي، حيث يتم احتساب التعرضات الموزونة بالمخاطر ومتطلبات رأس المال التنظيمي بتطبيق معامل ألفا بنسبة ١٥٪ على متوسط إجمالي الدخل للسنوات المالية الثلاث السابقة.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢. الملخص التنفيذي (تتمة)

الركيزة الثانية

تحدد الركيزة الثانية عملية المراجعة الإشرافية لإطار عمل إدارة مخاطر المؤسسة، وبشكل أساسي كفاية رأس المال. بموجب توجيهات مصرف البحرين المركزي للركيزة الثانية، فإنه يتطلب من جميع البنوك المؤسسة في مملكة البحرين الحفاظ على إجمالي كفاية رأس المال أعلى من ١٢,٥٪.

وتتألف الركيزة الثانية من عمليتين:

- عملية التقييم الداخلي لكفاية رأس المال؛ و
- عملية المراجعة والتقييم الإشرافية.

تعد عملية التقييم الداخلي لكفاية رأس المال السنوية أداة رئيسية لتخطيط رأس المال الخاص بالبنك، والتي يقوم البنك من خلالها بتقييم العرض والطلب المتوقعين لرأس المال مقارنة بالمتطلبات التنظيمية وأهداف رأس المال الخاص به. تمتد عملية التقييم الداخلي لكفاية رأس المال على مدى ثلاث سنوات وتغطي سيناريوهات مختلفة، بما في ذلك سيناريوهات الإجهاد التي تختلف في النطاق والشدة. وقد اعتمد البنك استراتيجية لإدارة المخاطر وإطار قبول المخاطر، والذي يتم مراجعتهما بشكل دوري.

تمثل عملية المراجعة والتقييم الإشرافية مراجعة مصرف البحرين المركزي لإدارة رأس المال الخاص بالبنك وتقييم الضوابط الداخلية وحوكمة الشركات. وقد تم تصميم عملية المراجعة والتقييم الإشرافية لضمان قيام المؤسسات بتحديد مخاطرها الجوهرية وتخصيص رأسمال كافٍ وتوظيف عمليات إدارية مناسبة لدعم مثل هذه المخاطر. كما تشجع عملية المراجعة والتقييم الإشرافية المؤسسات على وضع وتطبيق تقنيات متقدمة لإدارة مخاطر القياس ومراقبة المخاطر، بالإضافة إلى مخاطر الائتمان ومخاطر السوق والمخاطر التشغيلية التي تمت معالجتها ضمن إطار العمل الأساسي للركيزة الأولى. وتتضمن أنواع المخاطر الأخرى التي لم يتم تغطيتها من قبل متطلبات الحد الأدنى لرأس المال ضمن الركيزة الأولى على مخاطر السيولة ومخاطر سعر الفائدة في المحفظة المصرفية - والمخاطر الاستراتيجية ومخاطر التركز ومخاطر السمعة ومخاطر الشريعة والمخاطر المتبقية. يتم تغطية هذه المخاطر إما من خلال رأس المال أو من خلال عمليات إدارة المخاطر والتخفيف من آثارها بموجب الركيزة الثانية.

يقوم البنك بإجراء فحوصات الإجهاد لتقييم التأثير المحتمل على السيناريوهات السلبية على كفاية رأس المال الخاص به. وهذا يساعد البنك على تقييم مدى تعرضه للمخاطر وتحديد نقاط الضعف في رأسماله ووضع خطط للتخفيف من تأثير الأحداث السلبية.

الركيزة الثالثة

تركز الركيزة الثالثة على توجيهات انضباط السوق الصادرة عن الجهة التنظيمية لضمان الإفصاح الكافي عن ممارسات إدارة المخاطر ومعايير حوكمة الشركات ومعلومات كفاية رأس المال. يقوم البنك بنشر الإفصاحات التنظيمية بشكل دوري وكجزء من تقريره السنوي.

تشتمل الإفصاحات على معلومات نوعية وكمية شاملة. إن الغرض من متطلبات الإفصاح بموجب الركيزة الثالثة هو استكمال الركيزتين الأوليتين وعملية المراجعة والتقييم الإشرافية المرتبطة بهما. وقد تم تصميم هذه الإفصاحات لتمكين أصحاب المصلحة ومشاركي السوق من تقييم تحمل المؤسسة للمخاطر ومستويات تعرضها للمخاطر، ولتشجيع جميع البنوك على الانتقال إلى الأساليب الأكثر تقدماً لإدارة مخاطرها.

بموجب الأنظمة الحالية، يلزم تقديم إفصاح جزئي يتكون أساساً من التحليلي الكمي خلال التقارير نصف السنوية، بينما يلزم إفصاح كامل عند إعداد التقارير في نهاية السنة المالية.

أ) نطاق التطبيق

اسم البنك ضمن المجموعة الذي تنطبق عليه هذه الأنظمة، هو بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة)، والذي يعد شركة مساهمة مقفلة مسجلة ومؤسسة بموجب المرسوم الأميري رقم ٤ لسنة ١٩٧٩، بالإضافة إلى شركاته التابعة («المجموعة»). يعمل البنك بموجب ترخيص مصرفي مقيّد صادر عن مصرف البحرين المركزي. تعود ملكية البنك بالكامل لحكومة مملكة البحرين.

ب) الشركات التابعة للبنك

- **شركة عقارات الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)**

شركة عقارات الإسكان هي شركة مملوكة بالكامل من قبل بنك الإسكان. تأسست شركة عقارات الإسكان في مملكة البحرين من أجل تنفيذ مختلف مشاريع الإسكان والمجتمعات العمرانية للشركة والبنك. ويتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تطوير وإدارة مشاريع تطوير العقارات لصالح بنك الإسكان ووزارة الإسكان والتخطيط العمراني، بالإضافة إلى أطراف أخرى.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٢. الملخص التنفيذي (تتمة)

ج) الشركات الزميلة للبنك

- **صندوق عهدة بنك الإسكان العقاري**

صندوق عهدة بنك الإسكان العقاري والذي تم تأسيسه في الربع الأخير من سنة ٢٠١٦ من قبل بنك الإسكان، هو أول صندوق استثمار عقاري مدرج في البحرين. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ صافي قيمة موجودات الصندوق ١١,٥٩ مليون دينار بحريني، حيث يمتلك البنك نسبة ٤٦,٦٦٪ منه. تشمل العقارات الافتتاحية للصندوق السقية بلازا بالإضافة للمكونات التجارية لمجمع دانات المدينة. بصفته المدير الاستثماري للصندوق، يسعى بنك الإسكان لإضافة المزيد من العقارات إلى محفظة الصندوق، ويبذل جهود نشطة في البحث عن فرص إضافية للنمو وتنويع محفظة موجودات الصندوق.

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

أ) يتم توحيد شركة عقارات الإسكان في القوائم المالية للبنك وذلك لغرض احتساب كفاية رأس المال. وتتم معاملة الشركات التابعة والزميلة الأخرى للبنك وفقاً للجدول الوارد أدناه:

جدول ١: الحصص في الشركات موزونة بالمخاطر بدلاً من احتسابها بطريقة الخصم/ الطريقة الشاملة للمجموعة

الشركات التابعة / الشركات الزميلة	بلد التأسيس/ مقر الإقامة	نسبة الملكيّة	وزن المخاطر
صندوق عهدة بنك الإسكان العقاري	مملكة البحرين	٤٦,٦٦٪	٢٠٠٪

٣. الأداء المالي والمركز المالي

خلال سنة ٢٠٢٥، حقق البنك نمواً مطرداً وحافظ على ربحيته خلال السنة على الرغم من التحديات العديدة التي واجهها، بما في ذلك إعادة تنظيم صارمة للتمويل الحكومي. ويأتي أداء هذه السنة نتيجة لتركيز البنك على تحقيق أهداف أعماله التجارية والحفاظ على جودة الموجودات واستخدام السيولة المتوفرة بحكمة لتحقيق أفضل العوائد الممكنة وإدارة المصروفات التشغيلية بكفاءة. بلغ مجموع صافي دخل البنك لسنة ٢٠٢٥ مبلغ وقدره ٣١,٩ مليون دينار بحريني (٢٠٢٤: ٣٠,٢ مليون دينار بحريني). بلغ مجموع التكاليف التشغيلية ١٠,٧ مليون دينار بحريني، بما يمثل نسبة تكلفة إلى دخل قدرها ٢٥٪.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغ إجمالي حقوق الملكية للبنك ٤٦٩,٣ مليون دينار بحريني (٢٠٢٤: ٤٥٥,٧ مليون دينار بحريني)، في حين بلغ العائد على حقوق الملكية ٦,٨٪. بلغ مجموع الميزانية العمومية للبنك ١,٢ مليار دينار بحريني كما في نهاية سنة ٢٠٢٥، وهو ما يمثل زيادة بنسبة ٣٪ مقارنة بالسنة السابقة. كما ارتفعت نسبة كفاية رأس المال من ١٨٣٪ إلى ١٨٤٪ في حين لا تزال الميزانية العمومية للبنك تتمتع بسيولة قوية.

أ) نمو جودة الموجودات

- **نمو الموجودات:**
  - بلغ مجموع قيمة الميزانية العمومية للبنك ١,١٩٢ مليار دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مقارنة بمبلغ وقدره ١,١٥٤ مليار دينار بحريني في نهاية السنة السابقة. وبلغت قيمة قروض وسلف البنك ١,٠٥٥ مليار دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بزيادة نسبتها بمقدار ٥٪ مقارنة بالسنة السابقة.
- **جودة الموجودات:**
  - محفظة القروض: تتميز محفظة البنك بجودة عالية على الرغم من أن الجزء الأكبر من الموجودات المصرفية هي عبارة عن قروض عقارية سكنية. وتعد هذه القروض بالأساس «قروض اجتماعية» حيث يتم اتخاذ قرار منح القرض من قبل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني ويتم إبلاغ البنك به لصرفه للمقترضين. وقد تنشأ مخاطر ائتمانية على البنك نتيجة لهذه القروض، فإن أي خسائر انخفاض قيمة ناتجة تتحملها الحكومة. أما في حالة قروض العقارية السكنية التجارية الممنوحة للعملاء، فإن المخاطر الائتمانية يتحملها البنك.
  - أدوات سوق المال: تتكون الموجودات المصرفية الأخرى بشكل رئيسي من إيداعات بين البنوك لدى بنوك تتمتع بسمعة جيدة في مملكة البحرين.
  - محفظة الاستثمارات: لدى البنك استثمارات في شركة نسيج، وشركة البحرين لسحب الألمنيوم، وأذونات الخزانة، بالإضافة إلى استثمارات قديمة وصغيرة أخرى.

نسبة كفاية رأس المال:

- **الملاءة المالية:** لدى المجموعة اقتراضات خارجية محدودة، وبالتالي فإن وضع ملاءتها المالية كما يتضح من بيان استحقاق الموجودات مقابل المطلوبات يعتبر مرضي، حيث تعتبر الأرصدة في الموجودة في حساب الحكومة غير مستحقة السداد على المدى القصير.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٣. الأداء المالي والمركز المالي (تتمة)

جدول ٢: الأرباح والمركز المالي (بآلاف الدنانير البحرينية)

	٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١
الأرباح					
صافي دخل الفوائد	٤٠,١١٨	٣٧,٥٨٦	٣٧,٩٩٧	٣٨,٠٨٨	٣٣,٨٣٦
إيرادات أخرى*	٢,٧٧٥	٢,٧٥٥	٧,١٦٤	٣,١٦٤	٤,٥٢٠
مصروفات تشغيلية	١٠,٧٠٦	٩,٨٦٤	٨,٧١٢	٧,٧٨٤	٦,٩٢٢
تطوير عقاري مشطوب	-	-	-	-	-
مخصص انخفاض القيمة	٢٦٤	٢٥٦	٦٦٥	٥٠٨	١,٥٤٣
صافي الدخل	٣١,٩٢٣	٣,٢٢١	٣٥,٧٨٤	٣٢,٩٦٠	٢٩,٨٩١
المركز المالي					
مجموع الموجودات	١,١٩١,٩٩١	١,١٥٤,٤٧١	١,٠١٣,١٠٥	١,٠٠٨,٥٥٨	٩٣٤,٢٠١
القروض	١,٠٥٥,١١٣	١,٠٠٧,٨٤١	٨٨٢,٦٣٧	٨٠٨,٨٠٥	٧٤٩,٦٧٠
مجموع المطلوبات	٧٢٢,٦٥١	٦٩٨,٧٧٦	٥١٨,١٧٧	٦٦,٧٧٤	٥٦٩,٢٦٥
حقوق غير مسيطرة	-	-	-	-	٩,٢٧٤
حقوق المساهمين	٤٦٩,٣٤٠	٤٥٥,٦٩٥	٤٤٤,٩٢٨	٤٠١,٧٨٤	٣٦٤,٩٣٥
الربحية: (نسبة مئوية)					
العائد على حقوق الملكية	٦,٨٪	٦,٦٪	٨,٠٪	٨,٢٪	٨,٢٪
العائد على الموجودات	٢,٧٪	٢,٦٪	٣,٥٪	٣,٣٪	٣,٢٪
نسبة التكلفة إلى الدخل	٢٥,٠٪	٢٤,٥٪	١٩,٣٪	١٨,٩٪	١٨,٠٪
صافي هامش الفائدة	٩٨٪	٩٩٪	٩٩٪	١٠٠٪	١٠٠٪
رأس المال:					
حقوق المساهمين كنسبة من مجموع الموجودات	٣٩٪	٣٩٪	٤٤٪	٤٠٪	٣٩٪
نسبة مجموع المطلوبات إلى حقوق المساهمين	١٥٤٪	١٥٣٪	١٢٨٪	١٥١٪	١٥٦٪

* تشمل الإيرادات الأخرى على حصة البنك في الربح من استثمار في شركة مستثمر فيها محتسبة بطريقة حقوق الملكية والدخل من العقارات ودخل من أرباح الأسهم.

ب) أداء شركات المجموعة:

- **شركة عقارات الإسكان:** هي ذراع التطوير العقاري لبنك الإسكان ويبلغ رأس مالها المسجل والمدفوع ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار بحريني. إن شركة عقارات الإسكان مملوكة بالكامل من قبل البنك وتم تعزيز عملياتها من خلال تبسيط الإجراءات وتطوير وتقوية فريق العمل، بهدف تحسين قدرتها على تنفيذ مختلف مشاريع التطوير العقاري.

وقد أطلق البنك وشركة عقارات الإسكان مبادرات تهدف إلى بناء مشاريع وإقامة تحالف لجمع الأموال اللازمة لتنفيذ المشاريع على أراضي مملوكة للبنك وبالشراكة مع ملاك العقارات من القطاع الخاص. وفي الوقت الحالي، يجرى تنفيذ العديد من المشاريع التي تشمل جميع المراحل بدءاً من التخطيط ووضع التصاميم الرئيسية والبناء وصولاً إلى إدارة العقارات.

جدول ٣: المؤشرات المالية (بالدينار البحريني):

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
صافي الربح للسنة	٥٢,٠٣٧	٢٨٦,١٥٩
مجموع الموجودات	٢,٥٩٠,٨٠٣	٢,٢٩٧,٤٥٧
مجموع حقوق الملكية	١,٧٦٤,٩٦٣	١,٧١٢,٩٢٦

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٤. الرؤيا المستقبلية للأعمال

من المتوقع أن تظل مكونات موجودات ومطلوبات البنك للسنة القادمة مماثلة لما عليه في السنة السابقة. سيكون المحفز التجاري الرئيسي في البنك هو قروض الرهن العقاري على المدى المتوسط إلى الطويل مستقبلاً.

المحفظة الأخرى التي سيتم الاهتمام بها هي محفظة العقارات الاستثمارية، حيث يواصل البنك تطوير محفظة أراضيه والعمل مع الشركاء لتطوير وحدات سكنية اجتماعية اقتصادية ومحلات مجتمعية. ولتحقيق هذا الهدف، يستفيد البنك من ميزانيته العمومية.

كما سيسعى البنك للخوض في أنشطة المزادات التجارية بهدف تحقيق أسرع وأفضل عوائد مالية من الاستثمار في هذه الأراضي، وذلك من خلال عقود الايجار طويلة الأجل، أو مشاريع البناء والتشغيل وتحويل الملكية أو الشراكات، حسبما تقتضي الظروف من وقت لآخر. الهدف من ذلك هو تحسين الموارد المالية للبنك بأفضل طريقة ممكنة لخدمة برنامج السكن الاجتماعي بالدرجة الأولى.

ستحدد ظروف أسواق رأس المال المحلية والإقليمية والدولية، وكذلك دورة القطاع العقاري، قدرة البنك على تحقيق أهدافه وتأثير ذلك أدائه المالي.

٥. حوكمة الشركات والشفافية

يدرك البنك أهمية الالتزام بأفضل الممارسات في مجال حوكمة الشركات. وقد تم تصميم سياسات حوكمة الشركات في البنك لضمان استقلالية مجلس الإدارة («مجلس الإدارة») وتمكينه من الإشراف بفعالية على عمليات إدارة البنك.

تهدف سياسة حوكمة الشركات في البنك إلى:

- وضع إطار عمل شامل وسليم لحوكمة الشركات؛
- ضمان توزيع واضح ومفصل للأدوار والمسئوليات؛
- ضمان الشفافية في كافة وحدات الأعمال؛ و
- ضمان الإفصاح عن الوقت المناسب وبما يتوافق من المتطلبات التنظيمية.

قام البنك بتطبيق مبادئ ميثاق حوكمة الشركات التالية:

المبدأ الأول: يجب أن يترأس البنك مجلس إدارة فعال وعلى دراية ومعرفة؛

المبدأ الثاني: يجب أن يتمتع أعضاء مجلس الإدارة والمسئولين التنفيذيين بالولاء التام للشركة؛

المبدأ الثالث: يجب أن يطبق مجلس الإدارة ضوابط صارمة فيما يتعلق بعملية التدقيق المالي والرقابة الداخلية والالتزام بالقانون؛

المبدأ الرابع: يجب أن يطبق البنك إجراءات صارمة لتعيين وتدريب وتقييم أعضاء مجلس الإدارة؛

المبدأ الخامس: يجب أن يمنح البنك أعضاء مجلس الإدارة والمسئولين التنفيذيين مكافآت عادلة ومسئولة؛

المبدأ السادس: يجب أن يضع أعضاء مجلس الإدارة هيكل واضح وفعال للإدارة؛

المبدأ السابع: يجب أن يتواصل أعضاء مجلس الإدارة مع المساهمين وتشجيعهم على المشاركة؛

المبدأ الثامن: يجب على البنك الإفصاح عن حوكمة الشركات الخاصة به؛

المبدأ التاسع: يجب على البنوك التي تصف نفسها بأنها «بنوك إسلامية» الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية.

المبدأ العاشر: يجب على البنك أن يسعى من خلال المسئولية الاجتماعية إلى ممارسة دوره كمواطن صالح.

نظراً للطابع المتميز للبنك باعتباره مملوكاً بالكامل لحكومة مملكة البحرين، ووفقاً للنظام الأساسي المرفق بالمرسوم التشريعي رقم ٤ لسنة ١٩٧٩، فيما يتعلق بإنشاء بنك الإسكان المعدل بموجب القانون رقم ٧٥ لسنة ٢٠٠٦، فإن مجلس الوزراء هو الجهة الوحيدة المخولة بتعيين أعضاء مجلس الإدارة. وبالتالي فإن البنك غير مطالب بعقد اجتماع الجمعية العمومية السنوي. وتخضع جميع القرارات الرئيسية الصادرة عن البنك والتي تتطلب الحصول على موافقة الجمعية العمومية العادية أو غير العادية للبنك لموافقة مجلس الوزراء الموقر.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٦. لجان مجلس الإدارة ولجان الإدارة

للحصول على تفاصيل حول هيكل لجان مجلس الإدارة ولجان إدارة البنك الرجاء الإطلاع على قسم حوكمة الشركات في التقرير السنوي المنشور على موقع البنك.

٧. مجلس الإدارة

تم تعيين أعضاء مجلس الإدارة الحاليين لبنك الإسكان بموجب مرسوم مجلس الوزراء رقم ٦٣٤ لسنة ٢٠٢٢ بتاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٢٢ لمدة ثلاث سنوات، وأعيد تعيينه بنفس الهيكل لفترة أخرى وذلك بموجب مرسوم مجلس الوزراء رقم ٧٧ لسنة ٢٠٢٥ بتاريخ ٩ ديسمبر لمدة ثلاث سنوات. ويضم المجلس ثمانية أعضاء من كبار المهنيين المصرفيين والماليين البحرينيين، بالإضافة إلى وزير الإسكان والتخطيط العمراني بصفته رئيساً للمجلس.

١) سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي - وزيرة الإسكان والتخطيط العمراني (رئيس مجلس الإدارة) (عضو غير مستقل غير تنفيذي)

تم تعيين سعادتها رئيساً لمجلس إدارة بنك الإسكان منذ عام ٢٠٢٢ بموجب توليها منصب وزيرة الإسكان والتخطيط العمراني.

المؤهلات العلمية:

- حاصلة على درجة البكالوريوس في نظم المعلومات الإدارية - جامعة البحرين.

الخبرة العملية والمناصب السابقة:

- وكيلاً للاقتصاد الوطني في وزارة المالية والاقتصاد الوطني؛
- وكيلاً مساعداً للتنافسية والمؤشرات الاقتصادية في وزارة المالية والاقتصاد الوطني،
- انضمت إلى مكتب النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء؛
- عملت في عدة مناصب في مجلس التنمية الاقتصادية؛
- عملت في بورصة البحرين؛
- عضو سابق في مجلس إدارة الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي؛
- عضو سابق في مجلس أمناء بوليتكنك البحرين.

تتمتع سعادة السيدة آمنة بنت أحمد الرميحي بخبرة عملية تزيد عن ٢٠ عاماً وتم تكريمها من قبل جلالة الملك المعظم بمنحها وسام الكفاءة في سنة ٢٠١٧.

٢) السيد محمد عبدالرحمن حسين بوجيري

نائب الرئيس ورئيس اللجنة التنفيذية (عضو غير مستقل غير تنفيذي).

تم تعيينه كعضو مجلس الإدارة منذ عام ٢٠١١.

المؤهلات العلمية:

- بكالوريوس آداب في الاقتصاد والمالية، جامعة حلب، سوريا؛
- دورة مصرفية مكثفة في الائتمان في مركز سيتي بنك للتدريب، أثينا، اليونان؛
- دورة مصرفية متقدمة في الائتمان في مركز سيتي بنك، أثينا، اليونان؛
- مستشار مالي معتمد بعد اجتيازه بنجاح امتحانات «Series 7»؛ و
- الامتحانات المقررة من وكالة السندات والبورصة في الولايات المتحدة.

الخبرة العملية والمناصب السابقة:

الرئيس التنفيذي السابق لبنك إثمار. يتمتع السيد محمد بوجيري بخبرة عملية تزيد عن ٤٦ عاماً في القطاع المصرفي.

عضو مجلس الإدارة:

بنك البحرين والكويت.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٧. مجلس الإدارة (تتمة)

٣) السيدة نجلاء محمد الشيراوي

عضو مجلس الإدارة (عضو غير مستقل غير تنفيذي).

تم تعيينها عضواً في مجلس الإدارة في عام ٢٠١٥ وهي أيضاً عضو اللجنة التنفيذية.

المؤهلات العلمية:

- حاصلة على درجة الماجستير في إدارة الأعمال والشؤون المالية، الجامعة الأمريكية في لندن – المملكة المتحدة.
- حاصلة على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية، جامعة البحرين – مملكة البحرين.

المنصب الحالي:

- الرئيس التنفيذي لمجموعة سيكو ش.م.ب. (م)، البحرين.

الخبرة العملية والمناصب السابقة:

عملت لدى شركة الأوراق المالية والاستثمار (سيكو) منذ سنة ١٩٩٧ حيث شغلت عدة مناصب في البنك بما في ذلك نائب الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للعمليات لمدة سبعة سنوات، ورئيس دائرة إدارة الأصول، ورئيس دائرة الاستثمارات والخزانة. وقد عملت لدى عدد من المؤسسات المملوكة لصندوق دار المال الإسلامي، حيث تولت مسئولية إنشاء العمليات المصرفية الخاصة للمجموعة في منطقة الخليج، كما سبق أن تم تعيينها محاضراً في كلية الهندسة بجامعة البحرين.

لديها أكثر من ٢٥ عاماً من الخبرة في الخدمات المصرفية الاستثمارية.

عضو مجلس إدارة:

- رئيس مجلس إدارة: شركة صناديق سيكو ش.م.ب. (م) – البحرين وشركة صناديق سيكو الثالث ش.م.ب. (م) – البحرين وشركة صناديق سيكو الرابع ش.م.ب. (م) – البحرين وشركة صناديق سيكو السادس ش.م.ب. (م) – البحرين وشركة سيكو فينشرز ذ.م.م. – البحرين وشركة صناديق سيكو الثامن ش.م.ب. (م) – البحرين وشركة صناديق سيكو التاسع ش.م.ب. (م) – البحرين ونائب رئيس مجلس إدارة سيكو كابيتال.
- عضو مجلس إدارة مجلس التنمية الاقتصادية في البحرين، معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية، وبرنامج حماية أموال المودعين وصندوق احتياطي الأجيال القادمة وشركة البحرين للتسهيلات التجارية ش.م.ب.

٤) السيد عيسى عبدالله زينل

عضو مجلس الإدارة (عضو مستقل غير تنفيذي).

تم تعيينه عضواً في مجلس الإدارة في عام ٢٠٢٢ وهو رئيس لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال

المؤهلات العلمية:

- حاصل على بكالوريوس في المحاسبة مع مرتبة الشرف – جامعة البحرين
- محاسب قانوني معتمد من ولاية جورجيا - الولايات المتحدة الأمريكية

الخبرة العملية والمناصب السابقة:

يتمتع السيد عيسى زينل بخبرة تزيد عن ٤٢ عاماً في مجال الضمان واستشارات الأعمال وصناعة الخدمات المصرفية الاستثمارية الإسلامية:

- المدير المالي لدى بنك اركابيتا (٢٠٠٣ - ٢٠١٦)
- المدير المالي لمجموعة البركة المصرفية (٢٠٠٠ – ٢٠٠٣)
- مدقق ومستشار أعمال بشركة ارثر اندرسون (١٩٨٥ – ٢٠٠٠)

عضو مجلس إدارة:

- شركة مرافق خليج البحرين ش.م.ب (مقفلة)

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٧. مجلس الإدارة (تتمة)

٥) السيدة ريم عبدالغفار العلوي

عضو مجلس الإدارة (عضو مستقل غير تنفيذي).

تم تعيينها عضواً في مجلس الإدارة في عام ٢٠٢٢ وهي عضو في لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال.

المؤهلات العلمية:

- حاصلة على درجة الماجستير في القانون التجاري الدولي – جامعة كنت في كانتربري - المملكة المتحدة.
- بكالوريوس الآداب مع مرتبة الشرف في القانون وإدارة الأعمال – جامعة كنت في كانتربري، المملكة المتحدة.

المنصب الحالي:

- الرئيس التنفيذي للشؤون القانونية والرقابية وسكرتير مجلس الإدارة. صندوق العمل (تمكين).

الخبرة العملية والمناصب السابقة:

- المستشار العام وسكرتير مجلس الإدارة: شركة تطوير للبترول – شركة تطوير حقل البحرين
- المسئول القانوني: هيئة تنظيم الاتصالات – البحرين؛ و
- متدرب بإدارة الشؤون القانونية: شركة البحرين للاتصالات السلكية واللاسلكية (بتلكو) – البحرين

تتمتع السيدة ريم العلوي بخبرة تزيد عن ١٦ عاماً.

٦) السيد نبيل صالح عبدالعال

عضو مجلس الإدارة (عضو مستقل غير تنفيذي).

تم تعيينه عضواً في مجلس الإدارة في عام ٢٠٢٢ وهوعضو لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات.

المؤهلات العلمية:

- حاصل على الماجستير في العلوم الإدارية من جامعة لانكستر - المملكة المتحدة.
- حاصل على البكالوريوس في علوم الإدارة مع الحوسبة من جامعة كنت في كانتربري - المملكة المتحدة.
- مُعتمد ومرخص له من قبل هيئة السلوك المالي في المملكة المتحدة (سابقًا)؛ و
- عضو جمعية البحوث التشغيلية في المملكة المتحدة.

عضو مجلس إدارة:

- صندوق احتياطي الأجيال القادمة – البحرين؛ و
- شركة غاز نادر ذ.م.م.
- بورصة البحرين
- البحرين للمقاصة

الخبرة العملية والمناصب السابقة:

يتمتع السيد نبيل عبد العال بخبرة تزيد عن ٢٤ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية للشركات والاستثمار:

- عمل في دويتشه بنك إيه جي لندن بين ٢٠٠٥-٢٠٠٨. انتقل بعد ذلك إلى دويتشه بنك في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا ومقرها الإمارات العربية المتحدة حتى عام ٢٠٢١، حيث شغل مناصب عدة وأهمها رئيس التغطية ورئيس المؤسسات المالية وعضو لجنة الإدارة التنفيذية للأسواق العالمية في منطقة وسط وشرق أوروبا والشرق الأوسط وإفريقيا.
- عمل في بنك الخليج الدولي – البحرين كمدير استثمار في قسم الخزانة والاستثمار.

٧) السيد مبارك نبيل مطر

عضو مجلس الإدارة (عضو مستقل غير تنفيذي).

تم تعيينه عضواً في مجلس الإدارة في عام ٢٠٢٢ وهوعضو لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات.

المؤهلات العلمية:

- حاصل على درجة الماجستير في علوم المحاسبة المهنية من جامعة لندن، المملكة المتحدة.
- حاصل على شهادة الزمالة المهنية من جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين (ACCA)
- حاصل على شهادة إدارة المخاطر APRM
- درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة البحرين.

المنصب الحالي:

- الوكيل المساعد للعمليات المالية.

الخبرة العملية والمناصب السابقة:

- عمل سابقاً في وزارة المالية والاقتصاد الوطني منذ عام ٢٠١٠.

يتمتع السيد مبارك مطر بخبرة تزيد عن ١٧ عاماً في مجال المحاسبة والتمويل الحكومي.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٧. مجلس الإدارة (تتمة)

٨) السيد عبداللطيف خالد عبداللطيف

عضو مجلس الإدارة (عضو مستقل غير تنفيذي).

تم تعيينه عضواً في مجلس الإدارة في عام ٢٠٢٢ وهو عضو في لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال.

المؤهلات العلمية:

- حاصل على زمالة محاسب قانوني في معهد المحاسبين القانونيين في إنجلترا وويلز.
- حاصل على ماجستير في إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال.

المنصب الحالي:

المدير المالي للمجموعة في شركة إدارة الأصول تستثمر عالمياً ويقع مقرها الرئيسي في البحرين.

الخبرة العملية والمناصب السابقة:

يتمتع السيد عبد اللطيف خالد بخبرة تزيد عن ١٧ عاماً في هذا القطاع وكان مدير تنفيذي أول في إرنست ويونغ لمدة ٥ سنوات.

عضو مجلس إدارة:

- عضو لجنة التدقيق في كل من ديار المحرق والليوان العقارية وبريق الرتاج.

٩) السيدة بلسم علي السلمان

عضو مجلس الإدارة (عضو مستقل غير تنفيذي).

تم تعيينها عضواً في مجلس الإدارة في عام ٢٠٢٢ وهي عضو اللجنة التنفيذية.

المؤهلات العلمية:

- بكالوريوس الهندسة المدنية – بدرجة امتياز من جامعة البحرين – ١٩٩٦
- مهندس معتمد بهيئة مزاولة المهن الهندسية – مملكة البحرين
- حاصلة على شهادة في الهندسة القيمية
- حاصلة على شهادة برنامج إعداد القيادات التنفيذية الدفعة ٢٥
- عضو في العديد من اللجان التخصصية في مملكة البحرين

المنصب الحالي:

- الوكيل المساعد للشئون الهندسية في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني.
- عضو في مجلس المناقصات

الخبرة العملية والمناصب السابقة:

تتمتع السيدة بلسم السلمان بخبرة تزيد عن ٢٧ عاماً في مجال الهندسة المدنية وشغلت مناصب مختلفة في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني منذ عام ١٩٩٧على النحو التالي:

- مدير إدارة تخطيط وتصميم المشاريع الإسكانية في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني في مملكة البحرين (٢٠٢١ – ٢٠٢٢).
- رئيس مجموعة التصميم الهندسي في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني في مملكة البحرين (٢٠١٩ - ٢٠٢١).
- رئيس مجموعة المساحة وتحديد الأراضي في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني في مملكة البحرين (٢٠١١ - ٢٠١٩).
- مهندس مدني أول في مجموعة التصميم الهندسي في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني في مملكة البحرين (١٩٩٧ - ٢٠١١).
- شاركت وأشرفت على تخطيط وتصميم أعمال البنية التحتية لعدد من المشاريع الإسكانية المنفذة من قبل وزارة الإسكان والتخطيط العمراني في مملكة البحرين.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٨. أعضاء فريق الإدارة التنفيذية للمجموعة

١. **عبد الله طالب**، المدير العام

يتمتع السيد عبد الله طالب بخبرة تمتد لأكثر من ٢٤ عاماً في المجالات المصرفية المتنوعة، وبالأخص في الخدمات المصرفية التجارية والمؤسسات المالية والخزينة.

وقبل انضمامه إلى البنك، شغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة الإثمار القابضة وشركتيها التابعتين المملوكتين بالكامل وهما بنك الإثمار وآي بي كابيتال (المشار إليهما معاً بمجموعة الإثمار).

أظهر السيد طالب سجلاً حافلاً في دفع نمو الأعمال، وتوسيع حصتها السوقية، وتحسين معدلات الاسترداد من خلال شبكة علاقات قوية مع العملاء. وكما يتميز بقدرته على تنفيذ الحلول المبتكرة وتحسين كفاءة العمليات التشغيلية.

تشمل خبرته في القيادة التشغيلية إدارة القوى العاملة والإشراف على الأرباح والخسائر وإعداد الميزانيات وتحسين التكاليف وإعادة هيكلة رأس المال والتخطيط الاستراتيجي للأعمال.

بالإضافة إلى ذلك، فهو عضو مجلس ذو خبرة، ويشارك بنشاط في اللجان التي تركز على إدارة المخاطر وتكنولوجيا المعلومات واستراتيجية الأعمال والتعيينات والمكافآت.

السيد طالب حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة ديبول وهو محكم معتمد متخصص في الخدمات المصرفية والمالية، معتمد من قبل مركز التحكيم التجاري لدول مجلس التعاون الخليجي.

تولى منصبه الحالي في عام ٢٠٢٤.

٢. **السيد أحمد طيارة**، الرئيس التنفيذي للعمليات ونائب المدير العام

لدى السيد أحمد طيارة خبرة عملية تربو على ٢٩ عاماً في كلا من الخدمات المصرفية الإسلامية والتقليدية، وبالأخص في مجالات الخدمات المصرفية الاستثمارية وسوق رأس المال والعقارات وحقوق الملكية الخاصة والخدمات المصرفية للأفراد. وقد عمل لدى مؤسسات مالية كبرى كبنك الإثمار وبنك إيلاف ومجموعة ميدل إيست كابيتال. كما شغل منصب المدير العام - الخدمات المصرفية الاستثمارية لدى بنك إيلاف قبل الانضمام إلى بنك الإسكان.

السيد طيارة حاصل على بكالوريوس في العلوم ودرجة الماجستير في العلوم لاقتصاد من جامعة ماكغيل، كندا.

تولى منصبه الحالي في عام ٢٠١٢ وتقاعد بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥.

٣. **السيد محمد بوجيري**، المدير العام / شركة عقارات الإسكان

السيد محمد جعفر بوجيري هو خبير متمرس في مجال تطوير العقارات وإدارة مشاريع البناء، يتمتع بخبرة تزيد عن ٢١ عاماً في البحرين والمملكة العربية السعودية. تمتد مسيرته المهنية عبر مناصب رئيسية في شركة حاج مساحو كميات في البحرين، ثم كمدير للعمليات وخدمات الإدارة التجارية في شركة حاج الخليج المحدودة في الرياض.

ساهم في التسليم الناجح للعديد من المشاريع البارزة والضخمة، بما في ذلك: قمم السودة والليوان وتطوير مارينا البحرين ومراسي البحرين وأفنيوز البحرين ومقر أركابيتا وفندق فور سيزونز خليج البحرين، وحيث شملت مهام عمله تحليل دراسات الجدوى والتخطيط لإدارة التكاليف التجارية وإدارة التصميم والمشتريات وتخفيف المخاطر والإشراف على مراحل تنفيذ المشروع بالكامل.

يعرف السيد جعفر بقيادته في توجيه فرق العمل وتعزيز العلاقات مع العملاء وزيادة قيمة المشاريع، ودعم جهود تطوير الأعمال. وهو حاصل على شهادة مهنية في تمويل وتطوير العقارات - معهد ماساتشوستس للتكنولوجيا، بوسطن، الولايات المتحدة الأمريكية وماجستير في الإدارة الهندسية وبكالوريوس (مع مرتبة الشرف) في الإدارة التجارية ومسح الكميات وبكالوريوس في الهندسة الميكانيكية. كما أنه حاصل شهادة الاعتماد العالمية PMP (محترف إدارة المشاريع) من معهد إدارة المشاريع وحاصل على شهادة AVS (أخصائي هندسه قيميه) وعضو مسجل في مجالس الهندسة في البحرين والمملكة العربية السعودية.

تولى منصبه الحالي في عام ٢٠٢٥

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٨. أعضاء فريق الإدارة التنفيذية للمجموعة (تتمة)

٤. **السيد محمد عبدالرحيم، مساعد المدير العام –** الخدمات المساندة

السيد محمد عبد الرحيم هو قائد مالي بحريني ذو إنجازات مرموقة، يتمتع بخبرة تزيد عن ٢٥ عاماً في مجال الخدمات المصرفية الإسلامية والخدمات المالية. وتشمل خبرته مجالات التخطيط المالي والتخطيط الاستراتيجي وإعداد التقارير المالية ونظم المعلومات الإدارية والامتثال التنظيمي والرقابة الداخلية والعمليات المصرفية والإدارة والخدمات العامة والامتثال للشريعة الإسلامية وحوكمة الشركات. وحاصل على شهادة محاسب قانوني معتمد وشهادة محاسب قانوني إسلامي معتمد.

منذ عام ٢٠١٦، يشغل السيد عبد الرحيم منصب رئيس الشئون المالية والاستراتيجية في بنك البركة الإسلامي، حيث يلعب دوراً رئيسياً في صياغة التوجه الاستراتيجي للبنك، وعرض الأداء المالي على مجلس الإدارة والإشراف على إعداد الميزانيات وإدارة السيولة وإعداد التقارير التنظيمية، فضلاً عن تعزيز الكفاءة من حيث التكلفة. كما يشغل مناصب رئاسة وقيادة العديد من اللجان الداخلية، وقد شغل منصب عضو مجلس إدارة في بنك البركة باكستان المحدود وعضو في لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر ولجنة الترشيحات والمكافآت التابعة لمجلس الإدارة.

قبل انضمامه إلى بنك البركة الإسلامي، شغل مناصب قيادية عليا في المصرف الخليجي، حيث تولى قيادة أقسام الرقابة المالية ونظام المعلومات الإدارية وإعداد الميزانيات وإعداد التقارير التنظيمية والمبادرات الاستراتيجية الرئيسية، كما عمل سابقاً في بيت التمويل الكويتي - البحرين ووزارة المالية والاقتصاد الوطني.

يعرف السيد عبد الرحيم على نطاق واسع بإلمامه العميق لمعايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (إيوفي) والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وقدرته على قيادة فرق عمل عالية الأداء، وسجله الحافل في تعزيز الحوكمة في المؤسسات المصرفية. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة البحرين، وقد أكمل برنامج إعداد قادة المستقبل في كلية إيفي للأعمال بجامعة ويسترن أونتاريو، ضمن إطار مبادرة صندوق الوقف التابع لمصرف البحرين المركزي.

تولى منصبه الحالي في عام ٢٠٢٥.

٥. **السيدة عبير البنعلي، مساعد المدير العام –** إدارة المخاطر ومعالجة الديون المتعثرة

تتمتع السيدة عبير البنعلي بخبرة لأكثر من ١٢ عاماً من العمل في مجال إدارة المخاطر في قطاع الخدمات المصرفية. انضمت إلى البنك في عام ٢٠١٢. السيدة عبير حاصلة على بكالوريوس في العلوم الصيرفية والمالية من جامعة بانغور، المملكة المتحدة. وقد أكملت مؤخراً درجة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في البحرين (٢٠٢٤).

كما إنها حاصلة على شهادة محلل مالي معتمد ومدير مخاطر محترف. وكما أنها حاصلة على دبلوم دولي في الحوكمة والمخاطر والالتزام من الرابطة الدولية للالتزام وتحمل عدد من الشهادات المهنية في القيادة والإدارة وحوكمة الشركات والالتزام.

تولت منصبها الحالي في عام ٢٠٢٠.

٦. **السيد هاني نايم، مساعد المدير العام –** التدقيق الداخلي

يمتلك السيد هاني نايم خبرة لأكثر من ٢٤ عاماً في مجال الخدمات المصرفية والتدقيق، وتشمل مجالات مختلفة مثل التدقيق الداخلي والالتزام وحوكمة الشركات وتحليل الائتمان وتحليل الاستثمار والخدمات المصرفية الإسلامية والرقابة المالية والعمليات. وقد عمل السيد نايم في بنوك إقليمية وعالمية مرموقة مثل بنك البركة الإسلامي، وبنك الإثمار في البحرين.

يحمل السيد نايم درجة البكالوريوس في المحاسبة وكما حصل على شهادة محاسب قانوني معتمد.

وتولى منصبه الحالي في عام ٢٠٠٩.

٧. **الآنسة بروين علي، مساعد المدير العام –** الخدمات المصرفية للأفراد

تمتلك الأنسة بروين حبيب خبرة تربو على ٣٧ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية، وبالأخص في مجالات المبيعات والتسويق والمنتجات والخدمات المصرفية للأفراد. وقبل انضمامها إلى بنك الإسكان، شغلت منصب مدير المبيعات وخدمات العملاء في بنك ستاندرد تشارترد لمدة ٩ سنوات.

الآنسة بروين حاصلة على دبلوم متقدم من معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية. وقد انضمت إلى بنك الإسكان في سنة ٢٠٠٥، وتولت عدة مناصب منها، مديرة قروض الرهن العقاري ومدير أول لقروض الرهن العقاري ومدير أول لتطوير المنتجات والتسويق ورئيس إدارة المبيعات والتسويق.

تولت منصبها الحالي في عام ٢٠١٨ وتقاعدت بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٨. أعضاء فريق الإدارة التنفيذية للمجموعة (تتمة)

٨. **السيدة سمر عجايبي، مساعد المدير العام –** تطوير الأعمال والبرامج الحكومية

تمتلك السيدة سمر عجايبي خبرة تربو على ٣٦ عاماً في مجالات إدارة المخاطر، الجودة والمالية وإدارة المشاريع وتطوير الأعمال. أمضت مسيرتها المهنية بالكامل في بنك الإسكان، حيث انضمت إلى البنك مباشرة بعد تخرجها من الجامعة الأمريكية بالقاهرة 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.

انضمت إلى بنك الإسكان في عام ١٩٨٩ وشغلت العديد من المناصب منها رئيس أنظمة ضمان الرهن العقاري ورئيس إدارة مخاطر الائتمان والمخاطر التشغيلية.

تولت منصبها الحالي في عام ٢٠١٢ وتقاعدت بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥.

٩. **السيد عدنان فتح الله جناحي، مساعد المدير العام –** الموارد البشرية والشؤون الإدارية

يمتلك السيد عدنان جناحي خبرة لأكثر من ٢٩ عاماً في مجال إدارة الموارد البشرية، وقد عمل لدى إحدى البنوك الرائدة، بنك البحرين الوطني قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، وكما شغل منصب مدير قسم الموارد البشرية في بنك دار الاستثمار.

السيد عدنان حاصل على ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة غلامورغان، والدبلوم المتقدم في الدراسات المصرفية من معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية.

انضم إلى بنك الإسكان في عام ٢٠٠٩ وتولى منصب مدير أول في قسم الموارد البشرية والشؤون الإدارية وتم تعيينه رئيس بالإنابة في قسم الموارد البشرية والشئون الإدارية في عام ٢٠١٣.

وتولى منصبه الحالي في عام ٢٠١٤ وتقاعد بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥.

١٠. **السيد عقيل معيوف، مساعد المدير العام –** إدارة تقنية المعلومات

يمتلك السيد عقيل معيوف خبرة لأكثر من ٢٩ عاماً في مختلف مجالات أنظمة تقنية المعلومات المصرفية الأساسية والمدفوعات في قطاع الخدمات المصرفية مثل سيتي بنك والبنك الأهلي المتحد. وقبل 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. ودرجة ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة البحرين.

انضم إلى بنك الإسكان منذ عام ٢٠٠٥ وشغل العديد من المناصب حيث كان في منصب مدير ومدير أول ورئيس بالإنابة في قسم تقنية المعلومات.

وتولى منصبه الحالي في عام ٢٠١٤ وتقاعد بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥.

١١. **السيد ديباك باتيل، مساعد المدير العام –** العمليات

يمتلك السيد ديباك باتيل خبرة لأكثر من ٢٦ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية التجارية، وبالأخص في مجالات العمليات والمالية والخدمات المصرفية للأفراد. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، شغل منصب مدير العمليات والمالية في بنك أي سي أي سي أي ، فرع البحرين، كما شغل سابقاً مناصب متعددة في بنك أي سي أي سي أي في الهند.

السيد ديباك حاصل على درجة البكالوريوس في التجارة والاقتصاد من جامعة مومباي، وحاصل على ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة سيكيم مانيبال. كما أن السيد ديباك حاصل على مؤهلات مهنية في التحول الرقمي من جامعة بوردو، وشهادة التكنولوجيا المالية من جامعة هونج كونج.

انضم إلى بنك الاسكان في عام ٢٠٠٧، حيث شغل العديد من المناصب منها مدير ومدير أول ورئيس العمليات بالإنابة في عام ٢٠١٣.

تولى منصبه الحالي في عام ٢٠١٤ وتقاعد بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠٢٥.

١٢. **السيد محمد سعيد بات، مساعد المدير العام –** الرقابة المالية

يمتلك السيد محمد سعيد بات خبرة لأكثر من ٢٣ عاماً في القطاع المصرفي وخدمات التدقيق والتأكيد. وعمل خلال مسيرته المهنية لدى مؤسسات مرموقة مثل إرنست ويونغ في باكستان. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، شغل منصب مدير الاستثمارات والمالية في شركة استثمارات الزياني في البحرين.

السيد محمد سعيد حاصل على شهادة محاسب قانوني معتمد من معهد المحاسبين القانونيين المعتمدين في باكستان (ICAP)، وشهادة محاسب شريك معتمد من معهد المحاسبين القانونيين في إنجلترا وويلز (ICAEW). انضم إلى بنك الإسكان في عام ٢٠٠٧ وشغل عدة مناصب منها مدير التخطيط الإستراتيجي ومدير أول في قسم الرقابة المالية، ورئيس الرقابة المالية بالإنابة في عام ٢٠١٣.

خلال فترة عمله في بنك الإسكان، شارك السيد سعيد في تنفيذ العديد من المشاريع الاستراتيجية للبنك، مما أدى إلى تحسينات جوهرية في دقة وكفاءة التقارير المالية. وقد أسهمت مشاركته في التخطيط الاستراتيجي في تحقيق نمو مستدام للبنك.

تولى السيد محمد سعيد منصبه الحالي في عام ٢٠١٤ وتقاعد بتاريخ ٢ نوفمبر ٢٠٢٥.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٨. أعضاء فريق الإدارة التنفيذية للمجموعة (تتمة)

١٣. **السيدة هيفاء المدني، مساعد المدير العام –** الشؤون القانونية وسكرتير مجلس الإدارة

تمتلك السيدة هيفاء المدني خبرة لأكثر من ٢٧ عاماً كمحامية ومستشارة قانون، وقد أمضت مسيرتها المهنية بالكامل في بنك الإسكان، حيث التحقت به مباشرة بعد تخرجها من جامعة الكويت حاصلة على درجة بكالوريوس في القانون.

تولت منصبها الحالي في عام ٢٠١٥.

١٤. **الآنسة سارة قاسم، مساعد المدير العام –** إدارة المشاريع والتخطيط الإستراتيجي

تمتلك الآنسة سارة قاسم خبرة لأكثر من ١٨ عاماً في القطاع المصرفي، بما في ذلك إدارة المخاطر والخدمات المصرفية للشركات والعمليات المصرفية. وقد لعبت دوراً هاماً في العديد من مشاريع التحول. وتمتلك خبرة واسعة في تحديث الأنظمة المصرفية الأساسية وعمليات الاستحواذ ومبادرات إعادة الهيكلة، مما يعكس تنوع مهاراتها وكفاءتها العالية.

وهي حاصلة على درجة ماجستير العلوم في التكنولوجيا المالية الاستراتيجية من جامعة ستراثكلايد في المملكة المتحدة وبكالوريوس الدراسات في الإدارة من جامعة مومباي في الهند.

الآنسة سارة حاصلة على شهادة المحلل المالي المعتمد وحاصلة على دبلوم متقدم في التمويل الإسلامي من معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية. بالإضافة إلى ذلك ، فهي مدير مخاطر محترف، وهي حاصلة على شهادة إدارة المشاريع الاحترافية. قبل انضمامها إلى بنك الإسكان، شغلت سارة منصب رئيس إدارة المخاطر بالإنابة في بنك الإثمار.

تولت منصبها الحالي في عام ٢٠٢٤.

١٥. **السيد إبراهيم جاسم، مساعد المدير العام –** الخدمات المصرفية التجارية والمؤسسية

يتمتع السيد إبراهيم جاسم بخبرة تزيد عن ١٩ عاماً في مجالات الخدمات المصرفية للشركات الإسلامية والخدمات المصرفية للشركات الصغيرة والمتوسطة والمؤسسات المالية والخزانة وشبكات الفروع، بالإضافة إلى مراجعة الائتمان. ويعرف بدوره في دفع عجلة نمو الأعمال وتعزيز شبكات المؤسسات المالية وهيكلة حلول التمويل المعقدة، وإدارة المحافظ المتنوعة مع ضمان جودة ائتمانية عالية والامتثال لمعايير هيئة المحاسبة والمراجعة المالية الإسلامية (أيوفي). وقد ساهم في مبادرات استراتيجية رئيسية، بما في ذلك إعادة هيكلة الاستراتيجية المؤسسية للمنظمات، وتطبيق عمليات التسجيل الرقمي للشركات والعديد من عمليات تحديث الأنظمة المصرفية الأساسية.

يحمل السيد جاسم درجة ماجستير العلوم في التقنية المالية الاستراتيجية ودبلوم متقدم في المالية الإسلامية، بالإضافة إلى شهادات مهنية تشمل مصرفي إسلامي معتمد (CIB) ومدير مخاطر محترف مشارك (APRM). كما أنه عضو في لجان إدارية رئيسية في بنك الإسكان، وقد تم تعيينه عضواً في مجلس إدارة شركة إسكان العقارية ش.م.ب. (مقفلة).

تولى منصبه الحالي في عام ٢٠٢٥.

١٦. **السيد عبدالله حبيب، مساعد المدير العام –** التطور الرقمي المؤسسي

يعمل السيد عبد الله حبيب في قطاع تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في مملكة البحرين منذ ٢٣ عاماً، حيث ساهم في كل من القطاعين العام والخاص. خلال مسيرته المهنية، تولى مناصب ومسؤوليات مختلفة، حيث شارك في إدارة والإشراف على مشاريع ومبادرات استراتيجية على المستوى الوطني. شغل منصب رئيس قسم ضمان جودة البرمجيات في مجموعة بنك البحرين الوطني، حيث قام بتأسيس وإدارة مركز التميز لضمان الجودة في البنك، وقاد عمليات فحص الحوكمة وأنشطته وعملية فحص الأنظمة والتطبيقات الرئيسية، بما في ذلك استبدال الأنظمة المصرفية الأساسية والتغييرات التي طرأت عليها.

وقد شغل سابقاً منصب مدير تطوير الأنظمة الحكومية في هيئة المعلومات والحكومة الإلكترونية (IGA) لمدة ست سنوات، حيث أشرف على أكثر من ٥٠ متخصصاً يديرون منصات وطنية مثل نظام السجل المركزي الوطني، ونظام التراخيص التجارية (سجلات) والمفتاح الإلكتروني والمنصة الوطني للمدفوعات والبنية التحتية للبوابة الوطنية. كما ساهم في وضع معايير وسياسات تقنية المعلومات والاتصالات الحكومية وعمل في اللجان الاستراتيجية. وتشمل مناصبه السابقة منصب رئيس حوكمة هندسة المؤسسات، حيث قاد أطر عمل تقنية المعلومات والاتصالات الوطنية والتحول الرقمي، وشغل منصب مساعد مدير بقسم تقنية المعلومات في بنك سيرة الاستثماري، حيث قاد عمليات الخدمات المصرفية الأساسية والتطبيقات والبنية التحتية.

يحمل السيد حبيب شهادة بكالوريوس في علوم الحاسوب ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال، وقد وأكمل برنامج إعداد القيادات التنفيذية من معهد الإدارة العامة وبرنامج القيادة للإدارة التنفيذية من دار النشر للأعمال بجامعة هارفارد وبرنامج تأهيل رؤساء تقنية المعلومات والامن السيبراني من كلية الاعمال بجامعة هونغ كونغ للعلوم والتكنولوجيا، بالإضافة إلى شهادات في مجالات مثل COBIT 5 و TOGAF و ITIL v3 وإدارة المشاريع. وهو أيضاً عضو مؤسس في مجلس إدارة جمعية التكنولوجيا والأعمال.

تولى منصبه الحالي في عام ٢٠٢٥.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٩. الإجراءات الإضافية للحوكمة

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

الإفصاحات المتعلقة بالمكافآت:

يهدف بنك الإسكان إلى الحفاظ على تعويضات ومكافآت الموظفين في مستوى تنافسي مقارنةً بسوق العمل المحلي، من أجل جذب الموظفين المؤهلين والأكفاء والاحتفاظ بهم، وذلك من خلال حزمة من المكافآت تستند إلى أحدث اتجاهات السوق. كما يحرص البنك على إنشاء نظام مكافآت عادل ومنصف لجميع الموظفين.

لم يلجأ البنك للحصول على مشورة من مستشارين خارجيين في مجالات عملية تحديد المكافآت. تقوم لجنة المكافآت والتعيينات والحوكمة بمراجعة سياسة المكافآت بما في ذلك هيكل مكافآت الموظفين مرة واحدة على الأقل سنوياً بهدف الحفاظ على ميزة تنافسية في السوق وذلك استناداً إلى مسوحات تجرى على الرواتب ومصادر المعلومات في السوق الثانوية.

يتم تحديد نتائج المكافآت بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر الرئيسية التي يتعرض لها البنك، مع التركيز بشكل أساسي على مخاطر الائتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة. وتستخدم نتائج فحص الضغط كمدخلات استشرافية لتقييم استدامة الأداء في ظل السيناريوهات السلبية، ولتطبيق التعديلات الكمية المناسبة على المخاطر ضمن مجموعة الحوافز، مما يضمن التوافق مع سياسة تحمل المخاطر الرشيدة وتعزيز مرونة البنك على المدى الطويل.

خلال الفترة، لم يطرأ أي تغير على المقاييس الأساسية لمخاطر المكافآت ومقياس تعديل المخاطر المحدد (الاقتطاعات) الذي يستخدمه البنك. مع ذلك، قام البنك بتحسين إطار عمل فحص الضغوط القائمة على المخاطر من خلال إعادة معايرة الأوزان المخصصة لركائز المخاطر المختلفة. وقد تم تنفيذ هذا التعديل لضمان أن يعكس النموذج التقييم بدقة أولويات المخاطر الحالية للبنك. ويتمثل تأثير هذا التغيير في الحصول على نموذج أكثر دقة لمعايرة فحص الضغط، بما يضمن أن تظل درجات المخاطر النهائية التي تحدد تطبيق الاقتطاعات على مجموعة المكافآت المتغيرة متوافقة بشكل وثيق مع بيان المخاطر المتطور للبنك.

تتضمن حزم المكافآت لجميع الموظفين (بما في ذلك الإدارة العليا) على مكافآت ثابتة (في شكل رواتب نقدية، ومزايا ثابتة أخرى) ومكافآت متغيرة على شكل نقدي فقط. يمثل المكون الثابت من المكافأة جزءاً جوهرياً من مجموع المكافأة.

المكافآت المتغيرة (المكافأة السنوية)

يتم تحديد استحقاق حوافز الموظفين، بما في ذلك الإدارة العليا وفقاً لأداء البنك، وأداء الإدارة، وكذلك الأداء الفردي والكفاءة، ولكن في جميع الأحوال يتم منحها بحسب قرار البنك وحده.

يتم اعتماد مخصصات المكافآت من قبل لجنة المكافآت والتعيينات والحوكمة، وترتبط معايير الأداء المستخدمة في نظام المكافآت ارتباطاً وثيقاً بالمعايير المستخدمة في إدارة الأعمال، مثل المؤشرات المالية مقابل غير المالية، والقابلة للقياس الكمي مقابل غير القابلة للقياس الكمي والمقاييس قصيرة الأجل مقابل طويلة الأجل، والتي تشمل مؤشرات الربحية والملاءة المالية والسيولة ومؤشرات النمو.

وفقاً لسياسة المكافآت الخاصة بالبنك، يجب محاذاة المخاطر وإجراء تعديل على المكافآت المتغيرة بالتعاون مع دعم قسم إدارة المخاطر ووظيفة الرقابة المالية، كونهما يقدمان الكفاءة التقنية والاستقلالية لضمان التعديل المناسب للمخاطر وتعديل المكافأة المتغيرة. وفي عام ٢٠٢٥، أجرى البنك فحص فعالية سياسة المكافآت المتغيرة الخاصة به ولم تسفر نتائج الفحص عن أي تعديل في المكافآت المتغيرة.

تستند معايير أداء الموظفين في إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي والعمليات والرقابة المالية ووظائف الالتزام ومكافحة غسيل الأموال والإدارة العليا على تحقيق الأهداف والغايات من وظائفهم مثل الالتزام بسياسات المخاطر والرقابة والالتزام الخاصة بالبنك، وتكون هذه المؤشرات مستقلة عن الأداء المالي لوحدات الأعمال الذين يقومون بالأشراف عليها.

ويتم منح الحوافز سنوياً بناءً على تحقيق الأهداف المحددة مسبقاً، وتستند تلك الأهداف على كلٍ من الأداء الفردي وأداء الإدارة. ويتم تحديدها من قبل الإدارة التنفيذية.

لم يقدم البنك أي مكافآت ضم أو حوافز مضمونة خلال عام ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: لا شيء). ويحق لجميع الموظفين الحصول على ١٣ راتب والتي يتم توزيعه على أساس تناسبي شهرياً. ولم يتم دفع أي مكافآت نهاية خدمة لأي موظفين تقتضي وظائفهم تحمّل مخاطر جوهرية خلال السنة (٢٠٢٤: لا شيء).

وافق مصرف البحرين المركزي على سياسة المكافآت الخاصة بالبنك، وعلى إعفاء البنك من متطلبات مخصصات تأجيل المكافآت (إلا في حالة ضعف الأداء كما هو موضح أدناه) واسترداد المخصصات وذلك نظراً للهيكل التنظيمي للبنك وطبيعة أعماله وسياسة المكافآت المعتمدة من قبل البنك، ويتم تأجيل المكافآت المتغيرة فقط في حالة ضعف أداء البنك أو الأقسام أو وحدات الأعمال، ويتم منح مكافآت مؤجلة للموظفين الذين حققوا أهدافهم أو تجاوزوها، من خلال التعويض المؤجل، والذي يتم صرفه عند تحسن أداء البنك.

لم يمنح البنك أي مكافآت مؤجلة كما في أو خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: لا شيء) وكما لم يتم دفع أي مكافآت مؤجلة أو تخفيض المكافآت المؤجلة من خلال أدوات الأداء خلال نفس الفترة المذكورة أعلاه.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٩. الإجراءات الإضافية للحوكمة (تتمة)

يوضح الجدول الوارد أدناه إجمالي مبلغ المكافآت المدفوعة لموظفي البنك لعام ٢٠٢٥.

٢٠٢٥	الإدارة العليا	موظفين آخرين
المكافآت الثابتة		
المكافآت النقدية*	١,٣٣٩,٩٧٢	٢,٤٦٧,١١٤
الأسهم والأدوات المرتبطة بالأسهم		
مكافآت أخرى	٣٤١,٥٩١	١,٧٠٥,٣٢٩
المكافآت المتغيرة		
المكافآت النقدية	٢٥٩,٧٩٥	٤٣٦,٧٩٧
الأسهم والأدوات المرتبطة بالأسهم		
مكافآت أخرى	٤٧٨,١٨٢	٤١,٨٣٠
المجموع الكلي		**٦,٤٤٠,٦٠٩**

* تشمل رسوم حضور اجتماعات مجلس الإدارة البالغة ٧٢,٠٠٠ دينار بحريني المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة في عام ٢٠٢٥.

٢٠٢٤							
الرقم	عدد الأشخاص	الفئة	الأساسي	منافع أخرى/علاوات	مجموع المكافآت الثابتة	(المدفوعة فعلياً في ٢٠٢٤) مكافأة الأداء النقدية	مجموع المكافآت المتغيرة	مجموع المكافآت الثابتة والمتغيرة
١	٩*	أعضاء مجلس الإدارة		٧٢,٠٠٠	٧٢,٠٠٠			٧٢,٠٠٠
٢	١٢	الأشخاص المعتمدين (غير مشمولين في بند ١، ٣ و٧)	٨١٩,٤٨٧	٧٧٦,٩٣٩	١,٥٩٦,٤٢٥	٢٠٢,٩٢٠	٢٠٢,٩٢٠	١,٧٩٩,٣٤٥
٣	٩	الأشخاص المعتمدين في أقسام إدارة المخاطر، التدقيق الداخلي، العمليات، الرقابة المالية، مكافحة غسيل الأموال، والالتزام	٢٨٧,٧٥٥	٢٠٣,٥٦٤	٤٩١,٣١٩	٥٦,٨٧٥	٥٦,٨٧٥	٥٤٨,١٩٤
٤	٥٩	الموظفين الذين تقتضي وظائفهم تحمّل مخاطر جوهرية (وحدات الأعمال)	٧٦٤,٦٨٠	٥٠٣,٨٨٧	١,٢٦٨,٥٦٧	١٥٢,٥٨٩	١٥٢,٥٨٩	١,٤٢١,١٥٦
٥	٢٨	موظفين آخرين بخلاف الأشخاص المعتمدين الذين يعملون في أقسام خاضعة للرقابة في البند رقم ٣	٥٤٧,٣٣٦	٣٣٤,٣٨٧	٨٨١,٧٢٢	١٢٢,٢٧٨	١٢٢,٢٧٨	١,٠٠٤,٠٠٠
٦	٦٤	موظفين آخرين	٨٢٩,٣٠٩	٦٠٤,٦٧٥	١,٤٣٣,٩٨٤	١٦١,٩٣٠	١٦١,٩٣٠	١,٥٩٥,٩١٣
٧	٠	الاستعانة بمصادر خارجية / مقدمي الخدمات (الموظفين الذين تقتضي وظائفهم تحمّل مخاطر)	-	-	-	-	-	-
	١٧٧	**المجموع الكلي**	**٣,٢٤٨,٥٦٦**	**٢,٤٩٥,٤٥١**	**٥,٧٤٤,٠١٧**	**٦٩٦,٥٩٢**	**٦٩٦,٥٩٢**	**٦,٤٤٠,٦٠٩**

* تشمل مكافآت مجلس الإدارة تسعة أعضاء، تم دفع لهم مبلغ وقدره ٧٢,٠٠٠ دينار بحريني مقابل حضورهم اجتماعات مجلس الإدارة.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

٩. الإجراءات الإضافية للحوكمة (تتمة)

يوضح الجدول الوارد أدناه إجمالي مبلغ المكافآت المدفوعة لموظفي البنك لسنة ٢٠٢٤.

٢٠٢٤	الأشخاص المعتمدين	موظفين آخرين
المكافآت الثابتة		
المكافآت النقدية*	١,٢٨٨,٦٤٤	٢,٤٣٣,٣٣١
الأسهم والأدوات المرتبطة بالأسهم		
مكافآت أخرى	٣٤٦,٣٤٥	٩١٤,٥٧٧
المكافآت المتغيرة		
المكافآت النقدية	٢٨٧,٠٦٧	٤٨٣,٢٤٠
الأسهم والأدوات المرتبطة بالأسهم		
مكافآت أخرى		
المجموع الكلي		**٥,٧٥٣,٢٠٣**

* تشمل رسوم حضور اجتماعات مجلس الإدارة البالغة ٦٩,٠٠٠ دينار بحريني المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة في سنة ٢٠٢٤.

الرقم	عدد الأشخاص	الفئة	٢٠٢٤ الأساسي	منافع أخرى/علاوات	مجموع المكافآت الثابتة	مكافأة الأداء النقدية (المدفوعة فعلياً في ٢٠٢٤)	مجموع المكافآت المتغيرة	مجموع المكافآت الثابتة والمتغيرة
١	٩*	أعضاء مجلس الإدارة		٦٩,٠٠٠	٦٩,٠٠٠			٦٩,٠٠٠
٢	٨	الأشخاص المعتمدين (غير مشمولين في بند ١، ٣ و٧)	٧٠١,٧٢٤	٣٣٨,٤٢٠	١,٠٤٠,١٤٤	٢٠٧,٩٤٠	٢٠٧,٩٤٠	١,٢٤٨,٠٨٤
٣	٩	الأشخاص المعتمدين في أقسام إدارة المخاطر، التدقيق الداخلي، العمليات، الرقابة المالية، مكافحة غسيل الأموال، والالتزام	٣٢٠,٢٧٧	٢٠٥,٥٦٧	٥٢٥,٨٤٤	٧٩,١٢٧	٧٩,١٢٧	٦٠٤,٩٧١
٤	٥٩	الموظفين الذين تقتضي وظائفهم تحمّل مخاطر جوهرية (وحدات الأعمال)	٧٥٤,٨٨٥	٤٤٨,٩٢١	١,٢٠٣,٨٠٦	١٧٣,٨٥٢	١٧٣,٨٥٢	١,٣٧٧,٦٥٧
٥	٢٨	موظفين آخرين بخلاف الأشخاص المعتمدين الذين يعملون في أقسام خاضعة للرقابة في البند رقم ٣	٤٦٤,١٦٩	٢٤٧,٠٦٠	٧١١,٢٢٩	١٠٧,٤١٥	١٠٧,٤١٥	٨١٨,٦٤٥
٦	٦٤	موظفين آخرين	٨٧٣,٨٤٢	٥٥٩,٠٣١	١,٤٣٢,٨٧٣	٢٠١,٩٧٣	٢٠١,٩٧٣	١,٦٣٤,٨٤٦
٧	٠	الاستعانة بمصادر خارجية / مقدمي الخدمات (الموظفين الذين تقتضي وظائفهم تحمّل مخاطر)			–	–	–	–
	١٧٤	**المجموع الكلي**	**٣,١١٤,٨٩٧**	**١,٨٦٨,٠٠٠**	**٤,٩٨٢,٨٩٧**	**٧٧٠,٣٠٦**	**٧٧٠,٣٠٦**	**٥,٧٥٣,٢٠٣**

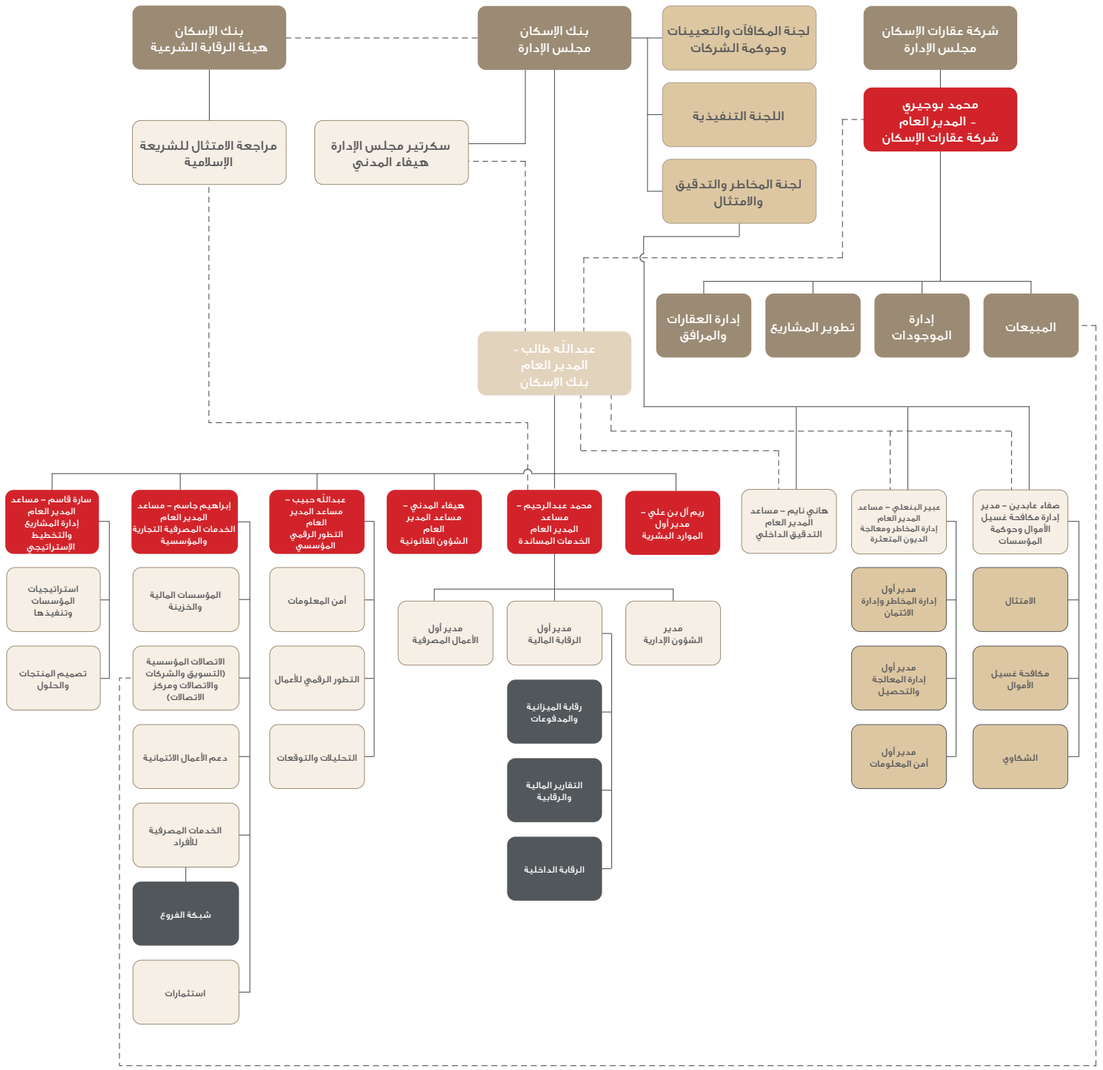
* تشمل مكافآت مجلس الإدارة تسعة أعضاء، تم دفع لهم مبلغ وقدره ٦٩,٠٠٠ دينار بحريني مقابل حضورهم اجتماعات مجلس الإدارة.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٠. الهيكل التنظيمي

الهيكل التنظيمي لبنك الإسكان



إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٠. الهيكل التنظيمي (تتمة)

حدثت تغيرات جوهرية في الهيكل التنظيمي مقارنة بالعام السابق. أدى الهيكل التنظيمي المعاد تصميمه إلى تعزيز الكفاءة وضمن توافق البنك مع استراتيجيته طويلة الأجل. وقد أدت هذه المبادرة على تبسيط الأدوار التنفيذية وإعادة تنظيم بعض الأقسام، وتحسين خطوط إعداد التقارير لتعزيز المساءلة وفعالية القيادة. كما أدت هذه التغيرات إلى تحسين كفاءة تكاليف القوى العاملة، ورفع الأداء التشغيلي، وتعزيز التعاون بين الوظائف المختلفة، وزيادة المرونة، مما أدى إلى تقديم خدمات أسرع وأكثر تركيزاً على العميل.

يواصل مجلس الإدارة الحفاظ على خطوطاً لإعداد تقارير واضحة ضمن المجلس وهيكل الإدارة لضمان الفصل المناسب للواجبات. كما هو موضح أعلاه، لا توجد حالياً أي خطوط لإعداد التقارير مخصصة للجنة التنفيذية التابعة لمجلس الإدارة أو لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات.

استراتيجية التواصل

في نهاية كل سنة مالية، يتم مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة من قبل لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال ويتم تقديمها لمجلس الإدارة للموافقة عليها. وقبل نهاية السنة، يتم مراجعة الميزانية السنوية من قبل اللجنة التنفيذية وعرضها على مجلس الإدارة للموافقة عليها، وتُرسل جميعُ هذه المستندات لاحقاً إلى وزارة المالية والاقتصاد الوطني لعرضها على مجلس الوزراء.

يحدد النظام الأساسي للبنك المسئولين والجهات التي توزع عليها تقرير التدقيق السنوي للبنك وهم تحديداً معالي وزير المالية والاقتصاد الوطني ومعالي وزير الإسكان والتخطيط العمراني ومعالي وزير الصناعة و التجارة ومعالي 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.

١١. رأس المال

١١,١ هيكل رأس المال

وفقاً لإطار عمل اتفاقية بازل ٣ لرأس المال الصادر عن مصرف البحرين المركزي، يتكون رأس المال التنظيمي من رأس المال فئة ١ ورأس المال فئة ٢. كما ينقسم رأس المال فئة ١ إلى رأس المال الأسهم العادية فئة ١ ورأس المال الإضافي فئة ١.

يتكون رأس المال الأسهم العادية فئة ١ من:

أ) الأسهم العادية الصادرة والمدفوعة بالكامل والتي تستوفي معايير التصنيف على أنها أسهم عادية لأغراض تنظيمية؛

ب) الاحتياطيات المفصح عنها بما في ذلك: ١) الاحتياطيات العامة؛ ٢) الاحتياطيات القانونية / التشريعية؛ ٣) علاوة إصدار أسهم؛ ٤) الأرباح المبقاة أو الخسائر (بما في ذلك صافي الربح / الخسارة لفترة إعداد التقارير المالية، سواءً تمت مراجعتها أو تدقيقها)؛

ج) الأسهم العادية الصادرة من قبل الشركات التابعة المصرفية الموحدة والمحتفظ بها من قبل الأطراف الأخرى (أي حقوق الأقلية) التي تستوفي المعايير ليتم تضمينها في رأس المال الأسهم العادية فئة ١؛ و(د) التعديلات التنظيمية المطبقة عند احتساب رأس المال الأسهم العادية فئة ١.

يتكون رأس المال الإضافي فئة ١ من:

أ) الأدوات الصادرة من قبل البنك التي تستوفي المعايير ليتم تضمينها ضمن رأس المال الإضافي فئة ١،

ب) علاوة إصدار أسهم الناتجة عن إصدار الأدوات المدرجة ضمن رأس المال الإضافي فئة ١،

ج) الأدوات الصادرة من قبل الشركات التابعة المصرفية الموحدة والمحتفظ بها من قبل الأطراف الأخرى التي تستوفي المعايير ليتم تضمينها في رأس المال الإضافي فئة ١ ولا يتم تضمينها في رأس المال الأسهم العادية فئة ١، و

د) التعديلات التنظيمية المطبقة عند احتساب رأس المال الإضافي فئة ١.

يتكون رأس المال فئة ٢ من:

أ) الأدوات الصادرة من قبل البنك التي تستوفي المعايير ليتم تضمينها في رأس المال فئة ٢،

ب) علاوة إصدار أسهم الناتجة عن إصدار الأدوات المدرجة ضمن رأس المال فئة ٢،

ج) الأدوات الصادرة من قبل الشركات المصرفية التابعة الموحدة والمحتفظ بها من قبل الأطراف الأخرى التي تستوفي المعايير ليتم تضمينها في رأس المال فئة ٢ ولا يتم تضمينها في رأس المال فئة ١،

د) احتياطي الخسائر الائتمانية المتوقعة لتعرضات المرحلتين ١ و٢،

هـ) احتياطيات إعادة تقييم الموجودات الناتجة عن إعادة تقييم الموجودات الثابتة والاستثمارات العقارية من وقت لآخر وذلك تماشياً مع التغيرات في القيم السوقية، و

و) التعديلات التنظيمية المطبقة عند احتساب رأس المال فئة ٢.

وفقاً لإطار عمل اتفاقية بازل ٣ لكفاية رأس المال الصادر عن مصرف البحرين المركزي، يتطلب خصم بعض التعرضات من رأس المال التنظيمي بدلاً من تضمينها في الموجودات الموزونة بالمخاطر. يتطلب إطار عمل اتفاقية بازل ٣ تطبيق معظم الخصومات من رأس المال الأسهم العادية فئة ١. في الوقت الحالي، يتكون رأس المال فئة ٢ لبنك الإسكان فقط من الخسائر الائتمانية المتوقعة لتعرضات المرحلتين ١ و٢.

كما توجد هناك قيود على مبالغ احتياطي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي يمكن تضمينها في رأس المال فئة ٢، بحيث لا يتجاوز الحد الأقصى البالغ ١,٢٥٪ من الموجودات الموزونة بالمخاطر الائتمانية.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١١. رأس المال (تتمة)

جدول ١: هيكل رأس المال

يلخص الجدول التالي رأس المال المؤهل بعد الخصومات المتعلقة باحتساب نسبة كفاية رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

	رأسمال الأسهم العادية فئة ١	رأس المال الإضافي فئة ١	رأس المال فئة ٢
مكونات رأس المال			
رأس المال فئة ١			
رأس المال الأسهم العادية فئة ١			
أسهم عادية صادرة ومدفوعة بالكامل	٢٥٠,٠٠٠	–	–
الاحتياطيات العامة	١٠٦,٧٨٦	–	–
الاحتياطيات القانونية	٦٤,٢٥٤	–	–
أرباح مبقاة	١٦,٧٢٨	–	–
أرباح مرحلية حالية	٣١,٩٢٣	–	–
تغيرات القيمة العادلة المتراكمة على الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أسهم حقوق ملكية)	(٣٥١)	–	–
مجموع رأس المال الأسهم العادية فئة ١ قبل التعديلات التنظيمية	**٤٦٩,٣٤٠**	**–**	**–**
ناقصاً: التعديلات التنظيمية			
موجودات غير ملموسة بخلاف حقوق خدمة الرهون	٣٧٤		
مجموع رأس المال الأسهم العادية فئة ١ قبل التعديلات التنظيمية	**٤٦٨,٩٦٦**	**–**	**–**
رأس المال الآخر (رأس المال الإضافي فئة ١ ورأس المال فئة ٢)			
الخسائر الائتمانية المتوقعة المرحلتين ١ و ٢ (١,٢٥٪ من الموجودات الموزونة بالمخاطر الائتمانية)	–	–	٢,٢١٢
صافي رأس المال المتاح	**٤٦٨,٩٦٦**	**–**	**٢,٢١٢**
مجموع رأس المال			**٤٧١,١٧٨**

جدول ٢: نسب كفاية رأس المال

تقدم قواعد كفاية رأس المال الصادرة عن مصرف البحرين المركزي إرشادات بشأن قياس المخاطر لأغراض احتساب متطلبات رأس المال. ويتعين على البنوك التقليدية المرخصة الوفاء بمتطلبات الحد الأدنى التالية لكفاية رأس المال:

	مكونات نسبة كفاية رأس المال الموحدة			
	اختياري	الحد الأدنى للنسبة المطلوبة	المخزون الاحتياطي للحفاظ على رأس المال	كفاية رأس المال بما في ذلك المخزون الاحتياطي للمحافظ على رأس المال
رأس المال الأسهم العادية فئة ١		٦,٥٪		٩,٠٪
رأس المال الإضافي فئة ١	١,٥٪			
رأس المال فئة ١		٨,٠٪	٢,٥٪ تتكون من رأسمال الأسهم العادية فئة ١	١٠,٥٪
رأس المال فئة ٢	٢٪			
إجمالي رأس المال		١٠,٠٪		١٢,٥٪

يلخص الجدول التالي نسب كفاية رأس المال لإجمالي رأس المال ورأس المال فئة ١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

نسبة كفاية رأس المال - رأسمال الأسهم العادية فئة ١	**١٨٣٪**
نسبة كفاية راس المال - رأس المال فئة ١	**١٨٣٪**
نسبة إجمالي كفاية رأس المال	**١٨٤٪**

١١,٢ كفاية رأس المال

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية بما يعزز ثقة السوق وضمان استدامة تطور الأعمال في المستقبل. يحرص البنك على الحفاظ على مستويات كافية من رأس المال بما يتناسب مع طبيعة أعماله وبيان المخاطر، ويأخذ في الاعتبار الاحتمالات الطارئة غير المتوقعة. كما تضمن عملية تخطيط رأس المال في البنك توافق رأس المال المتوفر في جميع الأوقات مع مستوى تحمل المخاطر لدى البنك.

يستخدم البنك المعدل المقرر بنسبة ١٢,٥٪ لكفاية رأس المال على النحو المنصوص عليه من قبل مصرف البحرين المركزي.

يهدف إطار عملية التقييم الداخلي لكفاية رأس المال لدى البنك إلى ضمان دعم رأس المال لنمو الأعمال المستقبلية، وينص ضرورة أن يحافظ البنك على غطاء فائض عن المتطلبات النظامية.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٢. التدقيق الداخلي

يعد قسم التدقيق الداخلي في بنك الإسكان وظيفة مستقلة تقدم تقاريرها مباشرةً إلى لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال . ويتمثل دورها الرئيسي في تقديم تأكيد بشأن فعالية أنظمة الرقابة والالتزام والحوكمة في البنك.

يقوم قسم التدقيق الداخلي بإجراء أنشطته وفقاً لخطة تدقيق قائمة على تقييم المخاطر ومعتمدة، بما يضمن مراجعة جميع العمليات عالية المخاطر سنوياً. ووفقاً لمنهجية التدقيق القائمة على المخاطر، يحتفظ القسم بسجل شامل للمخاطر، حيث يتم تحديد المخاطر وتحديثها بانتظام على مدار العام، مع مراعاة التغيرات في بيئة الأعمال والضوابط.

١٣. مخاطر الائتمان

١٣,١ نظرة عامة على إدارة مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان إلى احتمال عدم وفاء أحد الأطراف المشاركة في معاملة مالية بالتزاماته، مما يؤدي إلى خسائر مالية للطرف الآخر. تظهر تركزات هذه المخاطر عندما لا يتمكن عدد من الأطراف التي تعمل في أنشطة تجارية متشابهة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو القطاع الاقتصادي من الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. وغالباً ما تنتج هذه الإخفاقات نتيجة لتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو أي عوامل خارجية أخرى.

تتضمن مخاطر الائتمان في احتمالية تعرض المجموعة لخسائر نتيجة لعدم قدرة العملاء أو الزبائن أو الأطراف الأخرى، بما في ذلك الجهات السيادية، في الوفاء بالتزاماتهم بالكامل، بما في ذلك السداد الكامل للمبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم والفوائد والضمانات والذمم المدينة الأخرى في الوقت المحدد. ينشأ تعرض البنك لمخاطر الائتمان بشكل أساسي من أنشطة الإقراض ومخاطر الائتمان للطرف الآخر المرتبطة بعمليات الخزينة.

للتخفيف من مخاطر الائتمان ضمن محفظته، يتبع البنك مجموعة متنوعة من الاستراتيجيات. وتشمل هذه مراقبة التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع بعض الأطراف الأخرى، وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف الأخرى، والحصول على الضمانات المناسبة حيثما كان ذلك ضرورياً.

يحتفظ البنك بسياسات وإجراءات راسخة لتحديد وقياس ومراقبة والسيطرة على مخاطر الائتمان في جميع أنشطته المصرفية. تحدد سياسة مخاطر الائتمان المعتمدة من قبل مجلس الإدارة هذه الإجراءات. بالإضافة إلى ذلك، يقوم البنك بشكل دوري بإعداد تقارير شاملة عن المخاطر لمراقبة الالتزام بالحدود المعتمدة من مجلس الإدارة.

كما اعتمد البنك مصفوفة تفويض متعددة المستويات، ولجان على مستوى الإدارة للأشراف الفعال على تعرضات مخاطر الائتمان. يطبق البنك نظاماً منهجياً لإصدار التقارير حول المخاطر في جميع دوائر وأقسام المؤسسة، ويقوم هذا النظام على مبدأ الشفافية في تقديم تقارير لأصحاب المصلحة في البنك.

١٣,٢ التعريف والافتراضات والتقنيات المستخدمة لتقدير مخصص انخفاض القيمة

الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري منذ الإثبات المبدئي، لتقدير الخسائر الائتمانية، يأخذ البنك في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة المتاحة بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما. ويتضمن ذلك على تحليل شامل للمعلومات الكمية والنوعية، وذلك من واقع الخبرات السابقة للبنك، بما في ذلك معلومات النظرة المستقبلية.

يعمل البنك وفق افتراض أن مخاطر الائتمان المرتبطة بالموجودات المالية قد زادت بشكل جوهري إذا كانت المدفوعات التعاقدية متأخرة عن السداد لفترة تتراوح بين ٣٢ و ٨٩ يوماً. وسيظل هذا الافتراض قائماً ما لم يتمكن البنك، بناءً على أدلة معقولة ومستندة إلى حقائق، من إثبات أن المخاطر لم تزد بشكل جوهري.

يعتبر البنك الموجودات المالية متعثرة في السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يسدد المقترض التزاماته الائتمانية للبنك بالكامل، وذلك دون الرجوع إلى البنك لاتخاذ إجراءات مثل تسييل الضمان (في حالة الاحتفاظ به). ويأخذ هذا التقييم في الاعتبار عوامل كمية ونوعية؛ و/أو
- الموجودات المالية متأخرة عن السداد لمدة ٩٠ يوماً أو أكثر.

علاوة على ذلك، تخضع معايير مراحل تعرضات المؤسسات المالية والبنوك لخفض التصنيف الائتماني للأطراف الأخرى وفقاً لسياسة البنك، وبالأخص، فإن أي خفض للتصنيف إلى ما دون حد معين، كما هو محدد في سياسة مخاطر الائتمان الخاصة بالبنك، سيؤدي إلى انتقال التعرضات إلى مرحلة أعلى من مراحل انخفاض القيمة.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣. مخاطر الائتمان (تتمة)

احتمالية حدوث التعثر في السداد

يقوم البنك بجمع معلومات بشكل منهجي حول أداء ومعدلات التعثر في السداد المتعلقة بتعرضات مخاطرها الائتمانية، ويتم تصنيف هذه المعلومات حسب عدد أيام التأخر في السداد. يستخدم البنك منهجية ميرتون فاسيسك الإحصائية لتحليل المعلومات التي تم جمعها وتقدير احتمالية حدوث التعثر في السداد لمختلف أنواع التعرضات، وكذلك للتنبؤ بكيفية توقع تطور هذه الاحتمالات بمرور الوقت. تتضمن هذه المنهجية تحديد ومعايرة العلاقات بين التغيرات في معدلات التعثر في السداد والتغيرات في المؤشرات الاقتصادية الكلية الرئيسية. ويتم تطبيق حد أدنى بنسبة ٠,٠٣٪ على جميع تقديرات احتمالية حدوث التعثر في السداد لتعرضات التجزئة.

تشمل العوامل الاقتصادية الكلية الرئيسية ما يلي:

- نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي؛
- مجموع الاستثمارات كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي؛
- معدل التضخم؛
- استيراد وتصدير السلع والخدمات؛
- معدل البطالة؛
- نمو الائتمان المحلي؛
- أسعار النفط؛
- إجمالي المدخرات الوطنية؛
- إيرادات الحكومة المركزية كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي؛
- مصروفات الحكومة المركزية كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي؛ و
- إجمالي الدين العام الحكومي.

يساعد هذا التحليل الشامل البنك في فهم كيفية تأثير المتغيرات الاقتصادية الكلية على مخاطر الائتمان، مما يمكنه من إعداد تقديرات أكثر دقة لاحتمالات حدوث التعثر في السداد. وهذا بدوره يدعم إدارة مخاطر ائتمانية أكثر متانه واتخاذ قرارات مستنيرة.

الموجودات المالية منخفضة القيمة ائتمانياً

في تاريخ إعداد كل تقرير مالي، يقوم البنك بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتزامات القروض، وتظهر عليها علامات انخفاض قيمة الائتمان. يعد الموجود المالي منخفض القيمة ائتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث ويكون لها تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بالنسبة لذلك الموجود المالي. تتضمن المؤشرات التي تثبت بأن الموجودات المالية منخفضة القيمة ائتمانياً على البيانات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- الصعوبات المالية الجوهرية التي تواجه المقترض أو الجهة المصدرة؛
- خرق العقد مثل التعثر في السداد أو التأخر في السداد لمدة ٩٠ يوماً أو أكثر؛
- إعادة هيكلة القرض أو السلفة من قبل المجموعة بشروط لا تعتبر اعتيادية في الظروف العادية؛ أو
- احتمال أن يقوم المقترض بتقديم طلب للإفلاس أو خضوعه لإعادة تنظيم مالي آخر.

بمجرد تصنيف الموجود المالي على أنه منخفض القيمة ائتمانياً (المرحلة ٣)، يجب أن يخضع لفترة سماح لا تقل عن أربع أشهر من تاريخ بدء السداد المنتظم قبل أن يتم تحويله إلى موجودات منتجة (المرحلة ١ أو المرحلة ٢). بالإضافة إلى ذلك، يجب الاحتفاظ بالتعرضات المصنفة ضمن قائمة المراقبة (المرحلة ٢) في المرحلة ٢ لفترة سماح لا تقل عن ٣ أشهر من تاريخ انتظام السداد قبل أن يتم تحويلها إلى المرحلة ١. وخلال هذه الفترة، يراقب البنك عن كثب سلوك السداد للمقترض لتقييم استدامة التحسن في وضعه المالي.

إضافة معلومات النظرة المستقبلية

يستخدم البنك النماذج الإحصائية لإضافة العوامل الاقتصادية الكلية على معدلات التعثر التاريخية في السداد. وفي حالة عدم وجود أي من معايير الاقتصاد الكلية والتي تكون ذات أهمية إحصائية أو إذا كانت نتائج احتمالية حدوث التعثر في السداد المتوقعة مخالفة بشكل كبير للتوقعات الحالية للظروف الاقتصادية، تطبق الإدارة الطريقة النوعية لاحتمالية حدوث التعثر في السداد، وذلك بعد تحليل المحفظة وفقاً لأداة التشخيص.

يتطلب إضافة معلومات النظرة المستقبلية درجة عالية من التقدير بشأن تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية الكلية على الخسائر الائتمانية المتوقعة المطبقة على تعرضات المرحلة ١ والمرحلة ٢ التي تعتبر بأنها منتجة، بينما تمثل المرحلة ٣ التعرضات المصنفة كمتعثرة في السداد. يتم إجراء مراجعة دورية للمنهجيات والافتراضات المعنية بما في ذلك توقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية ويتم توثيقها ضمن سياسة مخاطر الائتمان.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣. مخاطر الائتمان (تتمة)

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

يقوم البنك باحتساب مخصصات الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على الأدوات المالية المختلفة بما في ذلك القروض الاجتماعية والقروض التجارية والأرصدة لدى البنوك وسندات الدين والتزامات القروض. يستخدم هذا الحساب نهجاً من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتزامات القروض، بناءً على التغير في الجودة الائتمانية منذ الإثبات المبدئي.

المرحلة ١: الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً: تشمل الموجودات المالية التي لم تشهد زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي أو لديها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ إعداد التقرير المالي، بالنسبة لتلك الموجودات، يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً وهي الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر في السداد المحتملة خلال ١٢ شهراً القادمة. ومن المهم ملاحظة أن الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً وهي الخسارة الائتمانية بأكملها على الموجودات المرجحة باحتمالية حدوث الخسارة خلال السنة، عوضاً عن حالات العجز النقدي المتوقعة على نفس الفترة. يتم احتساب إيرادات الفائدة على إجمالي القيمة المدرجة للموجود.

المرحلة ٢: (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر – غير منخفضة القيمة ائتمانياً): تتضمن على الموجودات المالية التي شهدت زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي (باستثناء التي لديها مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ إعداد التقرير المالي) ولكن ليس لديها دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة. بالنسبة للموجودات في هذه المرحلة، يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر..والتي هي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر التي تنتج عن جميع أحداث التعثر في السداد المحتملة على مدى العمر المتوقع للموجود المالي. يتم احتساب هذه الخسائر الائتمانية المتوقعة كمتوسط موزون للخسائر الائتمانية، باستخدام احتمالية حدوث التعثر في السداد كعامل موزون. يستمر احتساب إيرادات الفوائد على إجمالي القيمة المدرجة.

المرحلة ٣: (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر: المنخفضة القيمة ائتمانياً): تتضمن المرحلة ٣ على الأدوات المالية التي لديها دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة في تاريخ إعداد التقرير المالي، بما في ذلك تلك التي تعتبر متعثرة في السداد بالفعل. تعتبر الموجودات في هذه المرحلة منخفضة القيمة ائتمانياً، ويتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر وفقًا لذلك. وبالرغم من ذلك، سيستمر تطبيق المتطلبات التنظيمية للحسابات المنخفضة القيمة ائتمانياً ضمن هذه المرحلة. الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية على أنها القيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي المتوقعة، يعرف العجز النقدي بأنه الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقًا للعقد والتدفقات النقدية التي يتوقع البنك استلامها. تطبق حسابات الخسائر الائتمانية المتوقعة معدل الفائدة الفعلي للموجودات المالية لأغراض الخصم.

تعتمد هذه العملية على الهيكل الزمني لثلاثة متغيرات أساسية:

- احتمالية حدوث التعثر في السداد: يستخدم هذا المؤشر لتوقع احتمالية حدوث التعثر في السداد خلال فترة زمنية محددة، مع الأخذ في الاعتبار تواريخ الاستحقاق التعاقدية للتعرضات، وغالباً ما يتم اشتقاق احتمالية حدوث التعثر في السداد من بيانات السوق الخاصة بالبنوك والأطراف الأخرى السيادية ومن تحليل الفئات الداخلية بالنسبة لمحافظ التمويل.
- الخسارة في حالة التعثر في السداد: تقييم نسبة الخسارة في حالة التعثر في السداد مدى الخطورة المتوقعة للخسارة في حالة التعثر في السداد. بالنسبة لتمويلات الرهون العقارية الاجتماعية والتجارية، يتم استخدام نسبة ثابتة للخسارة في حالة التعثر في السداد قدرها ٦٠٪ استناداً إلى متوسطات البنوك النظيرة (البنوك العاملة في البحرين). بالنسبة للإيداعات وسندات الدين، فيتم استخدام وكيل سوقي لمعدل الخسارة في حالة التعثر في السداد.
- قيمة التعرض عند حدوث التعثر في السداد: تقيس التعرض المتوقع في لحظة التعثر عن السداد، مع الأخذ في الاعتبار التعرضات الحالية للأطراف الأخرى، والتغيرات المحتملة الناتجة عن شروط العقد، بما في ذلك الإطفاء. بالنسبة للموجودات المالية، تعادل قيمة التعرض عند حدوث التعثر في السداد مع إجمالي قيمته المدرجة.

يتم الحصول على هذه المعايير من النماذج الإحصائية المُطوّرة داخليًا والبيانات التاريخية، مع إجراء تعديلات لدمج معلومات النظرة المستقبلية. يتطلب دمج هذه النظرة المستقبلية فهمًا دقيقًا لكيفية تأثير التغيرات في متغيرات احتمالية حدوث التعثر في السداد والخسارة في حالة التعثر في السداد وقيمة التعرض عند حدوث التعثر في السداد، على نتائج الخسائر الائتمانية المتوقعة، مما يؤكد على الطبيعة الديناميكية لتقييم مخاطر الائتمان.

جدول ٧: التحليل الزمني للقروض والموجودات الأخرى التي فات موعد استحقاقها (بآلاف الدنانير البحرينية)

يلخص الجدول التالي إجمالي القروض الفائت موعد استحقاقها، بما في ذلك الموجودات الأخرى والمخصصات المفصح عنها حسب القطاع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

	أقل من ٣ أشهر	من ٣ أشهر إلى سنة واحدة	من سنة واحدة إلى ٣ سنوات	أكثر من ٣ سنوات	المجموع
قروض الرهن العقاري الاجتماعية للأفراد	٣٠,٣٠٤	١٨,٩٩٢	١٣,٣١٩	٣٧,٩٥	٦٢,٦٥٣
قروض الرهن العقاري التجارية للأفراد	٣٩٧	-	٢٢٨	-	٦٢٥
موجودات أخرى	١٧٥	١.٣	١٦٤	٢٩٦	٧٣٨
	٣٠,٨٧٦	**١٩,٠٩٥**	**١٣,٧١١**	**٣٣٤**	**٦٤,٠١٦**

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣. مخاطر الائتمان (تتمة)

فيما يلي تفاصيل القروض الفائت موعد استحقاقها والموجودات الأخرى حسب النوع والخسائر الائتمانية المتوقعة:

	المبلغ الإجمالي	الخسائر الائتمانية المتوقعة المرحلة ١ و ٢	الخسائر الائتمانية المتوقعة المرحلة ٣
قروض الرهن العقاري الاجتماعية للأفراد	٦٢,٦٥٣	٤,١.٨	٢٨,٩١٢
قروض الرهن العقاري التجارية للأفراد	٦٢٥	١٣	٢٧٠
موجودات أخرى	٧٣٨	-	٤٢٠
	٦٤,.١٦	**٤,١٢١**	**٢٩,٦٠٢**

القروض المنخفضة القيمة

	مبلغ القرض	الخسائر الائتمانية المتوقعة المرحلة ٣
قروض الرهن العقاري الاجتماعية للأفراد	٣٦,١٩٠	٣٠,٨٠٧
قروض الرهن العقاري التجارية للأفراد	٣٣١	٢٨٥
	٣٦,٥٢١	**٣١,٠٩٢**

جدول ٨: الحركة في الخسارة الائتمانية المتوقعة (بآلاف الدنانير البحرينية)

الحركة في الخسارة الائتمانية المتوقعة	المرحلة ١ و ٢	المرحلة ٣	المجموع
القروض:			
الخسارة الائتمانية المتوقعة كما في ١ يناير ٢٠٢٥	٢,٠٥٩٣	٣٣,٣٣٢	٥٣,٩٢٥
صافي التحويلات بين المراحل	٥,٣٠٤	(٥,٣٠٤)	-
مبالغ مشطوبة خلال الفترة - القروض الاجتماعية	(٩٢)	(٢,٧٤٠)	(٢,٨٣٢)
مبالغ مشطوبة خلال الفترة - القروض التجارية	-	(٤٨)	(٤٨)
(استرجاع مخصص) / المخصص للفترة - القروض الاجتماعية	(١١,٥١٨)	٥,٨٤٢	(٥,٦٧٦)
(استرجاع مخصص) / المخصص للفترة - القروض التجارية	(٣٣)	١٠	(٢٣)
الخسارة الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**١٤,٢٥٤**	**٣١,٠٩٢**	**٤٥,٣٤٦**

الموجودات الأخرى:	المرحلة ٣	المجموع
الخسارة الائتمانية المتوقعة كما في ١ يناير ٢٠٢٥	٣٣٤	٣٣٤
المخصص للفترة	٨٧	٨٧
الخسارة الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	**٤٢١**	**٤٢١**

تتعلق جميع أرصدة المجموعة الفائت موعد استحقاقها والمخصصات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بعملياتها في مملكة البحرين.

الموجودات المعاد هيكلتها

يتم تصنيف التعرضات المعاد هيكلتها نتيجة لأسباب تتعلق بالمخاطر الائتمانية ضمن المرحلة ٢، لمدة لا تقل عن ٣ أشهر، من تاريخ إعادة الهيكلة. ويعكس هذا التصنيف نهجا حذراً في مراقبة أداء التعرضات المعاد هيكلتها بموجب شروطها الجديدة.

عندما يتم إعادة التفاوض بشأن شروط التعرضات الخاضعة للمخاطر الائتمانية أو تعديلها، أو استبدال التعرضات القائمة نتيجة للصعوبات المالية التي تواجه المقترض، فإنه يتم تحديد صافي الخسارة. ويتم احتساب هذه الخسارة على الفرق بين القيمة المدرجة للموجود والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المخصومة، ويتم تحميل هذه الخسارة لاحقاً على قائمة الأرباح أو الخسائر. تعتبر فترة سماح مدتها ٣ أشهر بعد إعادة الهيكلة كافية لتقييم مدى كفاية التدفقات النقدية والأداء وفقاً للشروط الجديدة لإعادة الهيكلة.

بلغ إجمالي المبلغ الأصلي المستحق للقروض الاجتماعية المعاد هيكلتها خلال السنة (باستثناء تلك الفائت موعد استحقاقها كما في نهاية العام) خلال العام ٨,٦ مليون دينار بحريني وبلغت الخسائر الائتمانية المتوقعة على القروض المعاد هيكلتها كما في نهاية العام ٠,٩ مليون دينار بحريني.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣. مخاطر الائتمان (تتمة)

جدول ٩: متطلبات رأس المال – المحفظة الموحدة (بآلاف الدنانير البحرينية)

يلخص الجدول التالي متطلبات رأس المال التنظيمي لمخاطر الائتمان حسب نوع المحافظ الموحدة الخاضعة للنهج الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

	إجمالي التعرضات***	التعرضات الموزونة بالمخاطر	مخصص رأس المال**
المحفظة الموحدة			
البنود النقدية	١٤٣	-	-
مطالبات على الجهات الحكومية	١,١٠٤,٢٣٣	-	-
مطالبات على البنوك	٣٤٧	٦٩	٩
مطالبات على الشركات الاستثمارية	-	-	-
الرهون العقارية	٢,٦٦٢	١,٩٩٧	٢٥٠
التعرضات الفائت موعد استحقاقها	٢٧	٢٧	٣
استثمارات أسهم حقوق الملكية	٢١٣	٣٢٠	٤٠
جميع الممتلكات العقارية الأخرى*	١,٤٠٣٩٦	١٧٢,٨٤٢	٢١,٦٠٥
موجودات أخرى	١,٧١٠	١,٧١٠	٢١٤
	١,٢١٣,٧٣١	**١٧٦,٩٦٥**	**٢٢,١٢١**

* يتوافق التعرض الإجمالي مع نموذج قرارات المعلومات الاحترازية المقدم إلى مصرف البحرين المركزي والذي يأخذ في الاعتبار عدة خصومات يتم إجراؤها للوصول إلى رأس المال المؤهل. يتم عرض التعرضات المسجلة على أساس إجمالي قبل احتساب أي من الأساليب لتخفيف المخاطر الائتمانية (راجع الإيضاح أدناه حول تخفيف المخاطر الائتمانية).

** تم احتسابه على أساس ١٢,٥٪ من الموجودات الموزونة بالمخاطر

*** يشمل ذلك التعرضات العقارية المتعلقة بمشاريع السكن الاجتماعي البالغ قيمتها ٢٣,٩٦٧ ألف دينار بحريني والتي تم وزنها بمخاطر ائتمان بنسبة ٥٠٪ وفقًا للامتيازات الصادرة عن مصرف البحرين المركزي وتخضع لاحتساب مخصص رأسمالي بقيمة ١١,٩٨٤ ألف دينار بحريني.

جدول ١٠: الموجودات – التعرضات الممولة وغير الممولة ومتوسط التعرضات (بآلاف الدنانير البحرينية)

يلخص الجدول التالي مبلغ إجمالي تعرضات الائتمان الممولة وغير الممولة ومتوسط التعرضات الممولة وغير الممولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

	إجمالي التعرضات **	متوسط التعرضات*
التعرضات الممولة		
أرصدة لدى بنوك	٣٠,١١٠	١٩,٧٠٨
استثمارات	٣,٢٢٢	٣,٢٢٢
قروض	١,٠٥٥,١١٣	١,٠٣٦,٥٠٤
استثمارات في شركات زميلة	٥,٤٠٧	٥,٢٩٣
استثمارات عقارية	٦٩,٤٦٥	٦٧,٥٣٤
عقارات قيد التطوير	٢٦,٢٠٥	٢٦,٥١٣
موجودات أخرى	٢,٤٦٩	٢,٧٩٩
	١,١٩١,٩٩١	**١,١٦١,٥٧٣**
التعرضات غير الممولة		
ذات صلة بالقروض	٣٤,٨٢٦	٣٣,١١٨
ارتباطات رأسمالية	٣,١٦٦	٣,٨٧٣
	٣٧,٩٩٢	**٣٦,٩٩١**

*يتم احتساب متوسط الأرصدة بناءً على أرصدة نهاية ربع السنة.

** يتم عرض التعرضات المسجلة على أساس إجمالي قبل احتساب أي من الأساليب لتخفيف المخاطر الائتمانية (راجع الإيضاح أدناه حول تخفيف المخاطر الائتمانية).

تحتفظ المجموعة بضمانات مقابل القروض على هيئة رهن عقاري على العقارات السكنية (راجع القسم رقم ١٤).

تخفيف المخاطر الائتمانية

لم يأخذ البنك بالاعتبار أي من الأساليب لتخفيف المخاطر الائتمانية لأغراض احتساب كفاية رأس المال، ونتيجة لذلك لم يستخدم البنك ترتيبات المقاصة داخل أو خارج الميزانية العمومية (أي لا يوجد لديه مخاطر ائتمانية للطرف الآخر) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣. مخاطر الائتمان (تتمة)

التعرض للتورّق:

لا يوجد لدى البنك أي تعرض للتورق كما في وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

جدول ١١: التوزيع الجغرافي للتعرضات (بآلاف الدنانير البحرينية)

يلخص الجدول التالي التوزيع الجغرافي للتعرضات (كما هو مسجل بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)، مقسمة إلى مناطق جوهرية حسب أنواع التعرضات الرئيسية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

	مملكة البحرين	المجموع
التعرضات الممولة		
أرصدة لدى بنوك	٣,١١٠	٣,١١٠
استثمارات	٣,٢٢٢	٣,٢٢٢
قروض	١,٠٥٥,١١٣	١,٠٥٥,١١٣
استثمارات في شركات زميلة	٥,٤٠٧	٥,٤٠٧
استثمارات عقارية	٦٩,٤٦٥	٦٩,٤٦٥
عقارات قيد التطوير	٢٦,٢٠٥	٢٦,٢٠٥
موجودات أخرى	٢,٤٦٩	٢,٤٦٩
	١,١٩١,٩٩١	**١,١٩١,٩٩١**
التعرضات غير الممولة		
ذات صلة بالقروض	٣٤,٨٢٦	٣٤,٨٢٦
ارتباطات رأسمالية	٣,١٦٦	٣,١٦٦
	٣٧,٩٩٢	**٣٧,٩٩٢**

تعتبر المجموعة الإفصاح الجغرافي المذكور أعلاه هو الأنسب، حيث يتم إجراء أنشطة المجموعة في مملكة البحرين.

جدول ١٢: التوزيع القطاعي للتعرضات (بآلاف الدنانير البحرينية)

يلخص الجدول التالي توزيع التعرضات الممولة وغير الممولة حسب نوع القطاع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

	الحكومة	البنوك والمؤسسات المالية	العقارات والإنشاءات	الرهن العقاري السكني	السياحة	أخرى	المجموع
التعرضات الممولة							
أرصدة لدى بنوك	٢٩,٦٣٩	٣٤٥	-	-	–	١٢٦	**٣٠,١١٠**
استثمارات	٥٨٦	-	٢,٤٢٣	-	–	٢١٣	**٣,٢٢٢**
قروض	-	-	-	١,٠٥٥,١١٣	–	-	**١,٠٥٥,١١٣**
استثمارات في شركات زميلة	-	-	٥,٤٠٧	-	–	-	**٥,٤٠٧**
استثمارات عقارية	-	-	٦٩,٤٦٥	-	–	-	**٦٩,٤٦٥**
عقارات قيد التطوير	-	-	٢٦,٢٠٥	-	–	-	**٢٦,٢٠٥**
موجودات أخرى	٤٦	٢	٤	٣٣٤	–	٢,٠٨٣	**٢,٤٦٩**
	٣٠,٢٧١	٣٤٧	١,٣٥٠,٤	١,٠٥٥,٤٤٧	–	٢,٤٢٢	**١,١٩١,٩٩١**
التعرضات غير الممولة							
ذات صلة بالقروض	–	–	-	٣٤,٨٢٦	–	–	**٣٤,٨٢٦**
ارتباطات رأسمالية	–	–	٣,١٦٦	-	–	–	**٣,١٦٦**
	–	–	٣,١٦٦	٣٤,٨٢٦	–	–	**٣٧,٩٩٢**

لا يوجد لدى البنك أي تعرضات لأطراف أخرى عالية الاستدانة أو غيرها من الأطراف ذات المخاطر العالية كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. علاوة على ذلك، لا يوجد لدى البنك تركيز للمخاطر تجاه أطراف أخرى فردية حيث تتجاوز فيها التعرضات حد ١٥٪ للمحدد للمدين الفردي كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٣. مخاطر الائتمان (تتمة)

١٣,٣ معاملات الأطراف ذوي العلاقة

تتمثل سياسة البنك في تقديم الإقراض للأطراف ذوي العلاقة أو الأطراف المرتبطة بها وفقاً للشروط المتفق عليها، أي أن التسعير في جميع المعاملات مع الأطراف المرتبطة يكون على أساس مماثل لما هو عليه بالنسبة للأطراف غير المرتبطة، أي وفقاً للممارسات التجارية الاعتيادية. بالنسبة لجميع التعرضات الكبيرة للأطراف ذوي العلاقة، يتم الحصول على الموافقة من مجلس إدارة البنك.

تم تضمين تفاصيل الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذوي العلاقة في القسم ذي الصلة في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

جدول ١٣: المعاملات البينية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (بآلاف الدنانير البحرينية)

قام البنك بالإفصاح عن المعاملات البينية للمجموعة* مع شركاته التابعة على أساس مستقل. يلخص الجدول التالي المعاملات بين شركات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

	بنك الإسكان	شركة عقارات الإسكان	المجموع
الموجودات			
أرصدة لدى بنوك	-	٥١٣	**٥١٣**
ودائع بين البنوك	-	١,٤٢١	**١,٤٢١**
عقارات قيد التطوير	١٢٤	-	**١٢٤**
استثمارات عقارية	١.٤	-	**١.٤**
استثمارات في شركات تابعة	٢٥٠	-	**٢٥٠**
موجودات أخرى	٢٤	٢٣٣	**٢٥٧**
	٥٠٢	**٢,١٦٧**	**٢,٦٦٩**
المطلوبات وحقوق الملكية			
ودائع غير مصرفية	١,٤٢١	-	**١,٤٢١**
حسابات جارية	٥١٣	-	**٥١٣**
مطلوبات أخرى	٢٣٣	٢٢	**٢٥٥**
رأس المال واحتياطيات	٣٥٢	١٢٨	**٤٨٠**
	٢,٥١٩	**١٥٠**	**٢,٦٦٩**

* يتم إجراء جميع المعاملات البينية للمجموعة دون شروط تفضيلية.

١٣,٤ التعرضات الكبيرة

التعرضات الكبيرة هو أي تعرض **لأطراف أخرى فردية**، يتجاوز أو يساوي ١٠٪ من **القاعدة الرأسمالية** الموحدة. لم يكن لدى البنك أي تعرضات كبيرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

١٤. التخفيف من المخاطر الائتمانية

قام البنك بتنفيذ عدة إجراءات وعمليات تهدف إلى التخفيف من المخاطر وضمان استمرارية فعالية هذه الإجراءات:

- تحديد واضح للضمانات المقبولة والعوامل التي تحكمها.
- إجراء التحليل الدقيق والشامل لقوة الضمانات من حيث اليقين القانوني وقابلية التنفيذ والسيولة
- وضع الحد الأدنى من الاشتراطات والشروط لقبول وتقييم الضمانات
- تحديد الحالات التي تتطلب فيها الحصول على تغطية تأمينية بوضوح ضمن سياسة مخاطر الائتمان.
- وضع معايير واضحة ومحددة بشكل متحفظ لتقديم قروض الرهن العقاري للأفراد، بما في ذلك، لا سبيل المثال لا الحصر نسب خدمة الدين.
- فرض رقابة واضحة على التدفقات النقدية المتوفرة لخدمة قروض الرهن العقاري من خلال الموافقة على خصم الأقساط وتحويلها مباشرة إلى البنك من قبل جهات العمل.

يستخدم البنك حالياً فقط الضمانات غير المالية للتخفيف من المخاطر الائتمانية في عمليات الإقراض الاعتيادية التي تتكون بشكل أساسي مما يلي: الرهن القانوني من الدرجة الأولى للعقارات/ الممتلكات.

على الرغم أن هذه الضمانات غير مؤهلة للإدراج ضمن إطار النهج الموحد، إلا أنها لا تؤثر على متطلبات كفاية رأس المال ضمن الركيزة الأولى. ونظراً لتركيز البنك على تمويل الرهن العقاري، فإنه يكون هناك تركيز جوهري لهذه الضمانات في المحفظة. مع هذا، فإن خيار الرجوع إلى الحكومة في حالة القروض الاجتماعية بالإضافة إلى نمط النمو الإيجابي في قطاع الإسكان يخفف بشكل فعال من مخاطر هذا التركيز.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٤. التخفيف من المخاطر الائتمانية (تتمة)

تقييم الضمانات

- **قروض الرهن العقاري السكنية (تجارية / إضافية):**

يتم إجراء تقييم للضمانات، من قبل مثمن خارجي، في وقت الموافقة. كما يتم إجراء تقييم من مثمن خارجي جديد إذا ما طلبت الجهات التنظيمية ذلك.

- **قروض الرهن العقاري السكنية (الاجتماعية):**

يتم الحصول على الضمانات المتمثلة في أرض/ منزل مؤهل، وفقاً لنظام القروض الاجتماعية، في وقت صرف القرض. في حالة قروض الشراء، يجب إجراء التقييم من قبل مثمن خارجي، في وقت صرف القرض. لا يشترط تقييم الأرض/ العقار بعد صرف القرض.

١٥. المخاطر الائتمانية للأطراف المقابلة للأدوات المشتقة وأدوات صرف العملات الأجنبية

لا يوجد لدى البنك أي تعرضات لأي من الأدوات المشتقة وأدوات صرف العملات الأجنبية. وبالتالي فإن البنك لا يتعرض للمخاطر الائتمانية الناتجة عن الأطراف المقابلة.

١٦. مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة احتمال عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها التمويلية نتيجة لعدة عوامل. قد تنتج هذه المخاطر بشكل أساسي من عدم تطابق تواريخ الاستحقاق بين الموجودات (القروض واستثمارات الخزانة) والمطلوبات (الاقتراضات). بالإضافة إلى ذلك، قد تنشأ المخاطر من اضطرابات السوق أو خفض التصنيف الائتماني، مما يؤدي إلى عدم توفر مصادر التمويل بشكل مفاجئ. للتخفيف من هذه المخاطر، قام البنك بتنفيذ استراتيجية تشمل تنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع إعطاء الأولوية لاعتبارات السيولة، تضمن هذه الاستراتيجية تحقيق توازن جيد بين النقد وما في حكمه والأصول السائلة عالية الجودة غير المرهونة. بالإضافة لذلك، يحتفظ البنك باتفاقيات إعادة شراء ملتزمة مع مصرف البحرين المركزي، وقد حصل على خطوط ائتمان مضمونة من مجموعة متنوعة من المؤسسات المصرفية والمالية. ومن العوامل الرئيسية في قدرة البنك على الحفاظ على بيان سيولة مستقر هو التدفق النقدي من محفظة قروضه والقروض المشتركة والطبيعة طويلة الأجل للحساب الحكومي.

كما تم وضع سياسة شاملة لإدارة مخاطر السيولة، تحدد بالتفصيل أدوار ومسئوليات لجنة الموجودات والمطلوبات. تحدد هذه السياسة المبادئ التوجيهية العامة للحفاظ على مستويات من الحد الأدنى من الأصول السائلة، ووضع حدود للفجوات عبر فترات زمنية مختلفة من سلم الاستحقاق، وتحدد حدود التدفقات النقدية المتراكمة الخارجة لفترات زمنية محددة، والالتزام بنسب السيولة المختلفة. تتم مراقبة هذه المعايير من قبل لجنة الموجودات والمطلوبات ويوافق عليها مجلس الإدارة بما يتماشى مع استراتيجية السيولة الخاصة بالبنك.

علاوة على ذلك، يقوم البنك بإعداد خطط التمويل الطارئة لمواجهة سيناريوهات مخاطر السيولة القصوى، استناداً إلى إجراء فحوصات ضغط شاملة (بما في ذلك السيناريوهات الخاصة بالمؤسسة وسيناريوهات السوق العامة والسيناريوهات المجمعة). وقد تم تصميم هذه الخطط لضمان مرونة البنك في مواجهة تحديات السيولة غير المتوقعة.

جدول ١٤: توزيع الاستحقاق التعاقدي المتبقي للموجودات والمطلوبات (بآلاف الدنانير البحرينية)

يعكس التقرير عدم وجود أي فجوات متراكمة سلبية وفقاً لتقرير إدارة الموجودات والمطلوبات، مما يشير إلى أن البنك يتمتع بوضع سيولة مريح، وقادر على سداد التزاماته القائمة في تواريخ الاستحقاق المجدولة باستخدام موجوداته الحالية.

يلخص الجدول التالي توزيع الاستحقاقات التعاقدية المتبقية للمحفظة الائتمانية بأكملها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وذلك حسب الأنواع الرئيسية للتعرضات الائتمانية. بالنسبة للبنود التي ليس لها تواريخ استحقاق تعاقدية، تم استخدام تاريخ الاستحقاق المتوقع لغرض هذا الإفصاح:

	٧-١ أيام	٧ أيام إلى ١ شهر	١-٣ أشهر	٣-٦ أشهر	٦-١٢ شهر	١-٣ سنوات	٣-٥ سنوات	٥-١٠ سنوات	١٠-٢٠ سنة	أكثر من ٢٠ سنة	المجموع
أرصدة لدى بنوك	٢٥,١١٠	٥,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	**٣٠,١١٠**
استثمارات	-	-	٢١٩	-	-	٣,٠٠٣	-	-	-	-	**٣,٢٢٢**
قروض	-	٣,٦٨٤	٧,٤١٤	١١,٢٦٣	٣٣,٥٧٩	٩٣,٥٩٤	٨٩,٤٥٢	٢٣٣,٥٠١	٤٢٥,٩٠٧	١٥٦,٧١٩	**١,٠٥٥,١١٣**
استثمارات في شركات زميلة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٥,٤٠٧	**٥,٤٠٧**
استثمارات عقارية	-	-	-	-	-	-	١٣,٨٩٣	١٣,٨٩٣	٤١,٦٧٩	-	**٦٩,٤٦٥**
عقارات قيد التطوير	-	-	-	-	٢٦,٢٠٥	-	-	-	-	-	**٢٦,٢٠٥**
موجودات أخرى	٣٣	٢٥٣	٥٦٠	٢٧٧	٣٨٩	٦٢٧	١٤٧	١٨٣	-	-	**٢,٤٦٩**
مجموع الموجودات	**٢٥,١٤٣**	**٨,٩٣٧**	**٨,١٩٣**	**١١,٥٤٠**	**٣٣,٩٦٨**	**١٢٣,٤٢٩**	**١٠٣,٤٩٢**	**٢٤٧,٥٧٧**	**٤٦٧,٥٨٦**	**١٦٢,١٢٦**	**١,١٩١,٩٩١**
قروض بين البنوك	-	١٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	**١٠,٠٠٠**
حسابات جارية للعملاء	٢٩,٩٨٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**٢٩,٩٨٨**
حسابات الحكومة	-	٣,٢٠٣	-	-	-	-	-	-	-	٣٤٥,٦٢٣	**٣٤٨,٨٢٦**
قروض لأجل	-	-	-	-	-	١٠٠,٠٣٧	٢٢٤,٨٥٩	-	-	-	**٣٢٤,٨٩٦**
مطلوبات أخرى	٢,١٢٦	٢٩٥	٣,٣٧٤	١٩٨	٤٥٤	١,٣٠٦	١,١٧٦	١٢	-	-	**٨,٩٤١**
مجموع المطلوبات	**٣٢,١١٤**	**١٣,٤٩٨**	**٣,٣٧٤**	**١٩٨**	**٤٥٤**	**١٠١,٣٤٣**	**٢٢٦,٠٣٥**	**١٢**	**-**	**٣٤٥,٦٢٣**	**٧٢٢,٦٥١**
عدم التطابق	**(٦,٩٧١)**	**(٤,٥٦١)**	**٤,٨١٩**	**١١,٣٤٢**	**٣٣,٥١٤**	**٢٢,٠٨٦**	**(١٢٢,٥٤٣)**	**٢٤٧,٥٦٥**	**٤٦٧,٥٨٦**	**(١٨٣,٤٩٧)**	**٤٦٩,٣٤٠**
عدم التطابق المتراكم	**(٦,٩٧١)**	**(١١,٥٣٢)**	**(٦,٧١٣)**	**٤,٦٢٩**	**٣٨,١٤٣**	**٦٠,٢٢٩**	**(٦٢,٣١٤)**	**١٨٥,٢٥١**	**٦٥٢,٨٣٧**	**٤٦٩,٣٤٠**	**٤٦٩,٣٤٠**

لا توجد أي التزامات تتعلق بمعاملات الرجوع (أي في الحالات التي يتم فيها بيع الموجود، ولكن يحتفظ البنك بمسئولية السداد في حالة تعثر الطرف الآخر الأصلي عن السداد أو فشل في الوفاء بالتزاماته).

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٧. مخاطر السوق

١٧,١ نظرة عامة على إدارة مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق بالنسبة للبنك بأنها المخاطر التي تتعرض لها أرباح البنك ورأسماله نتيجة لتغيرات في أسعار الفائدة في السوق أو أسعار الأوراق المالية وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار السلع وقيم الأسهم وكذلك التقلبات المصاحبة لهذه التغيرات.

تتمثل الخصائص الرئيسية لمخاطر السوق لدى البنك فيما يلي:

- عدم وجود «محفظة متاجرة» لدى البنك.
- تصنف الاستثمارات بشكل أساسي على أنها استثمارات مدرجة «بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر».
- الحد الأدنى من التعرض لمخاطر السوق؛ و
- تطبيق النهج الموحد لحساب مخصصات رأس المال لمخاطر السوق.

١٨. المخاطر التشغيلية

١٨,١ نظرة عامة على إدارة المخاطر التشغيلية

تشير المخاطر التشغيلية إلى احتمال حدوث نتائج سلبية ناتجة عن عمليات داخلية غير كافية أو فاشلة أو الأشخاص أو الأنظمة أو الأحداث الخارجية. يشمل هذا التعريف مخاطر الامتثال والمخاطر القانونية ولكنها تستبعد المخاطر الاستراتيجية ومخاطر السمعة. يهدف البنك إلى إدارة تعرضه للمخاطر التشغيلية ضمن حدود تحمل المخاطر المحددة، مع الأخذ في الاعتبار بيئة السوق التي يعمل فيها وخصائص الأعمال، بالإضافة إلى البيئة الاقتصادية والتنظيمية.

١٨,٢ إدارة المخاطر التشغيلية

تم بناء إطار عمل إدارة المخاطر التشغيلية لدى البنك على ثلاثة ركائز أساسية: هي السياسات والعمليات (بما في ذلك الأنظمة وإعداد التقارير) ومنهجيات المخاطر.

السياسات:

قام البنك بوضع سياسات ومعايير وأدوات وبرامج لتوجيه ممارسات إدارة المخاطر التشغيلية في جميع أنحاء البنك. يحدد إطار إدارة المخاطر التشغيلية نهجاً شاملاً لإدارة هذه المخاطر بطريقة منظمة ومنهجية ومتسقة.

العمليات والأنظمة وإعداد التقارير:

تعتبر عمليات وأنظمة الرقابة الداخلية القوية أمراً بالغ الأهمية لتحديد وتقييم ومراقبة وإدارة وإعداد التقارير عن المخاطر التشغيلية. وبالتالي، تتولى جميع وحدات البنك مسئولة الإدارة اليومية للمخاطر التشغيلية في منتجاتها وعملياتها وأنظمتها وأنشطتها ذات الصلة، مع الالتزام بالأطر والسياسات المعتمدة. تتولى وحدة المخاطر التشغيلية، والموظفين المسئولين عن المخاطر التشغيلية ووظائف الرقابة بالمهام التالية:

- الإشراف على فعالية إدارة المخاطر التشغيلية ومراقبتها؛
- تقييم القضايا الأساسية للمخاطر التشغيلية مع الوحدات؛
- إعداد التقارير وعند الضرورة رفع تقارير القضايا الرئيسية للمخاطر التشغيلية إلى لجنة إدارة المخاطر، مع تقديم التوصيات بشأن الاستراتيجيات المناسبة للتخفيف من المخاطر.

يستخدم البنك نظاماً مطوراً داخلياً لإدارة المخاطر التشغيلية وذلك لمراقبة المخاطر ورفع التقارير بشأن المخاطر التشغيلية، وبالإضافة إلى توثيق بيانات الخسائر التشغيلية وفقاً لمتطلبات اتفاقية بازل ٣ وتوجيهات مصرف البحرين المركزي.

منهجيات المخاطر

لغرض لإدارة ومراقبة المخاطر التشغيلية، يستخدم البنك مجموعة من الأدوات، بما في ذلك التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة والمؤشرات الرئيسية للمخاطر وإدارة بيانات الخسارة.

يعتمد نموذج خطوط الدفاع الثلاثة على تصنيف موحد للمخاطر، ومنهجية ثابتة لإدارة المخاطر التشغيلية. يتم إجراء التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة من قبل كل وحدة عمل أو دعم لتحديد المخاطر التشغيلية الرئيسية، وتقييم فعالية الرقابة الداخلية. عند تحديد مسائل الرقابة، تقوم الوحدات بوضع خطط عمل تصحيحية ومتابعة معالجة هذه المسائل.

يتم تصنيف أحداث المخاطر التشغيلية وفقاً لمعايير إطار اتفاقية بازل (المرحلة ١ و٢ و٣). يتم تقديم تقارير بشأن الأحداث التي يمكن أن تؤثر بشكل جوهري على سمعة البنك، من بين أمور أخرى، وفقاً لمعايير محددة. يتم استخدام المؤشرات الرئيسية للمخاطر المزودة بمحفزات تصعيد محددة مسبقاً، لدعم عملية المراقبة الاستباقية للمخاطر.

تم تحديد الأشخاص المسئولين عن المخاطر التشغيلية لكل إدارة لتسهيل عملية إدارة المخاطر التشغيلية، وتشمل مسئولياتهم إعداد التقارير بشأن الحوادث وتعزيز الوعي والمشاركة في ورش عمل التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة وضمان إدراج نتائج التقييم الذاتي للمخاطر والرقابة في إجراءات الأقسام. يضمن قسم إدارة المخاطر بتقديم التدريب المناسب، وتنفيذ عمليات ضمان الجودة من أجل تعزيز ثقافة قوية للمخاطر التشغيلية داخل البنك.

وعلاوة على ذلك، يخضع كل منتج أو خدمة أو ترتيب جديد للاستعانة بمصادر خارجية، لعملية مراجعة واعتماد المخاطر، حيث يتم تحديد وتقييم المخاطر ذات الصلة. وبالمثل، تخضع التعديلات التي تطرأ على المنتجات أو الخدمات القائمة وترتيبات الاستعانة بمصادر خارجية حالية لهذه العملية.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٨. المخاطر التشغيلية (تتمة)

برامج التخفيف الأخرى

يلتزم البنك بتنفيذ خطة شاملة لإدارة استمرارية الأعمال والتعافي من الكوارث لضمان استمرار تقديم الخدمات المصرفية الأساسية في مواجهة الأحداث أو الاضطرابات غير متوقعة في الأعمال. ويشمل ذلك خطة لإدارة الأزمات لتمكين الاستجابة السريعة لإدارة الحوادث. وللتحقق من فعالية هذه الخطط، يقوم البنك بإجراء تدريبات سنوياً، لمحاكاة مختلف السيناريوهات وذلك لفحص كل من بروتوكولات استمرارية الأعمال وإدارة الأزمات. تقوم الإدارة العليا بمراجعة نتائج هذه العمليات، بالإضافة إلى تقييم مدى استعداد البنك للاستمرار في تصريف أعماله، والالتزام بالتوجيهات التنظيمية والتحقق منها، وتقديم تقارير بشأنها إلى مجلس الإدارة.

كما يوجد لدى البنك خطة طوارئ لمواجهة أي خلل محتمل في أنظمة الحاسوب الخاصة به. وتتضمن هذه الخطة إجراء نسخ احتياطية منتظمة لجميع البيانات الهامة، ويتم حفظها خارج مقر البنك، وذلك للحماية من فقدان البيانات الهامة أو انقطاع المعاملات التجارية في حالة تعطل الأنظمة. وكجزء من استراتيجية التعافي من الكوارث، يحتفظ البنك بموقع احتياطي لضمان استمرارية العمليات التشغيلية أثناء حالات الطوارئ.

منهجية قياس المخاطر التشغيلية

يستخدم البنك حالياً نهج المؤشر الأساسي لاحتساب رأس المال التنظيمي للمخاطر التشغيلية. تتضمن هذه الطريقة تطبيق معامل ألفا بنسبة ١٥٪على متوسط إجمالي الدخل الإيجابي لآخر ثلاث سنوات مالية، ويتم من خلاله اشتقاق التعرضات الموزونة بالمخاطر التشغيلية وكذلك متطلبات رأس المال التنظيمي. كما يعتمد البنك نسبة ١٢,٥٪ كمعدل تحويل لكل من نسبة كفاية رأس المال ونسبة المخاطر التشغيلية.

يلخص الجدول التالي مبلغ التعرضات المتعلقة بالمخاطر التشغيلية ومتطلبات رأس المال ذات الصلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

(بآلاف الدنانير البحرينية)

السنة	٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٥
إجمالي الدخل	٤٤,١٤١	٤٠,٣٤١	٤٢,٨٩٣
متوسط إجمالي الدخل			٤٢,٤٥٨
المضاعف			١٢,٥
			٥٣٠,٧٢٥
الجزء المؤهل لغرض الاحتساب			١٥٪
مجموع التعرضات الموزونة بالمخاطر التشغيلية			٧٩,٦١٣
الحد الأدنى لمتطلبات رأس المال (١٢,٥٪)			**٩,٩٥٢**

لا توجد أي دعاوى قانونية جوهرية محتملة أو أي إجراءات قانونية قائمة ضد البنك كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

١٩. مراكز أسهم حقوق الملكية في المحفظة المصرفية

تشتمل مراكز الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ على استثمارات في الشركات التابعة و الشركات الزميلة، والتي لا تخضع لمعالجة التوحيد التنظيمية لأغراض احتساب كفاية رأس المال والاستثمارات الأخرى.

جدول ١٥: مراكز أسهم حقوق الملكية في المحفظة المصرفية (بآلاف الدنانير البحرينية)

يلخص الجدول التالي مجموع إجمالي التعرضات للاستثمارات القائمة على الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:

	إجمالي التعرضات	المحتفظ بها بشكل خاص	مدرجة	موزونة بالمخاطر	مخصص رأس المال
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢,٦٣٦	٢,٦٣٦	-	٥,١٦٥	٦٤٦
استثمارات في شركات زميلة	٥,٤٠٧	-	٥,٤٠٧	١٠,٨١٤	١,٣٥٢

يتم احتساب مخصص رأس المال بنسبة ١٢,٥٪

قام البنك ببيع إحدى استثمارات أسهم حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بصافي القيمة الدفترية، أي لم يتم إثبات أي أرباح (أو خسائر) محققة نتيجة لعملية البيع. بالإضافة لذلك، لا يوجد لدى البنك أي استثمارات في اسهم حقوق ملكية خاضعة لأي ترتيبات انتقالية رقابية أو أحكام استثنائية تتعلق بمتطلبات رأس المال التنظيمي.

تأخذ الموجودات الموزونة بالمخاطر المستخدمة في حساب متطلبات رأس المال في الاعتبار الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي تتضمن الاستثمار في شركة نسيج موزونة بالمخاطر بنسبة ٢٠٠٪ باعتبارها استثمارات أسهم حقوق الملكية في شركة عقارية والاستثمارات في شركة بلكسكو موزونة بالمخاطر بنسبة ١٥٠٪. يتم احتساب مخصص رأس المال بنسبة ١٢,٥٪.

تمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة تعرضاً للقطاع العقاري، وبالتالي يتم وزن المخاطر بنسبة ٢٠٠٪ لغرض احتساب متطلبات رأس المال.

إفصاحات الركيزة الثالثة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

١٩. مراكز أسهم حقوق الملكية في المحفظة المصرفية (تتمة)

يمثل الاستثمار في الشركة التابعة غير الموحدة تعرضاً للقطاع العقاري لمشروع السكن الاجتماعي، وبالتالي فإن وزن المخاطرة له بنسبة ٥٠٪ وفقا للامتيازات الصادرة عن مصرف البحرين المركزي.

تملك البنك لمراكز أسهم حقوق الملكية في المحفظة المصرفية يرتبط بشكل رئيسي بنشاطه في التطوير العقاري.

لا تسمح استراتيجية البنك حالياً في الاحتفاظ بأية مراكز لأسهم حقوق الملكية ضمن محفظة استثمارات الخزانة، ويتوقع أن يستمر هذا النهج على نفس الأسس في المستقبل المنظور.

٢٠. مخاطر أسعار الفائدة في المحفظة المصرفية

تمثل مخاطر أسعار الفائدة إلى التأثير المحتمل على الوضع المالي للبنك نتيجة التقلبات في أسعار الفائدة. وتواجه المجموعة مخاطر أسعار الفائدة من خلال عدم التطابق أو الفجوات بين مبالغ الموجودات والمطلوبات التي تستحق، أو يعاد تسعيرها في فترة محددة. وقد تؤدي مخاطر أسعار الفائدة المرتفعة تعرض أرباح البنك وقاعدته الرأسمالية، لمخاطر جوهرية. لذلك، فإن تنفيذ عملية فعالة لإدارة المخاطر للحفاظ على مخاطر أسعار الفائدة عند مستويات متحفظة أمراً بالغ الأهمية لاستقرار البنك وسلامته المالية. تهدف سياسة البنك إلى إدارة مزيج الميزانية والعوائد وتواريخ الاستحقاق لضمان بقائها ضمن حدود تحمل المخاطر المقبولة. حالياً، فإن الموجودات والمطلوبات الحساسة لأسعار الفائدة لدى البنك محدودة نسبياً، وغالبًا ما تكون ذات تواريخ استحقاق ثابتة.

ولإدارة مخاطر أسعار الفائدة في المحفظة المصرفية، يستخدم البنك مقاييس قائمة على الأرباح، وتحديداً صافي دخل الفوائد، وكما يجري تحليلات دورية للحساسية وفحوصات إجهاد باستخدام صدمات أسعار فائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس و٢٠٠ نقطة أساس. تساعد هذه الفحوصات في تقييم التأثير السلبي المحتمل لمخاطر أسعار الفائدة في المحفظة المصرفية على دخل الفوائد وكفاية رأس المال.

جدول ١٦: تحليل الحساسية – مخاطر أسعار الفائدة (بآلاف الدنانير البحرينية)

فيما يلي تحليل مدى حساسية المجموعة تجاه الزيادة أو النقصان بمعدل ٢٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة في السوق الموازية (بافتراض عدم وجود حركة غير متماثلة في منحنيات العائد وثبات وضع الميزانية العمومية) على صافي الربح وحقوق الملكية للمجموعة:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	التغير في نقاط الأساس (-/+)	الأثر على صافي الربح (-/+)
الموجودات			
إيداعات لدى مؤسسات مالية	٣٣,٩٠٠	٢٠٠	٦٧٨
قروض – القروض الاجتماعية	١,٤٠٧,٦٠٣	٢٠٠	٢٨,١٥٢
قروض – القروض التجارية	٢,٩٦٦	٢٠٠	٥٩
استثمارات في سندات الدين	٥٨٦	٢٠٠	١٢
الموجودات الحساسة لأسعار الفائدة	**١,٤٤٥,٠٥٥**		**٢٨,٩٠١**
المطلوبات			
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	١٠,٠٠٠	٢٠٠	٢٠٠
قروض لأجل	٣٢٤,٨٩٦	٢٠٠	٦,٤٩٨
المطلوبات الحساسة لأسعار الفائدة	**٣٣٤,٨٩٦**	**٢٠٠**	**٦,٦٩٨**
المجموع			**٢٢,٢٠٣**

لقد كانت السياسات والاستراتيجيات المعتمدة من قبل البنك في تحديد ومراقبة وإدارة وتخفيف جميع المخاطر المذكورة أعلاه فعالة، ولم يطرأ عليها أي تغيرات جوهرية مقارنة بالعام السابق.

٢١. أتعاب التدقيق

يحتفظ البنك بالمعلومات المتعلقة بالأتعاب المدفوعة لمدققي الحسابات الخارجيين مقابل تقديم خدمات التدقيق والخدمات الأخرى، بما في ذلك مراجعة القوائم المالية المرحلية، وخدمات الإجراءات المتفق عليها، وهي متاحة عند الطلب.

وقد تم طرح «مناقصة عامة محلية» تم من خلالها تعيين السادة إرنست ويونغ كمدققين خارجيين للبنك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥. إن البنك حالياً في مرحلة طرح مناقصة لتعيين مدققي الحسابات الخارجيين بموجب مناقصة عامة محلية جديدة للسنة التي ستنتهي في ديسمبر ٢٠٢٦.

٢٢. غرامات مصرف البحرين المركزي

بلغت الغرامات التي فرضها مصرف البحرين المركزي على البنك خلال السنة ١,٣٤٠ دينار بحريني، فيما يتعلق بخدمات تحويل الأموال إلكترونياً.

٢٣. نظام حماية الودائع

يتم تغطية الودائع المحتفظ بها لدى عمليات البحرين للبنك بنظام حماية الودائع المؤسس من قبل قوانين مصرف البحرين المركزي بخصوص تأسيس نظام حماية الودائع ومجلس حماية الودائع. يغطي هذا النظام «الأشخاص الاعتباريين» (الأفراد) بحد أقصى قدره ٢٠,٠٠٠ دينار بحريني حسب متطلبات مصرف البحرين المركزي. يقوم البنك بدفع مساهمة دورية حسب تكليف صادر من مصرف البحرين المركزي بموجب هذا النظام.

مكونات متطلبات الإفصاح عن رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

المحتويات

الخطوة ١: الميزانية العمومية بموجب النطاق التنظيمي للتوحيد

الخطوة ٢: مطابقة الميزانية العمومية المنشورة مع التقارير التنظيمية

الخطوة ٣: مكونات نموذج رأسمال الأسهم العادية (الفترة الانتقالية)

نموذج الإفصاح عن الخاصية الرئيسية لاشتراطات أدوات رأس المال التنظيمي

مكونات متطلبات الإفصاح عن رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الخطوة ١ و ٢ (بآلاف الدنانير البحرينية)

التفاصيل	قائمة المركز المالي كما في القوائم المالية المنشورة	قائمة المركز المالي حسب التقارير التنظيمية	مرجع
الموجودات			
نقد وأرصدة لدى البنوك المركزية	٢٩,٧٦٥	٢٩,٧٦٥	
إيداعات لدى البنوك ومؤسسات مالية مماثلة	٣٤٥	٣٤٥	
من ضمنها: الخسارة الائتمانية المتوقعة (المرحلة ١ و ٢)	-	-	أ
القروض والسلف للبنوك وغير البنوك	١,٦٩,٣٦٧	١,٦٩,٣٦٧	
من ضمنها: الخسارة الائتمانية المتوقعة (المرحلة ١ و ٢)	(١٤,٢٥٤)	-	أ
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢,٦٣٦	٢,٦٣٦	
استثمارات بمدرجة التكلفة المطفأة	٥٨٦	٥٨٦	
استثمارات عقارية	٦٩,٤٦٥	٦٩,٤٦٥	
حصة البنك في شركات تابعة غير موحدة وشركات زميلة - إيضاح رقم ١	٥,٤٠٧	٥,٤٠٧	
فوائد مستحقة القبض	٣٥٧	٣٥٧	
ممتلكات وآلات ومعدات	٦٤٣	٢٧٠	
موجودات أخرى	٢٧,٦٧٤	٢٧,٦٧٤	
من ضمنها: موجودات غير ملموسة مخصوماً منها رأس المال التنظيمي	-	٣٧٤	ب
مجموع الموجودات (شاملة ١,٣ إلى ٣,١٠)	**١,١٩١,٩٩١**	**١,٢٠٦,٢٤٥**	
المطلوبات غير الرأسمالية			
ودائع من البنوك	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	
ودائع من غير البنوك	٢٩,٩٨٨	٢٩,٩٨٨	
شهادات إيداع صادرة	-	-	
سندات دين قيد الإصدار	-	-	
مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	
اقتراضات لأجل	٣٢٤,٨٩٦	٣٢٤,٨٩٦	
أوراق مالية مباعة بموجب اتفاقيات إعادة شراء	-	-	
أرباح أسهم مستحقة الدفع	-	-	
فوائد مستحقة الدفع	٣,٣١٤	٣,٣١٤	
مطلوبات أخرى	٣٥٤,٤٥٣	٣٥٤,٤٥٣	
مجموع البنود غير الرأسمالية (شاملة ٢,١ إلى ٢,١٠)	**٧٢٢,٦٥١**	**٧٢٢,٦٥١**	

مكونات متطلبات الإفصاح عن رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الخطوة ١ و ٢ (بآلاف الدنانير البحرينية) (تتمة)

التفاصيل	قائمة المركز المالي كما في القوائم المالية المنشورة	قائمة المركز المالي حسب التقارير التنظيمية	مرجع
المطلوبات الرأسمالية			
رأس المال المدفوع (مخصوماً منه أسهم الخزانة)	٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	ج
علاوة إصدار أسهم	-	-	
احتياطي قانوني	٦٤,٢٥٤	٦٤,٢٥٤	د
الاحتياطيات العامة (المفصح عنها)	١٠٦,٧٨٦	١٠٦,٧٨٦	هـ
أرباح مبقاة /(خسائر) مرحّلة *	١٦,٧٢٨	١٦,٧٢٨	و
صافي (الخسائر) للفترة	-	-	
صافي الأرباح للفترة	٣١,٩٢٣	٣١,٩٢٣	ز
أدوات راس المال المبتكرة	-	-	
حقوق الأقلية في رأسمال الشركات التابعة	-	-	
تسوية تحويل العملات الأجنبية	-	-	
احتياطيات إعادة تقييم الموجودات الثابتة	-	-	
تغيرات القيمة العادلة المتراكمة للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٣٥١)	(٣٥١)	ح
الخسائر الائتمانية المتوقعة (المرحلة ١ و ٢)	-	١٢,٠٤٢	أ
من ضمنها رأس المال فئة ٢ المؤهل	-	٢,٢١٢	ط
أدوات رأس المال الهجينة (دين/حقوق ملكية)	-	-	
ديون ثانوية	-	-	
تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع	-	-	
تغيرات القيمة العادلة لتحوطات التدفقات النقدية	-	-	
ديون ثانوية قصيرة الأجل	-	-	
مجموع البنود الرأسمالية (شاملة ١,١ إلى ١,١٧)	**٤٦٩,٣٣٩**	**٤٨٣,٥٩٤**	
مجموع البنود الرأسمالية وغير الرأسمالية (شاملة ١,١٨ + ٢,١١)	**١,١٩١,٩٩١**	**١,٢٠٦,٢٤٥**	

مكونات متطلبات الإفصاح عن رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الخطوة ٣: مكونات نموذج رأسمال الأسهم العادية (الفترة الانتقالية) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	رأسمال الأسهم العادية فئة ١: الأدوات والاحتياطيات	مكون رأس المال التنظيمي المسجل من قبل البنك	المصدر المستند إلى الأرقام/ الخطابات المرجعية للميزانية العمومية ضمن النطاق التنظيمي للتوحيد
١	رأسمال الأسهم العادية المؤهلة الصادرة مباشرة (ما يعادلها للشركات غير المساهمة) بالإضافة إلى فائض الأسهم ذات الصلة	٢٥٠,٠٠٠	ج
٢	الأرباح المبقاة	١٦,٧٢٨	و
٣	الدخل الشامل الآخر المتراكم (والاحتياطيات الأخرى)	٢,٢٩٦٣	د+هـ+ز
٤	غير قابل للتطبيق		
٥	رأسمال الأسهم العادية الصادرة من قبل شركات تابعة ومحتفظ بها من أطراف ثالثة (المبلغ مسموح به في مجموعة رأسمال الأسهم العادية فئة ١)		
٦	تغيرات القيمة العادلة المتراكمة للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أسهم حقوق الملكية)	(٣٥١)	ح
٧	**رأسمال الأسهم العادية فئة ١ قبل التعديلات التنظيمية**	**٤٦٩,٣٤٠**	
	رأسمال الأسهم العادية فئة ١: التعديلات التنظيمية		
٨	تعديلات التقييم الاحترازية		
٩	الشهرة (مخصوماً منها المطلوبات الضريبية ذات الصلة)		
١٠	موجودات غير ملموسة أخرى بخلاف حقوق خدمات الرهن (مخصوماً منها المطلوبات الضريبية ذات الصلة)	٣٧٤	ب
١١	موجودات ضريبية مؤجلة تعتمد على الربحية المستقبلية باستثناء تلك الناشئة عن فروقات مؤقتة (مخصوماً منها المطلوبات الضريبية ذات العلاقة)		
١٢	احتياطي تحوط التدفقات النقدية		
١٣	عجز في المخصصات المتعلقة بالخسائر المتوقعة		
١٤	مكاسب التورق الناتجة عن البيع (كما هو مذكور في الفقرة ٥٢ من إطار عمل اتفاقية بازل ٢)		
١٥	غير قابل للتطبيق		
١٦	صافي الموجودات لصندوق التقاعد ذي المزايا المحددة		
١٧	الاستثمارات في الأسهم الخاصة (إذا لم يتم بالفعل مقاصتها من رأس المال المدفوع في الميزانية العمومية المسجلة)		
١٨	تبادل الملكية المشتركة في الأسهم العادية		
١٩	استثمارات في رأسمال المؤسسات المصرفية والمالية والتأمينية خارج نطاق التوحيد التنظيمي، مخصوماً منها المراكز القصيرة المؤهلة حيث لا يملك البنك أكثر من ١٠٪ من رأس المال الصادر (المبلغ فوق حدود ١٠٪)		
٢٠	استثمارات جوهرية في رأسمال المؤسسات المصرفية والمالية والتأمينية خارج نطاق التوحيد التنظيمي مخصوماً منها المراكز القصيرة المؤهلة (المبلغ فوق حدود ١٠٪)		
٢١	حقوق خدمة الرهن (المبلغ فوق حدود ١٠٪)		
٢٢	موجودات ضريبية مؤجلة ناشئة عن فروق مؤقتة (المبلغ يتجاوز حدود ١٠٪، مخصوماً منها المطلوبات الضريبية ذات الصلة)		
٢٣	المبلغ يتجاوز حدود ١٥٪		
٢٤	من ضمنها: استثمارات جوهرية في رأسمال الأسهم العادية لمؤسسات مالية		
٢٥	من ضمنها: حقوق خدمة الرهن		
٢٦	من ضمنها: موجودات ضريبية مؤجلة ناشئة عن فروق مؤقتة		
٢٧	التعديلات التنظيمية المحددة محلياً		
٢٨	التعديلات التنظيمية المطبقة على رأسمال الأسهم العادية فئة ١ نتيجة لعدم كفاية رأس المال الإضافي فئة ١ وفئة ٢ لتغطية الخصومات		
	الخصومات		
٢٩	**مجموع التعديلات التنظيمية على رأس المال الأسهم العادية فئة ١**	**٣٧٤**	

مكونات متطلبات الإفصاح عن رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	رأسمال الأسهم العادية فئة ١: الأدوات والاحتياطيات	مكون رأس المال التنظيمي المسجل من قبل البنك	المصدر المستند إلى الأرقام/ الخطابات المرجعية للميزانية العمومية ضمن النطاق التنظيمي للتوحيد
٣٠	**رأس المال الأسهم العادية فئة ١**	**٤٦٨,٩٦٦**	
	رأس المال الإضافي فئة ١: الأدوات		
٣١	أدوات رأس المال الإضافي فئة ١ المؤهلة الصادرة مباشرة بالإضافة إلى فائض الأسهم ذات الصلة		
٣٢	من ضمنها: المصنفة كحقوق ملكية وفقاً للمعايير المحاسبية المطبقة		
٣٣	من ضمنها: المصنفة كمطلوبات وفقاً للمعايير المحاسبية المطبقة		
٣٤	أدوات رأس المال الصادرة مباشرة الخاضعة للإلغاء التدريجي من رأس المال الإضافي فئة ١		
٣٥	أدوات رأس المال فئة ١ الإضافية (وأدوات رأس المال الأسهم العادية فئة ١ وأدوات رأس غير المدرجة في الصف ٥) الصادرة من قبل الشركات التابعة والمحتفظ بها من قبل الأطراف الأخرى (المبلغ المسموح به في رأس المال الإضافي فئة ١ للمجموعة)		
٣٦	من ضمنها: الأدوات الصادرة من قبل الشركات التابعة الخاضعة للإلغاء التدريجي		
٣٧	**رأس المال الإضافي فئة ١ قبل التعديلات التنظيمية**		–
	رأس المال الإضافي فئة ١: التعديلات التنظيمية		–
٣٨	استثمارات في أدوات رأس المال الإضافي فئة ١ الخاصة		
٣٩	تبادل الملكية المشتركة في أدوات رأس المال الإضافي فئة ١		
٤٠	استثمارات في رأسمال المؤسسات المصرفية والمالية والتأمينية خارج نطاق التوحيد التنظيمي، مخصوماً منها المراكز القصيرة المؤهلة حيث لا يملك البنك أكثر من ١٠٪من رأس المال الصادر للمنشأة (المبلغ فوق حدود ١٠٪)		
٤١	استثمارات جوهرية في رأسمال المؤسسات المصرفية والمالية والتأمينية خارج نطاق التوحيد التنظيمي (مخصوماً منها المراكز القصيرة المؤهلة)		
٤٢	التعديلات التنظيمية المحددة محلياً		
٤٢	التعديلات التنظيمية المطبقة على رأس المال الأسهم العادية فئة ١ نتيجة لعدم كفاية رأس المال الإضافي فئة ٢ لتغطية الخصومات		
٤٣	**مجموع التعديلات التنظيمية إلي رأس المال الإضافي فئة ١**		
٤٤	**رأس المال الإضافي فئة ١**		–
٤٥	**رأس المال فئة ١ (رأس المال فئة ١ = رأسمال الأسهم العادية فئة ١ + رأس المال الإضافي فئة ١)**		٤٦٨,٩٦٦
	رأس المال فئة ٢: الأدوات والمخصصات		
٤٦	أدوات رأس المال فئة ٢ المؤهل الصادرة مباشرة بالإضافة إلى فائض الأسهم ذات الصلة		
٤٧	أدوات رأس المال الصادرة مباشرة الخاضعة للإلغاء التدريجي من رأس المال فئة ٢		
٤٨	أدوات رأس المال فئة ٢ (وأدوات رأس المال الأسهم العادية فئة ١ وأدوات رأس المال الإضافي فئة ١ غير المدرجة في الصف ٥ أو الصف ٣٤) الصادرة من قبل الشركات التابعة والمحتفظ بها من قبل الأطراف الأخرى (المبلغ المسموح به في رأس المال الإضافي فئة ٢ للمجموعة)		
٤٩	من ضمنها: الأدوات الصادرة من قبل الشركات التابعة الخاضعة للإلغاء التدريجي		
٥٠	المخصصات	٢,٢١٢	ط
٥١	**رأس المال فئة ٢ قبل التعديلات التنظيمية**	**٢,٢١٢**	**ط**
	رأس المال فئة ٢: التعديلات التنظيمية		
٥٢	استثمارات في أدوات رأس المال فئة ٢ الخاصة		
٥٣	تبادل الملكية المشتركة في أدوات رأس المال فئة ٢		
٥٤	استثمارات في رأسمال المؤسسات المصرفية والمالية والتأمينية خارج نطاق التوحيد التنظيمي، مخصوماً منها المراكز القصيرة المؤهلة حيث لا يملك البنك أكثر من ١٠٪من رأس المال الصادر للمنشأة (المبلغ فوق حدود ١٠٪)		
٥٥	استثمارات جوهرية في رأسمال المؤسسات المصرفية والمالية والتأمينية خارج نطاق التوحيد التنظيمي (مخصوماً منها المراكز القصيرة المؤهلة)		
٥٦	التعديلات التنظيمية المحددة محلياً		

مكونات متطلبات الإفصاح عن رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

	رأسمال الأسهم العادية فئة ١: الأدوات والاحتياطيات	مكون رأس المال التنظيمي المسجل من قبل البنك	المصدر المستند إلى الأرقام/ الخطابات المرجعية للميزانية العمومية ضمن النطاق التنظيمي للتوحيد
٥٧	**مجموع التعديلات التنظيمية على رأس المال فئة ٢**	-	
٥٨	**رأس المال فئة ٢**	**٢,٢١٢**	ط
٥٩	**مجموع رأس المال (مجموع رأس المال = رأس المال فئة ١ + رأس المال فئة ٢)**	**٤٧١,١٧٨**	
٦٠	**مجموع الموجودات الموزونة بالمخاطر**	**٢٥٦,٥٧٨**	
	نسب رأس المال		
٦١	رأس المال الأسهم العادية فئة ١ (كنسبة من الموجودات الموزونة بالمخاطر)	**١٨٣٪**	
٦٢	رأس المال فئة ١ (كنسبة من الموجودات الموزونة بالمخاطر)	**١٨٣٪**	
٦٣	مجموع رأس المال (كنسبة من الموجودات الموزونة بالمخاطر)	**١٨٤٪**	
٦٤	متطلبات المخزون الاحتياطي المحدد للمؤسسة (الحد الأدنى لمتطلبات رأسمال رأسمال الأسهم العادية فئة ١ بالإضافة إلى المخزون الاحتياطي لمواجهة التقلبات الدورية بالإضافة إلى متطلبات المخزون الاحتياطي لبنك التسويات الدولية، كنسبة من الموجودات الموزونة بالمخاطر)	٩٪	
٦٥	من ضمنها: متطلبات المخزون الاحتياطي للحفاظ على رأس المال	٢.٥٪	
٦٦	من ضمنها: متطلبات المخزون الاحتياطي المحدد للبنك لمواجهة التقلبات الدورية (غير قابل للتطبيق)	لا ينطبق	
٦٧	من ضمنها: متطلبات المخزون الاحتياطي لبنك التسويات الدولية (غير قابل للتطبيق)	لا ينطبق	
٦٨	رأسمال الأسهم العادية فئة ١ المتاحة لتلبية المخزون الاحتياطي (كنسبة من الموجودات الموزونة بالمخاطر)	١٨٣٪	
	الحدود الدنيا الاعتبارية بما في ذلك الاحتياطي للحفاظ على رأس المال (إذا كانت مختلفة عن اتفاقية بازل ٣)		
٦٩	نسبة الحد الأدنى لرأسمال الأسهم العادية فئة ١ لمصرف البحرين المركزي	٩٪	
٧٠	نسبة الحد الأدنى لرأس المال فئة ١ لمصرف البحرين المركزي	١٠.٥٪	
٧١	مجموع نسبة الحد الأدنى لرأس المال لمصرف البحرين المركزي	١٢.٥٪	
	المبالغ أدنى من الحدود المسموح بها للخصم (قبل أوزان المخاطر)		
٧٢	الاستثمارات غير الجوهرية في رأسمال المؤسسات المالية الأخرى		
٧٣	الاستثمارات الجوهرية في الأسهم العادية للمؤسسات المالية		
٧٤	حقوق خدمة الرهن العقاري (مخصوماً منها المطلوبات الضريبية ذات الصلة)		
٧٥	الموجودات الضريبية المؤجلة الناتجة عن الفروق المؤقتة (مخصوماً منها المطلوبات الضريبية ذات الصلة)		
	السقف بشأن تضمين المخصصات في رأس المال فئة ٢		
٧٦	المخصصات المؤهلة ليتم إدراجها في رأس المال فئة ٢ فيما يتعلق بالتعرضات الخاضعة للنهج الموحد (قبل تطبيق السقف)	١٢,٠٤٢	أ
٧٧	السقف عند إدراج المخصصات في رأس المال فئة ٢ بموجب النهج الموحد	٢,٢١٢	ط
٧٨	غير قابل للتطبيق		
٧٩	غير قابل للتطبيق		
	أدوات رأس المال الخاضعة لترتيبات الإلغاء التدريجي		
	(فقط قابلة للتطبيق من ١ يناير ٢٠٢٠ حتى يناير ٢٠٢٤)		
٨٠	السقف الحالي لأدوات رأسمال الأسهم العادية فئة ١ الخاضعة لترتيبات الإلغاء التدريجي		
٨١	المبلغ المستبعد من رأسمال الأسهم العادية فئة ١ نتيجة للسقف (الفائض فوق السقف بعد الاسترجاعات والاستحقاقات)		
٨٢	السقف الحالي لأدوات رأس المال الإضافي فئة ١ الخاضعة لترتيبات الإلغاء التدريجي		
٨٣	المبلغ المستبعد من رأس المال الإضافي فئة ١ نتيجة للسقف (الفائض فوق السقف بعد الاسترجاعات والاستحقاقات)		
٨٤	السقف الحالي لأدوات رأس المال فئة ٢ الخاضعة لترتيبات الإلغاء التدريجي		
٨٥	المبلغ المستبعد من رأس المال فئة ٢ نتيجة للسقف (الفائض فوق السقف بعد الاسترجاعات والاستحقاقات)		

مكونات متطلبات الإفصاح عن رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

نموذج الإفصاح عن الخاصية الرئيسية لاشتراطات أدوات رأس المال التنظيمي

١	المصدر	بنك الإسكان ش.م.ب (م)
٢	المعرف الفريد (على سبيل المثال CUSIP، ISIN أو معرف بلومبيرغ للإيداعات الخاصة)	لا ينطبق
٣	القانون المنظم للأداة المالية	جميع القوانين والأنظمة واجبة التطبيق في مملكة البحرين
	المعالجة التنظيمية	
٤	قواعد مصرف البحرين المركزي الانتقالية	رأس المال الأسهم العادية فئة ١
٥	قواعد مصرف البحرين المركزي ما بعد مرحلة الانتقال	رأس المال الأسهم العادية فئة ١
٦	المؤهل منفرداً / مجموعة/ مجموعة ومنفرداً	مجموعة ومنفردا
٧	نوع الأداة (يتم تحديد الأنواع من قبل كل سلطة قضائية)	أسهم حقوق الملكية
٨	المبلغ المثبت في رأس المال التنظيمي (العملة بالملايين كما هو في آخر تاريخ إعداد التقارير المالية)	٢٥٠,٠٠٠ دينار بحريني
٩	القيمة الاسمية للأداة	١٠٠ دينار بحريني
١٠	التصنيف المحاسبي	حقوق ملكية المساهمين
١١	تاريخ الإصدار الأصلي	٢٠٢٣ ،١٩٧٩
١٢	دائم أو مؤرخ	دائم
١٣	تاريخ الاستحقاق الأصلي	لا يوجد تاريخ استحقاق
١٤	حق استدعاء المصدر خاضع للحصول على الموافقة الرقابية المسبقة	لا يوجد
١٥	تاريخ الاستدعاء الاختياري وتواريخ الاستدعاء المحتملة ومبلغ الاسترداد	لا ينطبق
١٦	تواريخ الاستدعاء اللاحقة، إذا كان قابلاً للتطبيق	لا ينطبق
	الكوبونات / أرباح الأسهم	
١٧	أرباح أسهم / كوبونات ثابتة ومتغيرة	توزيعات الأرباح التي يقررها المساهمون
١٨	معدل الكوبون وأي مؤشر ذي صلة	لا ينطبق
١٩	وجود معوقات لسداد أرباح الأسهم	لا ينطبق
٢٠	تقديرية كلياً أو تقديرية جزئياً أو إلزامية	اختياري بالكامل
٢١	وجود دوافع أو حوافز أخرى للاسترداد	لا يوجد
٢٢	غير متراكمة أو متراكمة	غير تراكمي
٢٣	قابلة للتحويل أو غير قابلة للتحويل	لا ينطبق
٢٤	إذا كانت قابلة للتحويل، محفز (محفزات) التحويل	لا ينطبق
٢٥	إذا كانت قابلة للتحويل، كلياً أو جزئياً	لا ينطبق
٢٦	إذا كانت قابلة للتحويل، معدل التحويل	لا ينطبق
٢٧	إذا كان قابلاً للتحويل، تحويل إلزامي أو اختياري	لا ينطبق
٢٨	إذا كانت قابلة للتحويل، تحديد نوع الأداة التي يتم التحويل إليها	لا ينطبق
٢٩	إذا كانت قابلة للتحويل، تحديد الجهة المصدرة للأداة التي يتم التحويل إليها	لا ينطبق
٣٠	خاصية تخفيض القيمة	لا ينطبق
٣١	إذا كانت قابلة للتخفيض، محفز (محفزات) التخفيض	لا يوجد
٣٢	إذا كانت قابلة للتخفيض، كلياً أو جزئياً	لا ينطبق
٣٣	إذا كانت قابلة للتخفيض، دائم أو مؤقت	لا ينطبق
٣٤	إذا كان التخفيض مؤقتاً، وصف آلية الاسترداد	لا ينطبق
٣٥	الوضع في التسلسل الهرمي عند التصفية (حدد نوع الأداة التي تسبق الأداة مباشرة)	لا ينطبق
٣٦	الخصائص غير المتوافقة خلال المرحلة الانتقالية	لا يوجد
٣٧	إذا كانت الإجابة نعم، حدد الخصائص غير المتوافقة	لا ينطبق