

التقرير السنوي ٢٠١٤
تطوير الشراكات لخلق
مجتمعات مستدامة

2030
البحرين
BAHRAIN


بنك الإسكان
ESKAN BANK

٢	نبذة عن البنك
٤	أهم الإنجازات
٦	مجلس الإدارة
٨	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٠	تقرير المدير العام
١٢	بناء الشراكات والعلاقات التعاونية
٢٢	الحس المجتمعي
٢٨	تحقيق الكفاءة
٣٢	استثمار المستقبل
٣٤	فريق الإدارة التنفيذية
٣٨	إدارة المخاطر
٤٠	حوكمة الشركات
٥١	الهيكل التنظيمي
٥٢	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
٥٤	تقرير المدقق المالي
٥٥	القوائم المالية الموحدة
٩٥	إفصاحات المحور الثالث

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

المكاتب التمثيلية

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

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

مدينة عيسى
محل رقم ٧٢٤، A، B، D
طريق رقم ٧٧، مجمع ٨١٤
مدينة عيسى
هاتف: ٨٦٠٠ ١٧٨٧ (+٩٧٣)
فاكس: ٨٦١٩ ١٧٨٧ (+٩٧٣)

الفروع

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

المنطقة الدبلوماسية
الدور الأرضي
مبنى وزارة الإسكان
هاتف: ١٧٢١ ١٧٥٣، ١٧٤٩ ١٧٥٣ (+٩٧٣)
فاكس: ١٨٧٥ ١٧٥٣، ١٨٢٤ ١٧٥٣

المكتب الرئيسي

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

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



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



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



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

نبذة عن البنك

الرؤية

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

الرسالة

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

القيم الجوهرية

- النزاهة
- الاحترام
- المسؤولية
- الابتكار

تأسس بنك الإسكان عام ١٩٧٩ للمساهمة بدور اجتماعي رائد وفريد يتمثل في توفير التمويلات العقارية لمواطني مملكة البحرين من ذوي الدخل المنخفض والمتوسط، فضلاً عن المشاركة في أنشطة التطوير العقاري المجتمعية. ومنذ عام ٢٠٠٥، نجح البنك في توسيع نشاطه، حيث يوفر الآن خدمات مصرفية استثمارية، وخدمات مصرفية للأفراد، وخدمات تمويل إسلامية، وخدمات التطوير العقاري، بالإضافة إلى إدارة العقارات، وخدمات الخزينة، وخدمات إدارة رؤوس الأموال.

واليوم يعد البنك رائداً في توفير التمويلات العقارية السكنية في مملكة البحرين، كما يساهم بدور فعّال في سوق التطوير العقاري. وقام البنك، منذ تأسيسه، بتوفير تمويلات عقارية بقيمة تزيد على ٧٥,٦ مليون دينار بحريني، استفادت منها ٥٠,٨٣٤ أسرة بحرينية. وتشتمل أنشطة الاستثمار والتطوير العقاري التي يمارسها البنك على الاستثمار العقاري، وإدارة الإنشاءات والعقارات، وتوفير التمويل اللازم لبناء الوحدات السكنية الاجتماعية ذات التكاليف المناسبة والمجمّعات المجتمعية والمشاريع التجارية.

كما يملك البنك شركة تابعة له هي شركة "عقارات الإسكان"، التي هي ذراع التطوير العقاري للبنك، وتقوم بتطوير مشاريع اجتماعية وتجارية وسكنية بالمشاركة مع القطاعين الحكومي والخاص.

ومن خلال الشراكات الزميلة، يسعى بنك الإسكان إلى توسعة دوره الاجتماعي وخدمة المجتمع، حيث يوفر "بنك الإبداع" خدمات التمويل متناهي الصغر للأسر البحرينية ذات الدخل المنخفض والمتوسط، وذلك لمساعدتهم على بدء مشاريعهم والتمتع بالاستقلال المالي. أما شركة "تسيج" (ش.م.ب. مقفلة) فتلعب دوراً أساسياً لتحفيز السوق لمواجهة الحاجة الماسة لتوفير وحدات سكنية ملائمة في المملكة ومساعدة المزيد من البحرينيين من ذوي الدخل المتوسط على امتلاك منازل خاصة.

ويؤمن بنك الإسكان بأهمية المشاركة الفعالة من جانب القطاع الخاص في تلبية الاحتياجات السكنية للمملكة. وفي هذا المجال قام البنك بهيكله عروض مالية مبتكرة من أجل استقطاب مشاركة القطاع الخاص، كما حرص على بناء علاقات شراكة مع مطوري العقارات، وقريباً مع أصحاب الأراضي، بغرض بناء وحدات سكنية اجتماعية ذات تكلفة مناسبة.

وفي عام ٢٠١٢ بدأ مجلس إدارة البنك تنفيذ استراتيجية جديدة تستغرق خمس سنوات، وتتضمن توسعة نطاق أنشطة البنك، بما يدعم وزارة الإسكان في تلبية خطط الإسكان الاجتماعي في إطار رؤية البحرين الاقتصادية ٢٠٣٠. وتحدد هذه الاستراتيجية بالأخص دور البنك الفعّال في مساعدة وزارة الإسكان على الوفاء بالتزام الحكومة في خفض قوائم الانتظار في طلبات الإسكان للأسر البحرينية ذات الدخل المنخفض والمتوسط. وسوف يتم تحقيق ذلك من خلال تسريع عمليات بناء الوحدات السكنية الاجتماعية بالشراكة مع القطاع الخاص. وفي هذا المجال، بادر البنك بوضع خطة لبناء ٢٥٠٠ وحدة سكنية اجتماعية ذات التكلفة المناسبة على أرض مملوكة للبنك ومن خلال مشاريع مشتركة مع أصحاب الأراضي، وذلك بحلول عام ٢٠١٦.

إن بنك الإسكان مملوك بالكامل لحكومة مملكة البحرين برأسمال مصرح به يبلغ ٤٠٠ مليون دينار بحريني، وتبلغ قيمة المدفوع منه ١٠٨,٣ مليون دينار بحريني. ويدير البنك عملياته وفق ترخيص صادر من مصرف البحرين المركزي لمزاولة خدمات التجزئة المصرفية. وفي نهاية ٢٠١٤ بلغ إجمالي أصول البنك ٦١٠,٧ مليون دينار بحريني.

كان ٢٠١٤ عاماً من القوة والريادة لبنك الإسكان، حيث وصل البنك إلى آفاق جديدة من خلال طرح العديد من المبادرات المبتكرة من أجل جذب الاهتمام نحو قطاع مشاريع المساكن ذات التكاليف المناسبة وتسريع وتيرتها.

ومن هذا المنطلق، سعى البنك سعياً حثيثاً نحو تعزيز العلاقات التعاونية والشراكات مع كل من وزارة الإسكان والقطاع الخاص وذلك من خلال التركيز على بناء المجتمعات المتكاملة والمتماسكة، وهو ما يعد جزءاً لا يتجزأ من التقدم المتميز الذي حققه البنك هذا العام.

وقد أتاح هذا التعاون الوثيق لبنك الإسكان مواصلة دوره المحوري في دعم طموح حكومة البحرين في توفير مساكن مناسبة لجميع الأشخاص المسجلين في قوائم انتظار الوحدات السكنية الاجتماعية والبالغ عددهم ٤٠ ألف شخص، وذلك وفقاً لرؤية صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة.

٢٠٣٥
البحرين
BAHRAIN

أهم الإنجازات

تنفيذ الاستراتيجية

- ضمان التنفيذ الناجح لبرنامج تمويل السكن الاجتماعي كنتاج للتنسيق الفعال والسلس بين جميع الأطراف ذات العلاقة، وتأمين مشاركة ثلاثة بنوك جديدة، فضلاً عن الحصول على الموافقات المبدئية لخطط التوسع المستقبلية.
- استكمال الاستعدادات لإطلاق برنامج "طموح"، وهو مبادرة البنك من أجل تشجيع المستفيدين من مشاريع الإسكان الاجتماعي على تبني خيارات سكنية مناسبة بدون التخلي عن نمط حياتهم.
- تعزيز العلاقات مع وزارة الإسكان من خلال تقديم خدمات استشارية، فنية وتشغيلية.
- المضي في أعمال الاستشارات والتصميم والبناء لحوالي ١٥٠٠ وحدة سكنية اجتماعية في مدينة حمد ومدينة عيسى وكراباد والسيف وشارع الاستقلال، وذلك في إطار خطته الرامية إلى بناء ٢٥٠٠ وحدة سكنية اجتماعية على أراضيه، بحلول ٢٠١٦.
- هيكلة أول مشاريع الشراكة مع ملاك الأراضي، وهو مشروع دانات اللوزي، وذلك من أجل توفير ٥٠٠ وحدة سكنية، والترتيب لتمويل المشروع من قبل البنوك المحلية.

الأداء المالي

- تحقيق نتائج قياسية للعام المالي ٢٠١٤.
- قرب الانتهاء من تشييد مشروع مدينة عيسى متعدد الاستعمالات "دانات المدينة" أحد مشروعي صندوق البحرين للعهد المالية (مشاركة)، والذي يمتلك بنك الإسكان حصة رئيسية في رأسماله، وأنشئ من أجل بناء ٣٢٤ شقة سكنية ووحدات تجارية وإدارية.
- افتتاح مكاتب تمثيلية للبنك في موقعين.
- صرف تمويلات متفقة مع الشريعة الإسلامية بقيمة ٦١,٢ مليون دينار بحريني استفادت منها ٤٧٧٠ أسرة.
- صرف ٥٥٦,٤ تمويلياً اجتماعياً حتى تاريخه بقيمة إجمالية بلغت ٧٧,٨ مليون دينار بحريني.

التطوير العقاري

مشروع دانات المدينة متعدد الاستعمالات

- قام معالي نائب رئيس مجلس الوزراء الشيخ خالد بن عبد الله آل خليفة بتدشين أعمال الإنشاءات في مشروع دانات المدينة في الأول من يونيو ٢٠١٤، وتم الانتهاء من ٩٠٪ من أعمال البناء بنهاية ٢٠١٤، ومن المقرر الانتهاء من أعمال توصيل الكهرباء في الربع الأول من ٢٠١٥.
- توقيع اتفاقية تأجير وإدارة مشروع دانات المدينة مع شركة كلانتونز.
- بيع ٢,٢ شقة سكنية من إجمالي ٣٢٤ في مشروع دانات المدينة بنهاية ٢٠١٤، وهو ما يمثل ٦٢٪ من إجمالي الوحدات المتاحة.

السقية بلازا

- تأجير ١٠٪ من الوحدات السكنية والتجارية في مشروع السقية بلازا وذلك منذ يونيو ٢٠١٤.

دانات اللوزي

- استصلاح الأراضي وبدء استعدادات بناء مشروع دانات اللوزي في سبتمبر ٢٠١٤.

دانات السيف

- بدء أعمال البناء في مشروع دانات السيف في سبتمبر ٢٠١٤.

دانات الرفاع

- بدء أعمال البناء في مشروع دانات الرفاع في أكتوبر ٢٠١٤.

فيلات مدينة حمد

- بدء أعمال البناء في مشروع فيلات مدينة حمد ومن المتوقع الانتهاء منها في الربع الثاني من ٢٠١٥.

المشروعات المجتمعية

- تأجير ١٠٠٪ من وحدات مشروع مدينة حمد بنهاية ٢٠١٤.
- تأجير ١٠٠٪ من وحدات مشاريع الهمة بنهاية ٢٠١٤.
- تأجير ١٠٪ من وحدات مشاريع مدينة حمد وكرزكان ودمستان بنهاية ٢٠١٤.
- تأجير ٨٠٪ من وحدات مشروع الرفاع.

- بدء أعمال بناء ٣ مشاريع مجتمعية في سماهيج والبديع وسلماياد، ومن المتوقع الانتهاء منها في مارس ٢٠١٥.

الخبزينة

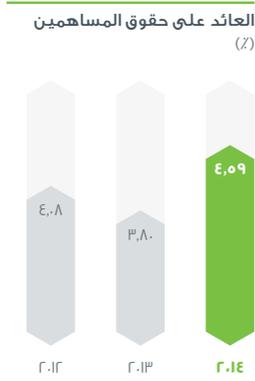
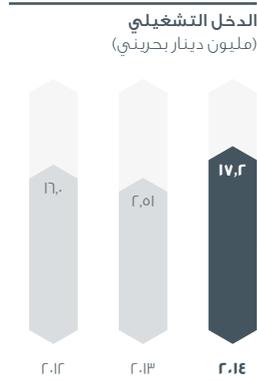
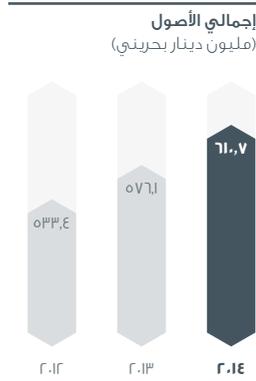
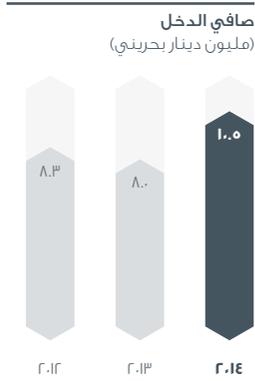
- ظلت الإدارة الفعالة للسيولة على رأس أولويات بنك الإسكان وذلك من خلال الأنشطة المصرفية بين البنوك المتزايدة باستخدام المعاملات التقليدية والإسلامية وهوامش الربحية المرتفعة.
- كما استفادت الخبزينة أيضاً من تسويق حكومة البحرين النشط للسندات المالية والصكوك والتي عملت على تحقيق فائض من السيولة والعائدات المجزية.
- كان التنوع في الودائع أحد أهم الإنجازات أثناء العام، وذلك من خلال المشاركة الفعالة في إصدارات مصرف البحرين المركزي

تقنية المعلومات

- إطلاق نظام إدارة مشاريع المؤسسات من أجل زيادة الكفاءة التشغيلية.
- استكمال النظام الداخلي لحجز العقارات للسماح بعمليات ما قبل البيع الخاصة بمشروع "دانات المدينة".
- استكمال تنفيذ أدوات موازنة لإتاحة تعاملات الخبزينة في العملات الأجنبية.
- دمج خدمات الحكومة الإلكترونية في الموقع الإلكتروني لبنك الإسكان.
- إتاحة نقل الخدمات المصرفية الأساسية عبر الإنترنت إلى موقع التعافي من الكوارث.

أمن المعلومات

- طرح حلول للحماية المتكاملة من التهديد المستمر المتقدم (APT) من أجل تحسين أصول معلومات البنك ضد الهجمات الفورية الناتجة عن البرمجيات الخبيثة أو غيرها من تهديدات شبكة الإنترنت.



- تنظيم برنامج تدريبي لمدراء المشاريع ومستخدميها من بنك الإسكان وشركة عقارات الإسكان عن نظام إدارة مشاريع المؤسسة.

العمليات

- نقل العمليات المركزية من الفروع إلى المركز الرئيس من أجل رفع الكفاءة.
- تنفيذ مبادرة وزارة الإسكان لبرنامج تمويل السكن الاجتماعي.
- إعادة تخطيط عملية معالجة القروض والقرارات الوزارية وإعادة هيكلة القروض المتأخرة.
- أتمتة العمليات من أجل تقليل الوقت الذي تستغرقه المعاملات.
- استكمال إجراءات إغلاق شبكة الصراف الآلي تماشياً مع الاستراتيجية الأساسية للبنك.

إدارة المخاطر

- تنفيذ متطلبات اتفاقية بازل ٣.
- تعزيز التوعية بالمخاطر التشغيلية من خلال تنظيم برامج تدريبية للموظفين.

الاتصالات

- إقامة الدورة الثانية من مسابقة التصوير الفوتوغرافي تحت شعار "بحر البحرين" واستخدام الصور الفائزة في تقويم البنك لعام ٢٠١٥.

المسؤولية الاجتماعية

- إقامة الدورة الثانية من "جائزة بنك الإسكان للإبداع الهندسي" بالتعاون مع جامعة البحرين للعام الأكاديمي ٢٠١٤/٢٠١٥ تحت شعار "البيت المستدام ذو الكلفة المناسبة للبحرين" من أجل تعزيز الامتياز والإبداع في مجالات الحلول السكنية في مملكة البحرين.
- تنظيم حملة سنوية للتبرع بالدم بين موظفي البنك.

- تعزيز حلول إدارة حوادث وأحداث الأمن (SIEM) من خلال دمج سجلات الأحداث الأمنية من أنظمة تقنية المعلومات والأمن المطروحة حديثاً. فضلاً عن تصميم مجموعة جديدة من لوحات التحكم في حلول إدارة حوادث وأحداث الأمن من أجل توفير رقابة ورصد وإدارة للأمن المركزي للبنك.

استمرارية الأعمال

- إجراء تقييم للمخاطر من أجل تحديد أبرز المخاطر التي يمكن أن تؤثر على استمرارية أعمال البنك. كما تم أيضاً إجراء تحليل لتأثير الأعمال ضد هذه المخاطر من أجل تحديد عمليات الأعمال المهمة في البنك. وتم تنفيذ تدريبات لتخطيط استمرارية الأعمال من أجل وضع استراتيجيات لتعافي عمليات الأعمال المهمة. فضلاً عن إجراء اختبار محاكاة في مركز إدارة استمرارية الأعمال في جد علي من أجل التحقق من فعالية مبادرات التعافي في البنك.

- تنظيم برنامج تدريبي توعوي لفريق الإدارة والموظفين للتوعية باستمرارية الأعمال.

الجودة

- تنظيم برنامج تدريبي لفريق الإدارة والموظفين للتوعية بالجودة.
- إعادة اعتماد شهادة الأيزو ٩٠٠١ : ٢٠٠٨ للمعايير العالمية لنظام إدارة الجودة المطبق في البنك.

- خضع البنك للمرحلة الأولى من عملية التدقيق الخاصة بمعايير شهادة الأيزو ٢٧٠١:٢٠١٣ لنظام إدارة أمن المعلومات من قبل شركة بيرو فيريتناس المسؤولة عن منح الشهادات. كما تم وضع الخطط اللازمة للحصول على شهادة الأيزو ٢٧٠١:٢٠١٣ لنظام إدارة أمن المعلومات بحلول نهاية الربع الأول من ٢٠١٥.

إدارة المشاريع

- إطلاق نظام إدارة مشاريع المؤسسات من أجل زيادة الكفاءة التشغيلية في إدارة المشاريع في البنك.

مجلس الإدارة



- عضو مجلس إدارة (حتى أكتوبر ٢٠١٤): هيئة التخطيط والتطوير العمراني، مجلس المرور ومعهد الإدارة العامة
- عضو (حتى أكتوبر ٢٠١٤): مجلس حماية الودائع.

٥. السيد علي يوسف فردان

- عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
- دبلوم الإدارة التنفيذية، جامعة البحرين، جامعة يورك سانت جون، المملكة المتحدة
- دبلوم الخدمات المصرفية (المستوى المتقدم)، معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية
- دبلوم الخدمات المصرفية (المستوى المتوسط)، معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية
- خبرة عملية تربو على ٣٥ عاماً
- عضو مجلس إدارة: السوق المالية الإسلامية الدولية (IIFM)
- مدير عام: بنك الكويت الوطني.

٣. السيد رضا عبدالله فرج

- عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
- محاسب قانوني وزميل الجمعية القانونية للمحاسبين المعتمدين (FCCA)، من أوائل البحرينيين الحاصلين على هذا المؤهل
- خبرة عملية تربو على ٤٠ عاماً
- المؤسس والعضو المنتدب: الفرع للاستشارات ذ.م.م. وشركة أفق الفرج للتطوير ذ.م.م.
- عضو مجلس الإدارة: شركة ممتلكات البحرين القابضة، شركة البحرين للملاحة والتجارة الدولية ش.م.ب، مجموعة البحرين الوطنية القابضة، مجموعة المؤيد الدولية، مجموعة يوسف خليل المؤيد وأولاده، طيران الخليج.
- عضو في: مجلس الشورى، وغرفة البحرين لتسوية المنازعات.

٤. السيد أحمد جاسم فراج

- عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
- بكالوريوس في الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة الكويت، الكويت، ١٩٧٧
- دبلوم الإدارة المالية، جامعة هال، المملكة المتحدة، ١٩٩٥
- خبرة عملية تربو على ٣٥ عاماً
- وكيل وزارة مساعد (حتى أكتوبر ٢٠١٤): الشؤون المالية، وزارة المالية
- نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة التنفيذية: شركة الخليج للأنسولين

١. سعادة المهندس باسم يعقوب الحمر

- وزير الإسكان ورئيس مجلس الإدارة
- تم تعيينه كرئيس لمجلس إدارة بنك الإسكان في سنة ٢٠١١
- ماجستير في إدارة المشاريع – جامعة ولاية كولورادو في بولدر
- بكالوريوس في الهندسة المدنية – جامعة كاليفورنيا
- خبرة تربو على ٣٠ عاماً
- رئيس مجلس الإدارة، مجلس المناقصات
- عضو مجلس إدارة: الهيئة الوطنية للنقط والغاز.

٢. السيد محمد حسين بوجيري

- نائب الرئيس ورئيس اللجنة التنفيذية (مستقل غير تنفيذي)
- تم تعيينه في سنة ٢٠١١
- بكالوريوس في العلوم الاقتصادية والمالية، جامعة حلب، سوريا
- دورة مصرفية مكثفة في الإئتمان في مركز سيتي بنك للتدريب، أثينا، اليونان
- دورة مصرفية متقدمة في الإئتمان في مركز سيتي بنك، أثينا، اليونان
- مستشار مالي معتمد بعد اجتيازه بنجاح امتحانات "Series 7" المقررة من وكالة السندات والبورصة في الولايات المتحدة
- خبرة عملية مصرفية تربو على ٣٣ عاماً
- عضو مجلس الإدارة، بنك البحرين والكويت، سوليدارتي القابضة، شركة انفستكوب السعودية للاستثمار المالي وفندق كيه (The K Hotel).



٦. السيد خالد علي الأمين عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)

- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
- بكالوريوس في التسويق، هيوستن، تكساس
- خبرة عملية تربو على ٢٠ عاماً
- رئيس مجلس إدارة، لجنة أعمال شباب البحرين، مركز التحكيم الخليجي التجاري
- نائب رئيس مجلس إدارة، تمكين
- عضو مجلس إدارة، شركة علي راشد الأمين ش.م.ب. (مقفلة)، غرفة تجارة وصناعة البحرين، فندق بنادر روتانا، تزويد قطر، شركة تخزين المأكولات، المملكة العربية السعودية وشركة راماكازا وشركة إيه إف ويليس للتأمين.

٧. السيد محمد أحمد جمعان عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)

- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
- دكتوراه في إلكترونيات الطيران، جامعة كرانفيلد، المملكة المتحدة ماجستير في إدارة المشاريع، جامعة لانكاستر، المملكة المتحدة
- بكالوريوس هندسة في الاتصالات والإلكترونيات، جامعة كونكورديا، مونتريال كندا، درجة الزمالة في جمعية الطيران الملكية وجمعية الحاسوب البريطانية
- مهندس قانوني، المملكة المتحدة
- خبرة عملية تربو على ٢٩ عاماً
- رئيس ومالك مجموعة من الشركات العاملة في قطاعات تكنولوجيا المعلومات والاتصالات وقطاع الملاحية الجوية والعقارات

- عضو مجلس إدارة، بنك البحرين للتنمية، والجامعة الملكية للبنات، وشركة أطياف الدولية ش.م.ب. (مقفلة)، وشركة برمجيات تي أي جي
- عضو منتدب، شركة أوليف في إف إم ش.م.ب. (مقفلة)، ومينا إيروسبيس إنتربرايسيز
- عضو في، درجة الزمالة في جمعية الطيران الملكية، معهد الهندسة الكهربائية والإلكترونية (أول)، معهد الهندسة الكهربائية، المملكة المتحدة، ودرجة الزمالة في جمعية الحاسوب البريطانية وجمعية المهندسين البحرينية.

٨. السيد يوسف عبدالله تقي عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)

- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
- محاسب قانوني عام (CPA)
- خبرة عملية تربو على ٢٨ عاماً
- الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة، مصرف السلام، البحرين
- رئيس مجلس الإدارة، شركة منارة للتطوير ش.م.ب. (مقفلة)، وشركة أمار القابضة ش.م.ب. (مقفلة)
- نائب رئيس مجلس إدارة، شركة إيه إس بي بيوديزل المحدودة (هونغ كونغ) وهي إحدى الشركات التابعة لشركة إيه إس بي بي
- عضو مجلس إدارة، شركة ألومنيوم البحرين ش.م.ب. (ألبا)، وشركة تضامن كابيتال.

٩. السيد يوسف صالح خلف (مستقل غير تنفيذي وعضو لجنة التدقيق)

- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
- خبرة عملية تربو على ٣٠ عاماً في قطاع الخدمات المالية والمصرفية
- محاسب قانوني وعضو معتمد في مؤسسة ACCA منذ عام ١٩٨٣
- دبلوم عالي من المملكة المتحدة في دراسات الأعمال من جامعة سالفورد للتكنولوجيا، سالفورد، المملكة المتحدة
- شهادة الدبلوم الوطنية في دراسات الأعمال من جامعة فيلدين بارك، مانشستر، المملكة المتحدة
- المؤسس والمدير التنفيذي، شركة فيجن لاين للاستشارات
- عضو مجلس إدارة، بنك البحرين والكويت وشركة الأوراق المالية والاستثمار (سيكو)، وسوليدارتي التكافل العامة
- المناصب السابقة، الرئيس التنفيذي السابق لبنك عجمان، وبنك البحرين الإسلامي.

١٠. د. زكريا سلطان العباسي عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)

- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
- ماجستير ودكتوراه في القانون من جامعة إيست أنجليا، المملكة المتحدة
- خبرة عملية تربو على ٣٠ عاماً
- الرئيس التنفيذي، الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي
- عضو مجلس إدارة، بنك البحرين والكويت، شركة إدارة الأصول (شركة مملوكة من قبل الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي).

كلمة رئيس مجلس الإدارة



سعادة المهندس باسم بن يعقوب الحمر

إن جميع هذه الجهود من قبل بنك الإسكان ووزارة الإسكان ترمي إلى هدف واحد، وهو توفير مساكن لما يقرب من ٤٠ ألف شخص في قوائم انتظار الحكومة، وذلك وفقاً لرؤية حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين المفدى.

ومع وضع هذا الهدف الأوحد نصب أعيننا، يسرني إعلامكم بأن بنك الإسكان قد حقق نتائج مالية جيدة في ٢٠١٤ بفضل الأداء القوي في مجال صرف التمويلات وإدارة السيولة، ففي ٢٠١٤ بلغ إجمالي صافي الدخل ١,٥ مليون دينار بحريني. ووصل إجمالي حقوق المساهمين إلى ٢٢١ مليون دينار بحريني، بمعدل نمو بلغ ٥,٣٪ مقارنةً بالعام ٢٠١٣، كما بلغت نسبة العائد على حقوق المساهمين ٤,٧٪. وانخفضت مصروفات التشغيل مقارنةً بمستواها أثناء العام السابق بقيمة ١,٧٪، وارتفع إجمالي الدخل بقيمة ١٠٪ مقارنةً بالعام ٢٠١٣. وكانت محصلة ذلك زيادة بسيطة في نسبة التكلفة إلى الدخل من ٣٣٪ في ٢٠١٣ إلى ٣٥٪ في ٢٠١٤. ويتخذ البنك أساليب الحيطة والحذر بالمحافظة على مخصص عام لخسارة التمويلات تبلغ نسبته ١٪ للتمويلات التجارية الكبيرة بالإضافة إلى المخصص الخاص الذي يتم احتسابه وفقاً للمتطلبات الرقابية.

بالنيابة عن أعضاء مجلس إدارة البنك، يسرني أن أتقدم إليكم بالتقرير السنوي والبيانات المالية الموحدة لبنك الإسكان للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

لقد كان ٢٠١٤ عاماً مميزاً من النجاحات والإنجازات لبنك الإسكان بكل المقاييس، إذ عملنا أثناءه على ترسيخ جذور علاقتنا مع العديد من الأطراف ذات العلاقة، واتخذنا خطوات واسعة نحو تعزيز رؤيتنا بشأن كيفية بناء الوحدات السكنية ذات التكاليف المناسبة، كما عززنا علاقات العمل مع كل من وزارة الإسكان والقطاع الخاص، وشهد العام ترحيباً من كل من مطوري القطاع الخاص والجمهور برؤية بنك الإسكان. وقد تأكد ذلك من خلال تدشين مشروع دانات المدينة، وهو أضخم مشروع سكني متعدد الاستعمالات ذي التكاليف المناسبة في البحرين حتى يومنا هذا، والذي بيعت وحداته بالكامل تقريباً مع نهاية العام. وتشمل الإنجازات الأخرى عاماً قياسيماً آخر بالنسبة للتمويلات الإسكانية التي تم صرفها، وقام البنك بتوسيع أنظمتها وعملياته لتلبية هذا الطلب المتزايد، هذا إلى جانب تمويل برنامج تمويل السكن الاجتماعي، والتي عززت من مشاركات القطاع الخاص، في حين منحت المزيد من الخيارات للمستفيدين الأعلى دخلاً نسبياً.

لقد كان ٢٠١٤ عاماً مميزاً من النجاحات والإنجازات لبنك الإسكان بكل المقاييس، إذ عملنا أثناءه على ترسيخ جذور علاقاتنا مع العديد من الأطراف ذات العلاقة، واتخذنا خطوات واسعة نحو تعزيز رؤيتنا بشأن كيفية بناء الوحدات السكنية ذات التكاليف المناسبة.

وشهدت ميزانية البنك تعزيزاً قوياً، إذ بلغت ٦١ مليون دينار بحريني بنهاية ٢٠١٤ مقارنةً بحوالي ٥٧٦ مليون دينار بحريني بنهاية العام السابق. كما بقيت نسبة ملاءة رأس المال قوية عند ١٠٣,٤٪، بينما حافظت مستويات السيولة على معدلاتها الجيدة، حيث تمثل الأصول السائلة ١٥,٥٪ من إجمالي الأصول.

ومع ذلك، وعلى الرغم من أدائنا المالي القوي وإنجازتنا المتميزة، يدرك بنك الإسكان أن هناك العديد من التحديات التي ما زالت قائمة أمامه. ونظراً للواقع الاقتصادي الذي نعائشه والنتائج عن الزيادة السكانية، فإن الحاجة إلى استراتيجية وطنية أصبحت الآن ملحة أكثر من أي وقت مضى. ومن أجل تلبية هذه الاحتياجات، فإنه لا بد أن تعمل الجهات الفاعلة في القطاع العام، مثل بنك الإسكان ووزارة الإسكان، على استغلال وتوظيف مواردها بأقصى قدر من الكفاءة والفعالية، مع السماح للقطاع الخاص بدفع وتحريك السوق.

وحتى تنجح استراتيجيتنا الوطنية، يجب أن تُلبي تطلعات جميع الأطراف ذات العلاقة، بما في ذلك المطورين وبنوك القطاع الخاص والحكومة وبالطبع المستخدم النهائي. وحسبما شهدنا من خلال العديد من المشاريع الكبرى الجاري تنفيذها أو التي ما زالت في مراحل التخطيط في جميع أنحاء المملكة، فإن هناك طلباً ضخماً على المنازل المناسبة لميزانية المواطنين ذوي الدخل المنخفض والمتوسط.

وتجدر الإشارة إلى أن "التكاليف المناسبة" لا يجب بالضرورة أن تعني "زهد". إذ أن مواطني البحرين يحق لهم الحصول على مستوى لائق للمعيشة، وهو ما يعني أنه ينبغي أيضاً أن تستوفي المنازل مجموعة من مواصفات جودة البناء. وفي ظل إرشادات بنك الإسكان، بدأ مطورو القطاع الخاص في استيعاب حقيقة أن مثل هذه المشروعات أمراً عملياً ومعقولاً. وسواء كانت في مناطق قديمة مثل مدينة عيسى أو جديدة مثل المدينة الشمالية، فإن المشاريع التي يدعمها بنك الإسكان تعد مجتمعات متكاملة ومتناسكة تتبنى قيم وأذواق الجمهور، كما توفر جميع وسائل الراحة والجماليات التي تجعل منها منازل يفخر مواطنو البحرين بامتلاكها.

هذا وتشمل إنجازاتنا هذا العام العديد من المراحل الأساسية في سعينا نحو تحقيق هذه التطلعات. كما نتطلع إلى المزيد من الإنجازات المثمرة في العام المقبل.

إنني وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، انتهز هذه الفرصة لأعرب عن امتناننا لجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين، وصاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس الوزراء، وصاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد ونائب القائد الأعلى والنائب الأول لرئيس الوزراء، ورئيس مجلس التنمية الاقتصادية، على قيادتهم الحكيمة ورؤيتهم الإصلاحية.

كما أود أيضاً أن أتقدم بالشكر لحكومة مملكة البحرين على ثقتها في البنك ودعمها له، مع التقدير لما قدمته مختلف الوزارات والهيئات الحكومية من تعاون وثيق ومشورة وتوجيه مهنيين، ويشمل ذلك وزارات المالية والإسكان والصناعة والتجارة والعدل والشؤون الإسلامية والأوقاف وشؤون البلديات والتخطيط العمراني والأشغال، وهيئة الكهرباء والماء، ومجلس التنمية الاقتصادية، وجهاز التسجيل العقاري والمساحة، ومجلس المناقصات، وجميع البلديات.

وختاماً، أود أن أعرب عن خالص تقديري لإدارة وموظفي البنك على التزامهم الراسخ وتفانيهم الكبير، ولشركاء التجار على الدعم والتشجيع الذي قدموه، وللعلماء في المقام الأول على ولائهم للبنك وثقتهم في الجهود التي يبذلها.

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

تقرير المدير العام



د. خالد عبدالله

وعلى صعيد آخر، فقد بلغت علاقاتنا التعاونية مع كل من القطاعين العام والخاص آفاقاً جديدة؛ حيث عملنا عن كثب مع وزارتي المالية والإسكان، كما وفرنا لهم استشارات ذات صلة بمجالات خبراتنا، إلى جانب بناء روابط جديدة مع ممولي ومطوري القطاع الخاص. فعلى سبيل المثال، حظي برنامج تمويل السكن الاجتماعي والذي بدأت أول مدفوعاته أثناء العام بترحيب كبير من جميع الأطراف ذات العلاقة، كما سيساعد توفير تمويلات مدعومة من البنوك الخاصة للمستفيدين ذوي الدخل المرتفع على تقليص قوائم انتظار السكن الاجتماعي، وذلك من خلال السماح للأشخاص باختيار منازل مشيدة بواسطة مطوري القطاع الخاص. وقد وصل عدد البنوك المسجلة لدينا لمنح هذه التمويلات العقارية إلى سبعة بنوك هذا العام، في حين ينتظر المزيد من البنوك الانضمام لهذه القائمة. إذ تشكل هذه المبادرة أيضاً حافزاً قوياً للمطورين لتحويل اهتمامهم من الوحدات الفاخرة إلى المساكن ذات التكاليف المناسبة. فهذه المشاريع وغيرها تعد أمراً ضرورياً يتواءم مع التمويلات القياسية التي بلغت 16 مليون دينار بحريني هذا العام، فضلاً عن غيرها من التمويلات المتوقعة في العام القادم.

شهد العام المنصرم العديد من الإنجازات لبنك الإسكان والتي استندت إلى الأساسات التي تم ترسيخها في العام الأسبق، إذ عقدنا شراكات جديدة وطرحنا خدمات ذات قيمة مضافة، فضلاً عن استمرارنا في توجيه جهودنا وطاقاتنا نحو التزامنا الأساسي، وهو استيفاء متطلبات الإسكان لشعب البحرين.

ومن ناحية الكفاءات والعمليات، فقد استندت معاييرنا إلى أفضل معايير مؤسسات القطاع الخاص في العالم وذلك من خلال التركيز على الإبداع والأداء، مع عدم التغاضي عن مسؤوليات القطاع العام الخاصة بنا في الوقت ذاته. وسعيًا لتعزيز هذه القدرات التشغيلية، فقد استثمرنا في كل من رأس المال البشري والبنية التحتية على حد سواء، إذ لا تكتمل إحداها بدون الأخرى. وحيث أنه قد أجريت المزيد من عمليات أتمتة أنظمتنا وإعادة تصميمها، فقد تم تدريب موظفينا على أداء الأدوار الجديدة التي تتطلبها تلك التحديات، مما أسفر عن خدمة أسرع مع الاحتفاظ بالتحكم الكامل في التفاصيل. ومع طرح الحوافز والمزايا والمكافآت المالية الجديدة، حظي موظفونا أيضاً بصلاحيات أكبر لصنع القرار، مما أدى إلى توليد المزيد من قدرات تحمل المسؤولية والمساءلة في جميع أنحاء المؤسسة، فضلاً عن الإحساس بتولي مسؤولية شأن وطني مهم.

لقد بلغت علاقاتنا التعاونية مع كل من القطاعين العام والخاص آفاقاً جديدة، حيث عملنا عن كثب مع وزارتي المالية والإسكان، كما وفرنا لهم استشارات ذات صلة بمجالات خبراتنا، إلى جانب بناء روابط جديدة مع ممولي ومطوري القطاع الخاص.

ومع ذلك، فأنا أشعر بالتفاؤل. فكما استندت إنجازات العام السابق إلى إنجازات ٢٠١٣، فقد حرصنا على غرس بذور النجاح هذا العام، والتي ستؤتي ثمارها في الأعوام القادمة.

وختاماً أود أن أعرب عن تقديري للتوجيه والدعم المتواصلين من المساهمين الكرام وحكومة البحرين الرشيدة ورئيس مجلس الإدارة وأعضاءه الموقرين. كما أتوجه أيضاً بخالص الشكر للقطاع الخاص على مشاركاته المتنامية في قطاع الإسكان الاجتماعي، ولا يفوتني أن أشيد بإدارة وموظفي البنك على مهنتهم ونزاهتهم الدائمة.

وأنا أتطلع إلى إعلامكم بالمزيد من التقدم والإنجازات في العام القادم. فالعامان الماضيان ما هما إلا مجرد بداية. أما الأفضل فما زال قادمًا.



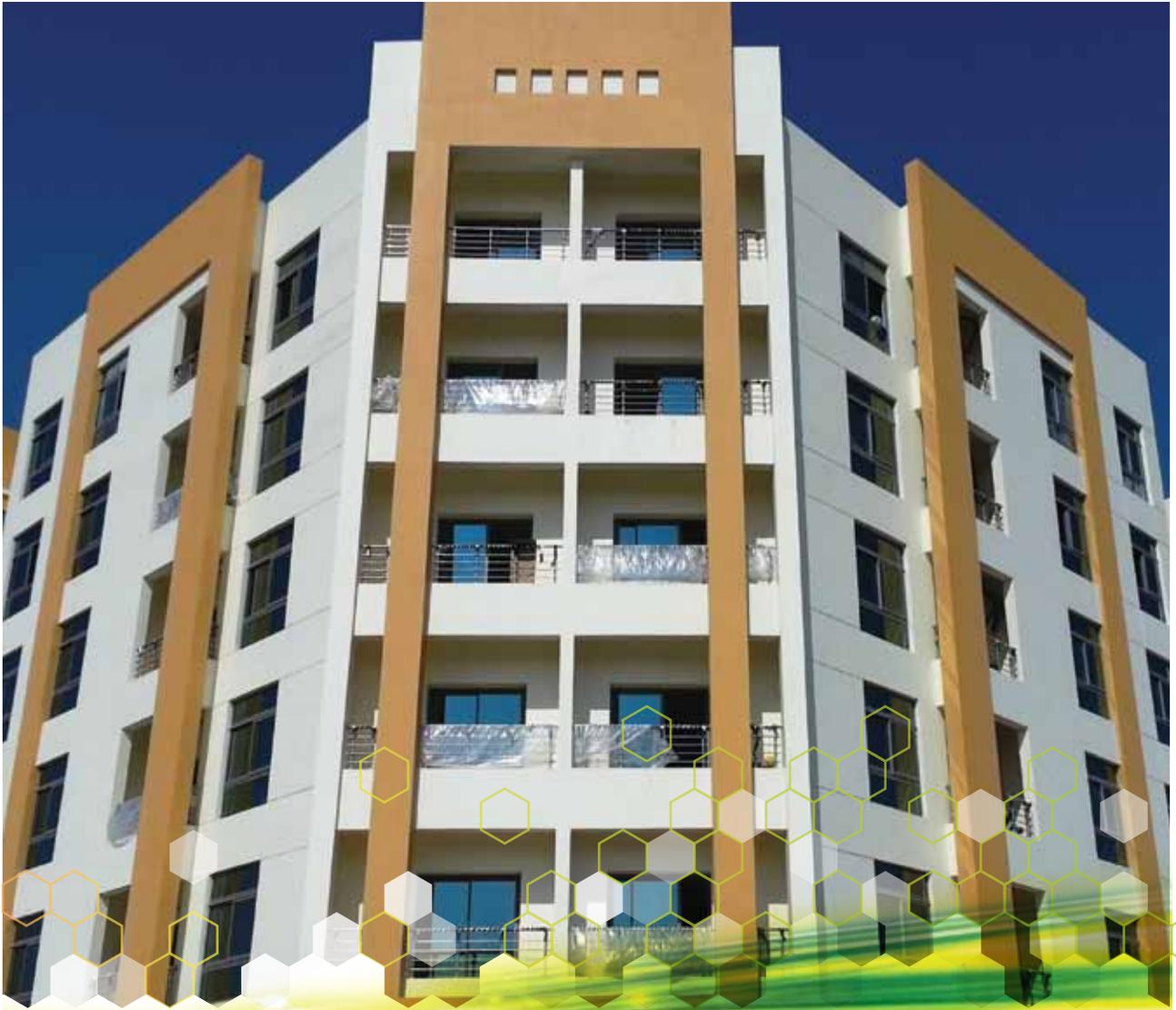
د. خالد عبدالله
المدير العام

وفي هذه الأثناء، فإن نموذجنا للسكن الاجتماعي والذي تم طرحه بالأسواق ما زال يواصل إظهار مزاياه المتعددة، ومن خلال المشاريع الناجحة مثل دانات المدينة ودانات الرفاع ودانات السيف، مع المزيد من المشاريع الأضخم الجاري طرحها مستقبلاً، فقد تمكننا من إثبات وترسيخ الجدوى التجارية لمشاريع السكن الاجتماعي. حيث يسعى القطاع الخاص حالياً إلى استكشاف إمكانيات إطلاق مشاريعه الخاصة أو التعاون معنا في مشاريع مثل دانات اللوزي والمدينة الشمالية.

ويواصل بنك الإسكان استخدام ميزانيته من أجل توليد الدخل وإعادة توجيهه نحو تطوير وحدات جديدة. كما نستكشف أيضاً سبلاً جديدة لتنويع مصادر الدخل وإدارة السيولة والتمويل، وذلك حتى نتمكن من الاضطلاع بالمزيد من المسؤوليات. ومن بين هذه الخيارات الأداة المالية المدرجة في بورصة البحرين والتي سنطلقها على خلفية التخارج الناجح لصندوق البحرين العقاري للعهددة المالية (مشاركة) غير المدرج بالبورصة. هذا وسيعمل هذا العرض الجديد، والذي سيتم تدشينه بدعم من وزارة المالية، على منح المستثمرين من الأفراد والمؤسسات دخل تأجيلي ذي عائد ٧٪ بدون معيار الرفع المالي.

وعلى الرغم من إحساسنا بالفخر بهذه الإنجازات، إلا أنه لا تخفى علينا الصعاب التي نواجهها. وما زالت إتاحة المساكن ذات التكاليف المناسبة إحدى المسائل الكبرى في مملكة البحرين، ومن المحتمل أن تظل كذلك لسنوات مقبلة. حيث شهد إجمالي عدد السكان في البحرين زيادة سريعة خلال الأعوام الأخيرة؛ فخلال الفترة ما بين عامي ٢٠١٠ و ٢٠١٠ وأثناء آخر تعداد وطني للسكان، زاد عدد سكان البحرين بمعدل سنوي بلغ ٣,٧٪، ويقع أكثر من نصف مواطني البحرين ضمن الفئة العمرية ما دون ٢٥ عاماً، مما يضع المزيد من الضغط على قوائم انتظار الإسكان الاجتماعي، إذ تخطت قوائم انتظار الطلبات الحالية ٤٠ ألف طلب. وقد أظهرت الإحصاءات أن إجمالي عدد الأسر البحرينية بلغ ٩٣,٦٥٣ أسرة، ووفقاً لمجلس التنمية الاقتصادية في البحرين ومن المتوقع أن يزداد هذا الإجمالي ليبلغ ١٧٣,٠٠٠ أسرة تقريباً بحلول ٢٠٢٠. وسيكون هنالك ما يقرب من ٦٧,٠٠٠ أسرة من هذا الإجمالي مؤهلة للحصول على وحدات إسكان اجتماعي.

تهدف جميع مبادرات بنك الإسكان وشركة عقارات الإسكان إلى دعم قائمة انتظار المستفيدين الخاصة بوزارة الإسكان. ومع ذلك، فإن عدد الأشخاص الذين اختاروا الحصول على تمويل من بنك الإسكان، بما في ذلك المستفيدين من برنامج تمويل السكن الاجتماعي، يشكل جزءاً صغيراً من إجمالي ٤٠ ألف شخص في قائمة الانتظار. ومن ثم إذا كنا نسعى إلى تقوية تأثيرنا وجذب المزيد من المستفيدين، فسيكون علينا إشراك القطاع الخاص.



أحد مباني مشروع دانات المدينة.



بناء الشراكات والعلاقات التعاونية

بناء الشراكات والعلاقات التعاونية

كان ٢٠١٤ هو عام التحول في بنك الإسكان، حيث شهد تجاوز المستويات القياسية، وبناء شراكات وعلاقات تعاونية جديدة. كما اضطلعت المؤسسة بالمزيد من المسؤوليات لخدمة الأطراف ذات العلاقة. ومن خلال توليها لدور استشاري متنامي في الشؤون المتعلقة بالأمور المصرفية والتطوير العقاري، فقد أصبحت علاقة عمل المؤسسة مع وزارة الإسكان أقرب من ذي قبل، وكذلك روابطها مع القطاع الخاص. ولعب بنك الإسكان دوراً محورياً لتحفيز اهتمام القطاع الخاص بسوق الإسكان الاجتماعي، فضلاً عن تشجيع الأسر البحرينية على شراء منازل من اختيارها الآن، بدلاً من الانتظار لسنوات حتى يتم تخصيص منازل لها بواسطة الحكومة. ومع توجيه المزيد من الجهد والموارد نحو التطوير العقاري، فقد وجد البنك أيضاً طرقاً جديدة ومبتكرة لاستغلال ميزانيته السنوية على أكمل وجه. ومع التزام الحكومة بتوفير وحدات لما يقرب من ٤٠ ألف مستفيد في قائمة الانتظار حالياً على مدى السنوات القليلة القادمة، فمن الضروري أيضاً أن يبتكر بنك الإسكان أساليباً جديدة لجذب التمويل من أجل حافزة مشاريعه المتنامية.

لقد صرف بنك الإسكان ٦٦ مليون دينار بحريني من التمويلات للمستفيدين المؤهلين في ٢٠١٤، وهو ما يزيد عن حجم التمويلات والذي بلغ حوالي ٥٣ مليون دينار بحريني التي صرفت خلال العام السابق ٢٠١٣. ويحظى المستفيدين من هذه التمويلات التي تصل مدتها إلى ٣٠ عاماً بمزايا الدعم السخي للحكومة، مما يجعلها أفضل التمويلات العقارية المتاحة في السوق. وترجع هذه الزيادة الكبيرة في الطلب إلى ما توفر مؤخراً من مشاريع كبرى مثل دانات

المدينة في مدينة عيسى، والذي يضم شققاً أنشأت وفق أعلى مواصفات الجودة، فيما تقع قيمتها في معدل أسعار السكن الاجتماعي. ومن المبادرات التحفيزية الكبرى أيضاً برنامج تمويل السكن الاجتماعي، والذي تم تدشينه في أواخر ٢٠١٣، ولاقي رواجاً كبيراً في مارس ٢٠١٤ عندما تم صرف التمويلات الأولى. حيث يعمل البرنامج على تسريع وتيرة الطلبات من خلال إعطاء الفرصة للمؤهلين للاستفادة من الوحدات الإسكانية، من ذوي الدخل الأعلى، نسبياً، للحصول على التمويلات من البنوك الخاصة، مدعومة من الحكومة، وذلك لشراء وحدات من مشاريع القطاع الخاص المعتمدة مسبقاً. كما تقتصر دفعات السداد على ٢٥٪ فقط من رواتبهم الشهرية، إذ يغطي الدعم الفارق بين الأقساط الفعلية والدفعات التي يسدها المستفيدين، بينما يتولى بنك الإسكان الدور الإداري. وكدليل على حصول البرنامج على الترحيب من جمهوره فقد ففز عدد البنوك التجارية المشاركة أثناء العام من أربعة إلى سبعة بنوك، مع توقع مشاركة المزيد قريباً. وتهدف جميع هذه المبادرات إلى جعل سوق السكن الاجتماعي جاذباً للقطاع الخاص بقدر المستطاع.

ومن جهته علق السيد أحمد طيارة نائب المدير العام والرئيس التنفيذي للأعمال قائلاً: "تهدف جميع مبادرات بنك الإسكان وشركة عقارات الإسكان إلى دعم قائمة انتظار المستفيدين الخاصة بوزارة الإسكان. ومع ذلك، فإن عدد الأشخاص الذين اختاروا الحصول على تمويل من بنك الإسكان، بما في ذلك المستفيدين من برنامج تمويل السكن الاجتماعي، يشكل جزءاً صغيراً من إجمالي ٤٠ ألف شخص في قائمة الانتظار. ومن ثم إذا كنا نسعى إلى تقوية تأثيرنا وجذب المزيد من المستفيدين، فسيكون علينا إشراك القطاع الخاص على نطاق أوسع وضمن المستويات المختلفة للقطاع العقاري".

وذلك لأن أكبر التحديات التي يواجهها بنك الإسكان هو عدم توفر عدد كافٍ للشراء من الوحدات السكنية التي تخدم هذه السوق. وهو ما سيتبدل الآن مع ترسيخ الشراكات مع القطاع الخاص، وبدء اضطلاع المستفيدين بدور فعال في اختيار منازلهم من مشاريع القطاع الخاص. كما يحظى التوجه نحو العمران الرأسي بالكثير من الاهتمام، وذلك بفضل برنامج "طموح"، والذي يتيح لعملاء بنك الإسكان خيار إعادة بيع شققهم ثانية للبنك بسعر لا يقل عن ٩٠٪ من قيمتها السوقية السائدة حينها، وذلك في غضون ثمان إلى عشر سنوات بعد شرائها.

ومن خلال فتح باب العطاءات، تستعد إدارة التسويق في بنك الإسكان لحملة إعلامية مكثفة في ٢٠١٥ من أجل خلق المزيد من التوعية بشأن برنامج "طموح".

تغييرات السياسة والمسؤوليات الإضافية

إن معدلات الفائدة على التمويلات التجارية في بنك الإسكان أعلى من تلك التمويلات الخاصة بالبنوك التجارية، وذلك لأن رخصته المقيدة، والتي أصدرها له مصرف البحرين المركزي، لا تسمح للبنك باستخدام سبل التمويل منخفض التكاليف التي تتمتع بها البنوك التجارية نتيجة لحصولها على ودائع بدون فوائد من العملاء. وكان على عملاء البنك تحمل الفوائد لسبب عدم السماح بالتمويلات المشتركة للعقارات الممولة بتمويلات إسكانية. وقال السيد طيارة: "من أجل استفادة العملاء، يادر البنك بتغيير سياسته بما يسمح بأن تكون العقارات مرهونة لبنك الإسكان إلى جانب مؤسسة مالية أخرى من أجل إصدار تمويل آخر بمعدلات فائدة معقولة، وهو الآن في مرحلة متقدمة من عملية الموافقة والاعتماد ومن المتوقع أن يتم تطبيقه في ٢٠١٥".

بناء الشراكات والعلاقات التعاونية

وبالإضافة إلى التمويل الذي يتلقاه البنك من وزارة الإسكان، فإن بنك الإسكان قد جمع تمويلاً من قبل بمعدلات فائدة متميزة من القطاع الخاص، بما في ذلك ١٠٠ مليون دينار بحريني من خلال ترتيبات تمويل مشترك مع ثلاثة من البنوك الرائدة التي تتخذ مقرها في البحرين، وهي البنك الأهلي المتحد وبنك البحرين الوطني وبنك البحرين والكويت. وقد تم تمديد فترة الالتزام الخاصة بالقرض، والذي كان مستحقاً في يونيو ٢٠١٤، حتى نهاية ٢٠١٥، وهو ما ساعد على تخفيض تكاليف تمويل البنك إلى حد كبير. وفي هذه الأثناء، قامت إدارة الخزينة في البنك بتنمية منتج "مرابحة" للبيضاء مع البنوك الأخرى بمعدلات ربح تنافسية، مما ساعد في الحصول على هوامش ربحية متميزة.

وفي إطار جهود تعزيز الشراكات والعلاقات التعاونية مع القطاع الخاص، فسيدشن بنك الإسكان مراكز لخدمة العملاء في المجمعات المالية للبنوك في جميع أنحاء المملكة، مما سيعمل على زيادة إمكانية وصول العملاء إلى خدمات بنك الإسكان. كما سيتم افتتاح مراكز تواصل مع العملاء في المجمعات المالية لبنك البحرين الإسلامي في عراد ومدينة حمد (ليحل محل أحد الفروع التي لم تحقق جدواها المأمولة).

البناء والتشغيل ونقل الملكية

سعيًا للاستغلال الأمثل للأراضي التابعة له، فقد اختار بنك الإسكان نموذج البناء والتشغيل ونقل الملكية في حالات قسائم الأراضي الواقعة في مناطق غير ملائمة للسكن الاجتماعي. حيث سيتم تأجير تلك الأراضي لمطوري القطاع الخاص لفترات تصل إلى ٢٥ عاماً، وخلال هذه السنوات سيحصل البنك على دخل تأجيري، وبمجرد انتهاء مدة هذه العقود، سيتم استعادة ملكية الأصول. هذا وقد تم في ٢٠١٤ طرح قسيمتين من الأراضي من أجل عطاءات البناء والتشغيل ونقل الملكية.

البيانات المالية والوضع النقدي

نظراً لطبيعة أعماله وقاعدة عملائه المتنامية باستمرار، فإن ربحية بنك الإسكان المتعلقة بالدخل هي أمراً مضموناً. ومع ذلك، ومن أجل تحسين الأداء، يواصل البنك سعيه الحثيث من أجل تحسين تدابير ضبط التكاليف، حيث تصل نسبة التكلفة إلى الدخل إلى ٣٧٪ تقريباً. وعلى الرغم من أن البنك لا يعيد تقييم الأراضي المملوكة له برفع قيمتها، نظراً للمشاريع المتنوعة الجاري تطويرها، إلا أنه سيتم تصفية قيمة العديد من الأصول الموجودة في ميزانيته وتسييلها، في حين يتم تطوير المشاريع وبيعها في السوق.

بمجرد حدوث ذلك، سيكون بمقدور المستفيدين الحصول على تمويلات تمويلية من البنوك التجارية، مما سيسمح لهم بتجنب معدلات الفائدة العالية للتمويلات التجارية الخاصة بنا وتلك الخاصة بالتمويلات الشخصية من البنوك الأخرى. حيث سيعمل ذلك على مساعدة الأسر على الحصول على تمويل أقل تكلفة ولأجل أطول.

وفي هذه الأثناء توجد دراسة يجريها البنك بشأن برنامج رهن عقاري تجريبي، والذي ستقوم الحكومة من خلاله بضمان مدفوعات الرهن العقاري المستحقة للبنوك المحلية، ومن المقترح دمج ميزة هذا الرهن مباشرة ضمن برنامج تمويل السكن الاجتماعي.

ومن جهتها علقت السيدة سمر عجايبي، رئيسة المؤسسات المالية والعلاقات الحكومية قائلة: "نظراً لنجاح منتج برنامج تمويل السكن الاجتماعي ورواجه المتزايد مع القطاع الخاص، فلقد شعرنا بأنه من المنطقي أن ندمج الرهن العقاري مع برنامج تمويل السكن الاجتماعي من أجل ابتكار منتج متميز للمستفيدين."

وامتداداً لدوره الاستشاري هذا العام، فقد وفر البنك استشارات لوزارة الإسكان بشأن التأثير المالي للتغيير في معايير الأهلية لتمويلات السكن الاجتماعي. حيث يصل سقف الدخل الحالي للمستفيدين المؤهلين إلى ١٢٠٠ دينار بحريني، وهو ما يمثل مجموع رواتب كل أسرة. ووفقاً للقواعد الجديدة، فإن الحد الأعلى سيعتمد فقط على راتب الزوج، وهو ما يعني أنه إذا كان راتب رب الأسرة يصل إلى ١٢٠٠ دينار بحريني شهرياً، فإن هذه الأسرة ستكون مؤهلة.

سيكون بمقدور المستفيدين الحصول على تمويلات تكميلية من البنوك، مما سيسمح لهم بتجنب معدلات الفائدة العالية للتمويلات التجارية لدينا وتلك الخاصة بالقروض الشخصية من البنوك الأخرى. حيث سيعمل ذلك على مساعدة الأسر للحصول على تمويل أقل تكلفة ولأجل أطول.

صندوق البحرين العقاري للعهددة المالية (مشاركة)

من المبادرات السابقة الرامية إلى الاستخدام الأمثل للأراضي المملوكة لبنك الإسكان، تأسيس صندوق البحرين العقاري للعهددة المالية (مشاركة)، والذي أنشئ من أجل تطوير وتسويق اثنتين من الأصول، وهي السقية بلازا ودانات المدينة. حيث تم تأجير جميع الشقق البالغ عددها ١٠٥ في مشروع السقية بلازا إلى وزارة التعليم لمدة عامين، وهو ما وفر للبنك عائداً شهرياً متميزاً. كما تم الانتهاء من الجزء الأكبر من مشروع دانات المدينة في ٢٠١٤.

وقال السيد طيارة: "يسعى صندوق البحرين العقاري للعهددة المالية (مشاركة) إلى طرح مشروع آخر لصندوق استثمار عقاري للعهددة المالية في أواسط ٢٠١٥، وسيتم إدراجه في بورصة البحرين. وسيتيح ذلك الفرصة لمواطني البحرين لشراء أسهم في هذه الأداة المالية المدرجة بدون معيار الرفع المالي للإستفادة من الإيجارات من أصول الصندوق".

الخط المستقبليّة

يعمل بنك الإسكان دائماً على تحقيق انسيابية خدماته وتحديثها، وذلك من خلال أخذ تعليقات وملاحظات العملاء والوزارات وشركاء القطاع الخاص في الإعتبار. فعلى سبيل المثال، وضمن برنامج تمويل السكن الاجتماعي، فإن هناك خطماً لجعل بنك الإسكان هو نقطة التواصل الأولى لمقدمي الطلبات، وهو الدور الذي اضطلعت به وزارة الإسكان من قبل. وامتداداً لدوره الاستشاري. ويتزايد دور بنك الإسكان في الربط ما بين وزارتي الإسكان والمالية مع القطاع الخاص. فعلى سبيل المثال، يدرس البنك حالياً عدة هياكل للائلاف من أجل الوصول إلى الشكل الأمثل لمشاركة القطاع الخاص في المشاريع المستقبلية مثل تلك القائمة في المدينة الشمالية وشرق الحد. كما يطلع البنك أيضاً بدور استشاري للحكومة في محادثاتها مع ائتلاف صيني من المستثمرين والمطورين والمقاولين، وذلك بعد عدد من الزيارات المتبادلة بين الطرفين أثناء ٢٠١٤. حيث تهدف جميع هذه الحلول إلى تسريع وتيرة مشاريع الإسكان، وتوفير أكبر قدر ممكن من الوحدات للمستفيدين، إلى جانب محاولة تخفيف الضغط والأعباء المالية عن الحكومة.



دانات المدينة

أقصى اليمين: غرفة معيشة في مشروع دانات المدينة.

اليمن: غرفة نوم فسيحة ورحبة في إحدى شقق مشروع دانات المدينة.

الأسفل: معالي النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء ي دشّن مشروع دانات المدينة. أسفل اليسار: مشروع دانات المدينة.

ويتميز مشروع دانات المدينة المتطور، متعدد الاستعمالات، بما يلي:

- ثلاث قطع من الأراضي بإجمالي مساحة ٣,٢٥٤ متراً مربعاً.
- ١٦ مبنى سكني تضم ٣٢٤ شقة.
- تتوفر ٤٢ وحدة تجارية في الطابق الأرضي من المباني السكنية، وتشتمل على التالي:
 - ٣٩ وحدة تجارية بمساحات تتراوح من ٢١ إلى ١٥٠ متراً مربعاً.
 - ثلاث قاعات عرض بمساحات تتراوح من ٤٠٠ إلى ٧٠٠ متراً مربعاً.
- مبنيان إداريان يضمنان ٣٦ وحدة إدارية.
- درة ١: يتألف من ١١ وحدة، ويضم كل طابق مكتبين بمساحات تتراوح بين ٢١١,١ إلى ٤٤٣,٧٣ متراً مربعاً.
- درة ٢: يتألف من ٢٥ وحدة، ويضم كل طابق خمس مكاتب بمساحات تتراوح بين ١٠٢ إلى ١١٠ متراً مربعاً.

إن هذا المشروع هو أضخم مشاريع المحفظة العقارية لبنك الإسكان، وهو مشروع سكني يتمتع بموقع استراتيجي مميز، كما أنه مخصص للمواطنين البحرينيين ذوي الدخل المتوسط.

ويقترّب مشروع "المدينة المصغرة" دانات المدينة من الانتهاء، حيث تم استكمال ٩٠٪ من المشروع في ديسمبر ٢٠١٤. كما يتم حالياً توصيل الطاقة الكهربائية للمشروع، ومن المقرر الانتهاء من ذلك في الربع الأول من ٢٠١٥. وقد تم بيع ٢٠٢ شقة من إجمالي ٣٢٤ شقة مبنية، وهو ما يعادل ٦٢٪ من إجمالي الشقق المتاحة.

ويوفّر الموقع الاستراتيجي للمشروع عند مدخل مدينة عيسى، بالقرب من تقاطع شارع القدس وشارع مسقط، رابطاً مميزاً يصل بين مجمع مدينة عيسى التجاري والسوق الشعبي. كما يوفر لقاطنيه بيئة معيشية متكاملة ومريحة بجوار مكان العمل والسوق.





المشاريع الأخرى

أقصى اليمين: مشروع دانات السيف.
اليمن: مخطط دانات السيف.
الأسفل: مشروع دانات السيف.
أسفل اليسار: خريطة لشقة في
دانات السيف.

الخصوصية، وملاذاً هادئاً بعيداً عن ضجيج وزحام التنقلات اليومية للعمل وزوار عطلات نهاية الأسبوع. وفي الوقت ذاته، فإن قرابه من مجموعة من المراكز التجارية الكبرى ومجموعة من خيارات التسوق والترفيه وتناول الطعام، يتيح لقاطنيه المزيد من الخيارات.

وعلى غرار مشروع دانات المدينة الذي شارفنا على بيع وحداته بالكامل، وجميع المشاريع العقارية الأخرى التي تحمل نفس العلامة التجارية، فإن مشروع دانات السيف سيميز بملاعب ومساحات مفتوحة والعديد من المرافق المشتركة حيث يمكن لقاطنيه اللقاء والترابط وبناء علاقات اجتماعية وسط أجواء عائلية.

دانات السيف

من خلال دمج النمط المميز والعناصر الجمالية لمشروع دانات المدينة السابق، فقد روعيت في مشروع دانات السيف، والذي بدأت أعمال بنائه في أواخر ٢٠١٤، إضافة المزيد من القيمة لموقعه بجوار منطقة الأعمال والتسوق الرئيسي في البحرين. وموقعه الرائع الذي يحيط به البحر، سيتألف هذا المشروع السكني من عشرة مباني يتكون كل منها من أربعة طوابق وتضم ١٦٤ شقة، مع خيارات ٣ أو ٤ غرف نوم، وتتراوح مساحتها من ١٦٠ إلى ٢٢٠ متراً مربعاً، وإجمالي ٣٤٨ موقفاً للسيارات.

كما حرصنا على تصميم هذا المشروع خصيصاً ليتلاءم مع أذواق مواطني البحرين بألوانه الدافئة وتصميمه المعماري العصري، ويقع مشروع دانات السيف في حي كرباباد السكني، تحيطه عدد من المحلات والمنشآت التجارية في الجوار، مما يجعله مسكناً جذاباً للأسر التي تبحث عن





المشاريع الأخرى

أقصى اليمين: مشروع دانات اللوزي.
اليمن: موقع بناء فيلات مدينة حمد.
الأسفل: مشروع دانات الرفاع.

ويقع المشروع في المحافظة الشمالية، والتي تفتقر حالياً لمشاريع الإسكان الاجتماعي. حيث أشارت مبادرات المشاريع الأخيرة إلى سياسة وزارة الإسكان الرامية إلى تفضيل تطوير وحدات إسكان اجتماعي في المحافظة المذكورة نظراً للطلب القوي والمتزايد.

وتقوم شركة دار الخليج للهندسة بتصميم المشروع، ومن المتوقع بدء أعمال البناء في يناير ٢٠١٦ والانتهاء منها في ديسمبر ٢٠١٨.

فيلات مدينة حمد

يهدف هذا المشروع إلى إنشاء وحدات سكنية صديقة للبيئة وذات تكاليف مناسبة لمواطني البحرين. ومن المتوقع الانتهاء من أعمال البناء في الربع الثاني من ٢٠١٥. كما يقع المشروع في مدينة حمد بين طريقي ٢٠ و٢١، ووسط مشاريع وزارة الإسكان والمنطقة التعليمية. ويتألف المشروع من ١٨ فيلا ذات طابقين تتراوح مساحاتها بين ٢٤٠ إلى ٢٤٨ متراً مربعاً.

دانات الرفاع

طوّر بنك الإسكان هذا المشروع للمساكن ذات الكلفة المناسبة والصديق للبيئة خصيصاً من أجل المواطنين البحرينيين، ومن المقرر الانتهاء منه في الربع الأول من ٢٠١٦. حيث يقع المشروع في شمال الرفاع على بعد خطوات من مضمار المشي في عالي على شارع الاستقلال. وهو يتألف من ٨٤ شقة موزعة على ثلاثة مباني متعددة الطوابق (٦ طوابق لكل مبنى). وتتراوح المساحات من ١١٤ متراً مربعاً للشقق التي تتكون من غرفتي نوم، حتى ١٨٥ متراً مربعاً للشقق التي تتكون من أربع غرف نوم.

دانات اللوزي

تم طرح مشروع دانات اللوزي كمشروع مشترك بين بنك الإسكان وطرف ثالث. حيث سيدخل بنك الإسكان هذه الشراكة عن طريق تقديم التمويل اللازم للمشروع على أن يساهم الطرف الثالث بحصته من خلال توفير الأرض.

وعبر تنفيذ مخطط المشروع المقترح، سيتمكن بنك الإسكان من إضافة ٤٩٢ وحدة إسكان اجتماعي ذات كلفة مناسبة تتألف من ٢١٢ منزل و٢٨٠ شقة، والتي ستعد جزءاً من مشروع توفير ٢٥٠٠ وحدة سكنية، وهو ما سيساعد وزارة الإسكان على توفير وحدات سكنية على قطعة أرض مملوكة للقطاع الخاص في منطقة اللوزي.



نسعى دائماً لتمكين الشباب من الاحتفاظ بحلم امتلاك المسكن، ولذلك ابتكرنا "طموح" الذي يمكنهم من التفكير بواقعية فيتملكون الشقق كخطوة أولى بدلاً من الإنفاق على الإيجارات عاماً وراء عام. وبذلك يصبح بإمكانهم التخطيط للمستقبل وبناء أصولهم الشخصية.



سعادة المهندس باسم يعقوب الحمير رئيس مجلس الإدارة أثناء تدشين مشروع دانات المدينة.



الحس المجتمعي

وقد دشنت شركة عقارات الإسكان كذلك مشروعين جديدين يحملان الاسم التجاري "دانات" خلال هذا العام، وهما مشروع دانات السيف المؤلف من ١٦٤ وحدة سكنية ومشروع دانات الرفاع المؤلف من ٨٤ وحدة سكنية، حيث بدأت أعمال البناء الخاصة بهما في أواخر ٢٠١٤ ومن المتوقع الانتهاء منهما خلال الربع الأول من ٢٠١٦. وكما هو الحال مع جميع المشاريع التابعة لبنك الإسكان، سيتميز هذان المشروعان بالجودة العالية والقيم الجمالية التي يفخر بها مشروع دانات المدينة.

ويضيف السيد عبيد قائلاً: "إننا فخورون للغاية بمشروع دانات المدينة، والذي يعتبر علامة مميزة لمشاريع الإسكان ذي التكاليف المناسبة، ليس في بنك الإسكان فحسب، بل للقطاع الخاص أيضاً. وبفضل هذا المشروع، أصبح بمقدورنا أن نبرهن بوضوح على أن السكن ذي التكاليف المناسبة لا يجب بالضرورة أن يكون متواضع التصميم. وعبر التخطيط العكسي لتكاليف إنشاء مشاريعنا، أصبح بمقدورنا أيضاً ضمان توافق استراتيجيات الأسعار الخاصة بنا مع ميزانية الشرائح المختلفة ذات الدخل المنخفض والتي نستهدفها بخدماتنا. وفي النهاية تكون محصلة كل ذلك هي مجتمعات مستدامة وذات صلاحية تجارية مرتفعة تم تشييدها باستخدام مواد ذات جودة عالية تستوفي التطلعات العصرية."

وباستثناء مشروع "دانات الرفاع"، حيث لم تمنح السلطات البلدية المشروع التصاريح اللازمة لأسباب فنية، فقد صُممت جميع المشاريع الحالية التابعة لشركة عقارات الإسكان مع مساحات للبيع بالتجزئة وذلك لتوفير مرافق مريحة في الجوار. كما تمتد استراتيجية "المشاريع المجتمعية" هذه لتشمل المجتمعات البحرينية الحالية، حيث نواصل إنشاء وتأجير الوحدات التجارية. ومع إنجاز ١٤ وحدة جديدة في سلماباد وست وحدات في البديع وعشر وحدات في سماهيج أثناء ٢٠١٤، فقد زاد العدد الإجمالي

الاجتماعي من استيفاء معاييرهم والوفاء بمطلب التكلفة المناسبة في الوقت نفسه. وتتجلى هذه النتائج كأفضل ما يكون في مشروع دانات المدينة، فهو "مدينة مصغرة" تتمتع بموقع استراتيجي عند مدخل مدينة عيسى وبالقرب من مجمع مدينة عيسى التجاري والسوق الشعبية، وقد شارف حالياً على الانتهاء. هذا ويتكون هذا المشروع من مبان مؤلفة من ١٦ طابقاً تشتمل على ٣٢٤ شقة، بُنيت باستخدام مواد ذات جودة عالية وتتسم بمخطط عام صُمم خصيصاً لتلبية احتياجات الأسر البحرينية فيما يتعلق بالخصوصية والمزايا. كما تشتمل كل وحدة مكونة من ثلاث غرف نوم فسيحة على مرفق إقامة لعاملة المنزل ومساحة للتخزين وموقف في سرداب المبنى يتسع لسيارتين لكل شقة.

وبعد أن قام بتدشينه معالي نائب رئيس الوزراء، الشيخ خالد بن عبد الله آل خليفة في الأول من يونيو عام ٢٠١٤، أثبتت الشقة المخصصة للعرض حجم الشعبية الكبيرة التي حظي بها المشروع، وهي متاحة لتفقدتها في الموقع، كما بيعت معظم وحدات المدينة بحلول نهاية العام، وهو ما يؤكد على مدى نجاح ورواج المشروع.

ويتابع السيد عبيد قائلاً: "عندما اطلع مواطنو البحرين على مستويات الجودة المتميزة للشقة المخصصة للعرض، غيّر الكثير منهم انطباعهم نحو السكن في العمارات، كما بدل بعضهم بشكل فعلي تفضيلية السكن من الفيلات إلى الشقق السكنية. وذلك لأن هدفنا لا يقتصر على بناء الوحدات السكنية فحسب. بل نحن نسعى لخلق حس مجتمعي".

ومن الجدير بالذكر أنه قد تم هذا العام تعيين شركة كلاتونز العالمية للاستشارات العقارية من أجل إدارة وحدات المشروع المخصصة للبيع بالتجزئة، وذلك لضمان تأجيرها وصيانتها بعد ذلك.

نظراً لكونه جزء لا يتجزأ من استراتيجية مملكة البحرين للإسكان الاجتماعي، تطرح شركة عقارات الإسكان نوع جديد من المساكن ذات التكاليف المناسبة والتي تمهد الطريق لنقلة نوعية في سوق الإسكان في المملكة. وبفضل العمل على نحو وثيق مع كل من بنك الإسكان ووزارة الإسكان، تبذل الشركة قصارى جهدها لتغيير الانطباع الثقافي العام بشأن المعيشة في الشقق والذي دام لعقود بين الأسر البحرينية، حيث تميل لاعتبارها ضيقة وأقل خصوصية من الفلل.

وتعد مبادرة "طوموح" جزءاً رئيسياً من هذه الاستراتيجية، والتي تشكل برنامج مبتكر للضمان بإعادة الشراء، تم تدشينه في ٢٠١٣، حيث يتيح للأسر الشابة وذات الدخل المنخفض ممن قد تعجز عن تحمل تكلفة الفيلات شراء شقق سكنية بقروضهم، ومن ثم إعادة بيعها ثانية إلى بنك الإسكان خلال مدة تمتد من سبع إلى عشر سنوات وبأسعار تصل إلى ٩٠٪ من قيمتها السوقية السائدة وقتها. وهذه ليست سوى البداية كما يقول السيد إياد عبيد، المدير العام لشركة عقارات الإسكان، حيث أضاف قائلاً: "نحن لا نرغب في القضاء على أحلام الأشخاص في امتلاك منازلهم الخاصة في يوم من الأيام، ولذلك فإن برنامج "طوموح" يتيح لهم إجراء تقييم واقعي لمواردهم المالية وتملك أصول عقارية بدلاً من إنفاق أموالهم على الإيجارات سنة تلو الأخرى. فهذه الطريقة ليصبح بإمكانهم التخطيط لمستقبلهم وبناء أصولاً خاصة بهم".

بيد أن الأساس الجوهري لهذا التوجه نحو العمران الرأسي يتمثل في جودة الوحدات نفسها. حيث أجرى بنك الإسكان استطلاعاً شاملاً لتفضيلات المستفيدين المؤهلين، وذلك لتحديد المزايا التي قد تجذبهم نحو نظام العيش في شقق سكنية. وقد أظهرت النتائج أن المهمة ليست مستحيلة كما يعتقد البعض، وأنه من المرجح للغاية أن يتمكن الإسكان

الحس المجتمعي

للمشروعات المجتمعية التي شيدتها شركة عقارات الإسكان في أرجاء المملكة حتى الآن لبلغ ٢٤٩ مشروعاً. ومن المرتقب كذلك إنجاز ٦١ وحدة إضافية في سبعة مواقع مختلفة في ٢٠١٥، كما أنه من المتوقع أن تبدأ أعمال الإنشاء الخاصة بها في الربع الأول من العام.

وقد صرح السيد عبيد قائلاً: "تمثل المهمة المستمرة الملقة علي عاتقنا في بناء وتأجير هذه الوحدات، بأسعار اسمية بالطبع، ولرواد أعمال محليين من نفس المنطقة التي يقع بها المشروع، ويكفون غالباً ممن يواجهون المصاعب المالية كالألم المطلقة أو الأرملة وكبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة. حيث تدعم هذه المبادرات الهدف العام لبنك الإسكان والمتمثل في تحسين نوعية الحياة التي يعيشها المواطنون البحرينيون من خلال تطوير مجتمعات متماسكة ومستدامة".

الشراكة مع القطاع الخاص

يؤمن بنك الإسكان أن إشراك القطاع الخاص عامل حيوي لنجاح الخطة الوطنية للإسكان في البحرين والتي تهدف إلى توفير ٤٠ ألف وحدة سكنية خلال ستة أعوام للمستفيدين المسجلين على قائمة انتظار وزارة الإسكان، وذلك وفق توجيهات ورؤية حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين المفدى. ومن المساهمات الكبرى الرامية لتحقيق هذه الاستراتيجية يأتي مشروع سكني ضخم بمساحة تبلغ

٢٧٦ متر مربع، وهو مشروع بندر السيف، والذي أحرز تقدماً كبيراً بعد حل مشاكل تتعلق بالطريق. ومن المتوقع وضع حجر الأساس لهذا المشروع الضخم الذي سيضيف ٢,٦٠٠ وحدة أخرى للسوق، في الربع الأخير من ٢٠١٥. ويشبه هذا المشروع دانات المدينة ولكن على نطاق أوسع، وهو يعد مدينة مصغرة ستشمل متنزهات ومساحات مفتوحة واسعة ومجموعة من المرافق المجتمعية، بالإضافة إلى وحدات البيع بالتجزئة.

ومن جانبه علق السيد عبيد قائلاً: "رغم أننا قد وفرنا عدداً ضخماً من الوحدات سنوياً، إلا أننا لن نتمكن من تغطية العجز وحدنا، خاصةً مع تزايد أعداد المستفيدين بمعدل يصل من ٣,٠٠٠ حتى ٥,٠٠٠ كل عام، إلا أن المطورين قد بدأوا في إدراك الإمكانيات غير المطروقة لهذه السوق التي تعاني من انخفاض العرض، كما شرعوا أيضاً في تطوير وحدات مناسبة لها، ونشهد في الوقت الراهن استيعاباً أكبر لمعدلات الأسعار والحد الأدنى لمتطلبات المساحة والمواصفات المطلوبة. وإلى جانب مبادرات مثل برنامج تمويل الإسكان الاجتماعي، والشراكات بين القطاعين العام والخاص وأنشطة البيع المتبادل المختلفة وبرنامج "طموح"، فسيعمل هذا المشروع على جعل السوق أكثر جذباً للمستثمرين. كما نسعى لخصخصة صناعة الإسكان الاجتماعي بالكامل تقريباً، ليقصر دورنا على تقديم المشورة".

كما يعمل بنك الإسكان بالتعاون مع شركة "نسيج" للتطوير العقاري والبنية التحتية على مشروع شراكة بين القطاعين

العام والخاص بقيمة تبلغ ٤٥٠ مليون دولار أمريكي وهو الأول من نوعه في المنطقة، حيث سيتم بناء ٥٠٠ وحدة سكنية جديدة في مشروع دانات اللوزي، والذي بدأت أعمال الحفر الخاصة به بالفعل، بالإضافة إلى ٢,٣٠٠ وحدة أخرى في المدينة الشمالية. كما تجري الآن مناقشة العديد من مشاريع الشراكات الكبرى مع القطاع الخاص.

المساكن الخضراء

رغم قلة عدد الوحدات فيه، إلا أنه من المتوقع أن تزدهر فرصاً مثمرة من هذا المشروع العقاري الذي يضم ١٨ فيلا والذي تنفذه شركة عقارات الإسكان في مدينة حمد، حيث سيتم الانتهاء من العمل به في الربع الأول من ٢٠١٥. وي طرح هذا البرنامج التجريبي سخانات للمياه وتجهيزات إضاءة خارجية تعمل بالطاقة الشمسية ونوافذ مزججة بالكامل وأنظمة عزل خضراء بما في ذلك استخدام قوالب الطوب العازلة. وفي الواقع، لقد بادر البنك إلى إطلاق سياسة جديدة هذا العام تغطي جميع مشاريعه وذلك لضمان توافق مواصفات جميع تجهيزات الإضاءة مع تقنية LED توفيراً للطاقة وتكاليف التشغيل. كما تعمل الشركة حالياً على إيجاد طريقة لمعالجة مياه المجاري، ومن المتوقع أن يتم تنفيذ هذه التقنية في مشاريع مستقبلية.

بالإضافة إلى توشي العناية الواجبة الاعتيادية في منح العقود، بما في ذلك التقييم الفني والمالي ومواصفات فئات المقاول المقبول، فإن ذلك سيساعد على ضمان بقاء الإسكان ذي التكاليف المناسبة في البحرين في الصدارة من حيث التصميم والجودة.

”تتمثل المهمة المستمرة الملقاة على عاتقنا في بناء وتأجير هذه الوحدات، بأسعار اسمية، ولرواد أعمال محليين من نفس المنطقة التي يقع بها المشروع. ويكونون غالباً ممن يواجهون المصاعب المالية كالأرملة والمطلقة وكبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة. حيث تدعم هذه المبادرات الهدف العام لبنك الإسكان والتمثل في تحسين نوعية الحياة التي يعيشها المواطنون البحرينيون من خلال تطوير مجتمعات متماسكة ومستدامة“.



مشروع مجتمعي في سماهيج.

الشركات التابعة والزميلة والاستثمارات الاستراتيجية

شركة عقارات الإسكان (شركة تابعة مملوكة بالكامل لبنك الإسكان)

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

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

وتسعى شركة عقارات الإسكان لتكون شركة رائدة ومبدعة في مجال التطوير العقاري في مملكة البحرين، كما أنها تلتزم بتحسين الوضع الاجتماعي للمواطنين البحرينيين من خلال تأثير ونتائج عملياتها. وتتمثل مهمتها في إدارة مشاريع التطوير العقاري، سواء المملوكة للبنك أو لطرف ثالث، وذلك من خلال اتفاقيات لتوفير الخدمات المهنية. وبالتعاون مع البنك،

تهدف شركة عقارات الإسكان لاستقطاب أصحاب الأراضي والمستثمرين والمؤسسات الحكومية للتعاون في مشاريع التطوير العقاري بالإضافة لخدمات التمويل المشترك.

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

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

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

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

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

شركة مواد البناء الذكي (مواد)

(شركة تابعة مملوكة بالكامل لبنك الإسكان)

تأسست شركة مواد البناء الذكي في ٢٠٠٩، بترخيص لتوفير جميع المواد الضرورية اللازمة لتصنيع وحدات سكنية ملائمة وصديقة للبيئة وبتكاليف مناسبة لذوي الحاجة. كما تستورد شركة مواد البناء الذكية مجموعة متنوعة من مواد البناء مثل الإسمنت والطابوق والرخام والتجهيزات الكهربائية والأدوات الصحية، فضلاً عن بناء المخازن لدعم الأنشطة.

وتساعد تلك المبادرات على خلق فرص مستدامة للأعمال والوظائف للقطاعين العام والخاص، وتوفير الوحدات السكنية للمواطنين البحرينيين.

بنك الإبداع

(شركة مساهمة مملوكة بنسبة ٢٠ بالمائة لبنك الإسكان)

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

نسيج

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

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

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

إن هدفنا هو أن نكون الأفضل في مجال عملنا المتمثل في تقديم خدمات الإسكان الاجتماعي، حيث نسعى بشكل حثيث لخدمة جميع الأطراف ذات العلاقة، بما في ذلك الوزارات وشركائنا من القطاع الخاص والمستفيدين أنفسهم دون شك.



فرع بنك الإسكان.



تحقيق الكفاءة

هيكل دعم قوي

خضع قسم تقنية المعلومات في البنك، وهو محرك رئيسي آخر لفعالية العمليات لتقييم مستقل أثناء العام، وذلك بغرض تحديد مدى كفاءة وفعالية تقنية المعلومات، حيث جرى تقييم نقاط القوة والمجالات التي تحتاج للتحسين، وذلك من ناحية التقنية وكفاءة الموظف على حد سواء. ويضع البنك في الوقت الراهن خطة تمتد من ثلاث إلى خمس سنوات لتنفيذ توصيات الدراسة، والتي تشتمل على تحديثات في نظامه المصرفي الرئيسي وإضافة التطبيقات المساعدة وتحسينات أخرى. كما تم كذلك تنفيذ العديد من التعزيزات على نحو مستقل عن التقييم، إذ تضمنت تحديثات على برنامج إدارة أعمال مشروع دانات المدينة، وهو أحد الأنظمة الرئيسية في البنك، فضلاً عن تطبيق أحد الحلول المطورة داخلياً لإدارة التحصيل، والذي يتضمن حاسبة للقروض من أجل تسريع عملية إعادة جدولتها.

"النزاهة والملكية والإبداع والاحترام"

إلى جانب التركيز على دورنا الأوسع المتمثل في السكن الاجتماعي، تم تعديل القيم الأساسية للمؤسسة لتغطي أربعة عناصر وهي: النزاهة والملكية والإبداع والاحترام. وقد تم دمج هذه القيم على نحو محكم ضمن سياسات الموارد البشرية وإجراءاتها وممارساتها المحدثة. كما أسهم كذلك الاستغلال الأمثل لنظام إدارة الموارد البشرية في البنك (HRM) في تقليص حجم الأعمال الورقية وزيادة الشفافية وتسريع وتيرة العمليات، وتتضمن التحسينات أيضاً نماذج إجازات وتقييمات للموظفين متوفرة على شبكة الإنترنت، بالإضافة إلى إمكانية إطلاع الموظفين على ملفات الموارد البشرية الخاصة بهم عبر الشبكة مباشرة.

ذات العلاقة، بما في ذلك البنوك الأخرى ووزارة الإسكان، ويقوم النظام تلقائياً بإدارة مدفوعات الدعم الحكومي إلى البنوك التجارية لتعويض الفرق بين المبلغ المدفوع بواسطة المستفيد ومبلغ القسط الفعلي. وأسهمت الأنظمة الجديدة والتدريب الإضافي كذلك في مساعدة مركز الاتصالات التابع للبنك على التعامل مع زيادة بلغت ٥٠٪ تقريباً مقارنة بالعام الماضي، حيث يقوم العملاء بمتابعة تمويلاتهم والاستفسار عن مشاريع الإسكان الجديدة. كما يجري حالياً تطبيق نظام انتظار أكثر تطوراً، وتتمثل مهمته في جمع بيانات مثل إنتاجية الموظف والفرع، وفي الوقت نفسه يعمل نظام الوسم الجغرافي ذو التقنية المتطورة على تسهيل تحديد مواقع ملفات العملاء واستردادها، فضلاً عن رصد سرعة معالجتها. حيث تُستخدم المعلومات التي يتم جمعها عبر تلك الأنشطة في إعادة تخطيط العمليات. وقد ضُمت جميع هذه المشاريع، ولا سيما عملية تجديد القائمة المصرفية في الفرع الرئيسي للبنك وغيرها من تحديثات الأنظمة الأخرى، من أجل الارتقاء بتجربة خدمة العملاء.

ومن جهته علق الرئيس التنفيذي للعمليات، السيد عارف قمبر قائلاً: "إن إجراءاتنا وسياساتنا تضاهي أفضل مثيلاتها في القطاع الخاص، وذلك على الرغم من اضطرابنا للتعامل مع التعقيدات الناتجة عن الجوانب الاجتماعية لعملائنا والتي لا تضطر البنوك التجارية للتعامل معها. إذ أن هدفنا هو أن نكون الأفضل في مجال عملنا المتمثل في تقديم خدمات السكن الاجتماعي، حيث نسعى بشكل حثيث لخدمة جميع الأطراف ذات العلاقة، بما في ذلك الوزارات وشركائنا من القطاع الخاص والمستفيدين أنفسهم دون شك"

في ظل النمو السكاني المتزايد لمملكة البحرين، وبالإضافة إلى الطلب المتنامي على خدمات الإسكان الاجتماعي، يبرز الآن، أكثر من أي وقت مضى، الدور الحيوي الذي يؤديه بنك الإسكان في توفير خدمات تميز بالكفاءة العالية والسرعة في الأداء. وانطلاقاً من هذه الرؤية، يبادر البنك إلى الاستثمار في تدعيم أقسامه الإدارية بما في ذلك قسم الموارد البشرية وتقنية المعلومات وقسم العمليات وإدارة التحصيل، وذلك عبر تحديث مختلف السياسات والإجراءات ونظم تقنية المعلومات. وبفضل العديد من العمليات والأنظمة الريادية، بما فيها برنامج تمويل السكن الاجتماعي، استطاع بنك الإسكان، مستغلاً علاقاته الوطيدة مع المؤسسات الحكومية، أن يشكل محوراً للمشاريع الوطنية ومثالاً يُحتذى به للمؤسسات الأخرى من القطاعين العام والخاص على حد سواء.

ومع تحقيقه نقلة نوعية بلغت ٢١٪ لهذا العام وحده، اتسعت قاعدة عملاء البنك لتصل إلى ٣٨,٠٠٠ عميل حالياً، الأمر الذي يتطلب نظاماً متقدماً للغاية من أجل معالجة عمليات تحصيل الأقساط على نحو فعال، حيث تولت إدارة العمليات إعادة تصميم سير عمليات معالجة القروض بأكملها، وهي الإدارة التي يدير أيضاً دفعات السويقت وعمليات التنازل عن الأقساط وتنفيذ التوجيهات الحكومية وغيرها من الطلبات اليومية. مما أدى إلى نجاحنا هذا العام في تقليص الوقت اللازم ابتداءً من اليوم الذي يزور فيه العميل الفرع وحتى اليوم الذي يُصرف فيه التمويل من ستة أسابيع إلى ١٥ يوماً فقط. علاوة على ذلك، يتم تنفيذ مجموعة مدروسة من السياسات والإجراءات المتقدمة وذلك للتعامل مع برنامج تمويل السكن الاجتماعي، والذي يعد حلقة الوصل التي تربط البنك بالأطراف

تحقيق الكفاءة

كما يمكن أن يوافق بنك الإسكان، أحياناً، على إعادة جدولة تمويلات اجتماعية معينة، وذلك إذا تبينت جدوى الأسباب التي يوردها المستفيد. هذا ويتمتع النظام الجديد بمجموعة من المعايير الواضحة بشأن هذه القرارات، حيث تتضمن تلك المعايير التحقق من سجل المستفيد ووضع المالى. وبناءً عليه، قام البنك بإعادة جدولة أكثر من ١٠٠ تمويل أثناء ٢٠١٤، وذلك لأسباب مثل البطالة والوفاة وغيرها من الصعوبات الاستثنائية الأخرى. وهو ما يقترن من الرقم نفسه في العام الماضي، ولكنه أقل بناءً على نصيب الفرد، وهو ما يعتبر مؤشراً على تحسن كبير في الأداء.

التركيز على التدريب

تأكيداً على الاهتمام والتركيز المتزايد على التدريب، عيّنت المؤسسة موظفاً خصباً لهذه الوظيفة ويندرج في مستوى المدير المساعد. وبالإضافة إلى الدورات التدريبية الخارجية، بما في ذلك بعض الدورات المنعقدة خارج البلاد، صُمم عدد من الدورات التدريبية داخلياً، وتشتمل على ورش عمل للقيادة وإدارة الوقت ونظم الأرشيف. وتركز هذه الدورات على ما يطلق عليه "المهارات الشخصية"، والجوانب الأكثر عملية من الأعمال اليومية. كما تم طرح إجراء تقييمي لضمان إنفاق موارد البنك على برامج يستفيد منها الموظف والمؤسسة على حد سواء. وفي هذه الأثناء، عُقد عدد من الدورات المشتركة مع وزارة الإسكان من خلال البنك، لتأتي كخيمة للتعاون الوثيق بين إدارتي الموارد البشرية في المؤسستين.

التعامل مع الدفعات منقضية الأجل

تمت عملية إعادة هيكلة كاملة لإجراءات التحصيل الخاصة بالبنك، وتضمنت إضافة موظفين جدد ونظام جمع بيانات شامل، يعمل على القضاء على عدم الموضوعية في هذه الوظيفة الحساسة والصعبة أحياناً. فعندما ينقضى أجل دفعات المستفيدين، تُنفذ مجموعة من الإجراءات تحثهم على استئناف دفع أقساطهم، وذلك بأسلوب صارم وينم عن الاحترام في الوقت ذاته. ويشتمل النظام الجديد الذي تم تدشينه في الربع الأخير من ٢٠١٤ على ميزة تحليل السبب الأساسي، والتي تتيح للبنك الاستجابة لإشارات التحذير من العجز عن الدفع المحتمل مبكراً، وذلك بفضل البيانات التي توفرها الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي (SIO) والحكومة الإلكترونية.

وعلى صعيد آخر، تم أيضاً طرح سلم جديد للرواتب، حيث تم تعديل الأجور لتتماشى مع معدلات الأجور الحالية في السوق. كما عالج ذلك أيضاً وضع البنك، حيث وصلت نسبة ٢٣٪ من الموظفين إلى الدرجة العليا لرواتبهم، فمُنحهم السلم الجديد حيزاً أكبر للنمو، مما سهّل على بنك الإسكان مهمة الاحتفاظ بأكثر موظفيه كفاءةً وإنتاجيةً، وليستقطب في الوقت نفسه أفضل الموظفين في سوق العمل. هذا وقد عملت مبادرة أخرى للموارد البشرية، والتي استهدفت تعزيز معنويات الموظفين، على التركيز على الانتقالات والتوظيف الداخلي مما منح الموظفين الحاليين فرصاً سانحةً لتطوير مسيرتهم المهنية.

ويعلق السيد قمبر على ذلك بقوله: "رغم أن بنك الإسكان كان وما يزال من أفضل الأماكن للعمل، إلا أننا نسعى دائماً لتحسين أوضاعنا. إذ أننا نود ضمان بيئة عمل تتسم بالشفافية وتميز بنظام تقييم جيد، حيث يشعر كل موظف أنه ينال ما يستحق".

كما أجرى البنك أيضاً استطلاع رأي للموظفين خلال العام، وهو يعمل الآن على مقترح لمعالجة القضايا المطروحة في هذا الاستطلاع.

مع تركيزنا على الإسكان الاجتماعي كأساس لأعمالنا،
أصبح لنا قيمنا التي تتمحور حول النزاهة، والمسئولية،
والابتكار والاحترام. وتم تضمين هذه القيم في سياسات
الموارد البشرية للبنك.



موظفو بنك الإسكان.



إن هدفنا هو نشر الوعي بمشاكل الإسكان التي تواجهنا في البحرين، وذلك حتى يصبح المهندسون والمعماريون المستقبليون على دراية بالمصاعب الحقيقية التي ينبغي عليهم معالجتها حتى قبل دخولهم إلى مضمار العمل. كما يسعى بنك الإسكان كذلك إلى استثمار أمواله على أكمل وجه، ولذلك فإننا نؤمن بأن واحدة من أفضل السبل لتحقيق ذلك تتمثل في دعم الأجيال المستقبلية.



سعادة المهندس باسم يعقوب الحمير رئيس مجلس الإدارة أثناء زيارته لمعرض المشاريع الفائزة في مسابقة "الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية في المشاريع الإسكانية".



استثمار المستقبل

الوحدات جيداً مع الميزانية، وذلك لأنه لا يجب أن تتجاوز كلفة الإنشاء ٤٥ ألف دينار بحريني، وهو مبلغ أقل من الحد الأقصى لتمويلات السكن الاجتماعي والذي يصل حتى ٦٠ ألف دينار بحريني. وسيتم منح الجوائز في ثلاث فئات للتصميم، وهي المنفصلة والمتصلة وشبه المتصلة، كما ستعرض أفضل التصاميم المقدمة في معرض يُقام تحت رعاية سعادة وزير الإسكان، السيد باسم بن يعقوب الحر. كما أقيم للمشاريع المشاركة في المسابقة في دورتها الأولى.

وتضيف السيدة هناء قائلة: "نود أن تكون التصاميم واقعية وذات تكاليف مناسبة. كما يجب أن تكون المنازل صغيرة بما يكفي لتلائم المساحات المحدودة المتوفرة، على أن تكون في الوقت ذاته مريحة وعملية وعصرية ومناسبة للأسر البحرينية. إذ نود أن يعتاد الناس على هذه الأسلوب الجديد للحياة".



بالجوائز، التي تشمل ثلاث فئات مالية، كل من حنان آل عصفور وفازت بالجائزة الأولى، وفاز بالجائزة الثانية مالك مديني، وبالجائزة الثالثة فاز مناصفة كل من علي مليح ونورة بوجيري. كما فاز بجائزتين تقديريتين كل من دلال بهزاد وفاطمة جناحي. كما تم اختيار المشاريع الفائزة من قبل لجنة تحكيم مشكلة من مهندسين من بنك الإسكان بالتعاون مع أساتذة من كلية الهندسة بجامعة البحرين وأحد أعضاء جمعية المهندسين البحرينية.

ومن جانبها علقت السيدة هناء بوجي مدير إدارة العلاقات العامة والاتصالات المؤسسية قائلة: "إن هدفنا هو نشر الوعي بقضايا الإسكان التي تواجهنا في البحرين، وذلك حتى يصبح المهندسون والمعماريون المستقبليون على دراية بالمصاعب الحقيقية التي ينبغي عليهم معالجتها حتى قبل دخولهم إلى مضمار العمل. كما يسعى بنك الإسكان كذلك إلى استثمار أمواله على أكمل وجه، ولذلك فإننا نؤمن بأن واحدة من أفضل السبل لتحقيق ذلك تتمثل في دعم الأجيال المستقبلية".

هذا وتحمل منافسة عام ٢٠١٤-٢٠١٥ تحديات أكبر، حيث تُقام تحت شعار "البيت المستدام ذو الكلفة المناسبة للبحرين"، وسيكون على الطلاب تصميم منزل صديق للبيئة واقتصادي التكلفة، بمساحة ٢٢٠ متر مربع، مع تقديم أفضل التصاميم إلى البنك ووزارة الإسكان ومطوري القطاع الخاص. ويمكن للمستفيدين الفعليين من تمويلات الإسكان الاجتماعي الاطلاع على التصاميم واختيار إحداها لبنائه. كما ستتوافق



جائزة بنك الإسكان للإبداع الهندسي

لن يطول الانتظار قبل أن يأتي اليوم الذي سنشهد فيه تنفيذ تصميمات طلاب الجامعات البحرينية في مشاريع إسكان على أرض الواقع. إذ يقيم البنك بالتنسيق مع جامعة البحرين، مسابقة بنك الإسكان للإبداع الهندسي، وهي منافسة سنوية لطلاب الهندسة تهدف إلى تطوير الحلول الهندسية والمعمارية المبتكرة. وقد أقيمت مسابقة "الإبداع الهندسي" في نسختها الأولى أثناء السنة الأكاديمية ٢٠١٣-٢٠١٤ تحت شعار "الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية في المشاريع الإسكانية". حيث طُلب من الطلاب تصميم مشاريع صديقة للبيئة وذات تكاليف مناسبة لتلائم منطقة معينة وتتضمن وحدات سكنية ومرافق للبيع بالتجزئة وملاعب للأطفال ومناطق مشتركة أخرى لتعزيز الروابط المجتمعية. وقد تأهل للمرحلة النهائية ٣٨ طالباً من أصل ١١٣. وفاز



فريق الإدارة التنفيذية في بنك الإسكان

د. خالد عبدالله المدير العام

يتمتع الدكتور خالد عبدالله بخبرة عملية تربو على ٣٢ عاماً في مجال الخدمات المصرفية الإسلامية والتقليدية، بالإضافة إلى سوق العقار، كما تقلّد العديد من المناصب العليا في المؤسسات المالية الاستثمارية والتجارية والعقارية المرموقة بالإضافة إلى خبرته الطويلة في المجال الأكاديمي والبحثي في علم الاقتصاد، بما في ذلك جامعة البحرين. قبل انضمامه للبنك، شغل الدكتور خالد منصب الرئيس التنفيذي في شركة إنفست البحرين ش.م.ب.، وهو حاصل على درجة الماجستير في العلوم في التنمية الاقتصادية من جامعة إيست أنجليا (المملكة المتحدة)، ويحمل درجة الدكتوراه في الفلسفة في الاقتصاد من جامعة إكستر (المملكة المتحدة). كما شغل مؤخراً منصب رئيس قسم الاقتصاد والتمويل في جامعة البحرين.

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

كما يؤدي الدكتور خالد دوراً فعالاً في العديد من الجمعيات والمؤسسات، حيث أنه أحد الأعضاء المؤسسين لجمعية الاقتصاديين البحرينيين ومجلس التنافس الوطني البحريني، وهو أيضاً عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة التدقيق في هيئة تنظيم سوق العمل، وعضو مجلس إدارة شركة نسيج.

ولقد تولى منصبه الحالي عام ٢٠١٣.

السيد أحمد طيارة

نائب المدير العام والرئيس التنفيذي للأعمال

يتمتع السيد أحمد طيارة بخبرة عملية تربو على ١٩ عاماً في كل من الخدمات المصرفية الإسلامية والتقليدية، وخاصة في مجالات الخدمات المصرفية الاستثمارية، سوق رأس مال المساهمين، تمويل الشركات، العقارات، حقوق الملكية الخاصة والخدمات المصرفية للشركات. ولقد عمل لدى مؤسسات خبري مثل بنك إثمار - البحرين. كما شغل منصب المدير العام، الخدمات المصرفية الاستثمارية لدى بنك إيلاف قبل انضمامه إلى بنك الإسكان.

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

ولقد تولى منصبه الحالي عام ٢٠١٢.

السيد عارف قمبر

الرئيس التنفيذي للعمليات

يتمتع السيد عارف قمبر بخبرة عملية تربو على ٢٦ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية الإسلامية والتقليدية، وخاصة في مجالات التخطيط المالي، وتمويل الشركات، وإدارة

الموارد البشرية. وقد عمل لدى العديد من المؤسسات المرموقة مثل "بنك البحرين والكويت" و"مصرف الشامل" (إثمار). وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان، شغل منصب نائب الرئيس التنفيذي في "شركة منافع للاستثمار" في الكويت.

السيد عارف هو محاسب قانوني معتمد، كما أنه حاصل على (CPA) من الولايات المتحدة الأمريكية.

ولقد تولى منصبه الحالي عام ٢٠١٣.

السيد سريكانث شيشادري

الرئيس التنفيذي لإدارة المخاطر

يتمتع السيد سريكانث شيشادري بخبرة عملية تربو على ٢٢ عاماً في قطاع الأعمال المصرفية والخدمات المالية. وخلال حياته العملية، عمل في مجال إدارة الائتمان والمخاطر لدى مجموعة "مصرف الإمارات" في دبي، و"البنك السعودي الفرنسي" في الرياض وبنك "إيه بي إن أمرو إن في" في البحرين بالإضافة إلى "البنك الأهلي المتحد".

والسيد شيشادري محاسب قانوني وهو حائز على درجة البكالوريوس في التجارة من جامعة بمباي، الهند.

ولقد تولى منصبه الحالي عام ٢٠٠٧.

السيد إياد عبيد

القائم بأعمال المدير العام/ شركة عقارات الإسكان

يتمتع السيد إياد عبيد بخبرة تربو على ٣٢ عاماً في مختلف مجالات صناعة البناء والتنشيد الخاصة والحكومية مع خبرة واسعة في تنفيذ المشاريع، وإدارة وتطوير العقارات. وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان، عمل لدى قوة دفاع البحرين بمديرية الأشغال العسكرية.

وهو حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسية المدنية.

كما يعمل السيد إياد في شركة عقارات الإسكان منذ ٢٠٠٥ حيث يشغل منصب نائب الرئيس التنفيذي للتنمية.

ولقد تولى منصبه الحالي عام ٢٠١٢.

السيد طارق الجلاهمة

رئيس الخدمات المصرفية للأفراد

يتمتع السيد طارق الجلاهمة بخبرة تربو على ٣٣ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية التجارية، وخاصة في مجالات الحلول التمويلية الإسكانية والخدمات المصرفية للأفراد. وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب نائب الرئيس، وحدة التسويق وتطوير الأعمال الصغيرة في بنك البحرين للتنمية.

السيد طارق حاصل على دبلوم من معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية.

ولقد تولى منصبه الحالي عام ٢٠٠٥.

السيد هاني عبد المهدي جاسم نايم

رئيس التدقيق الداخلي

يتمتع السيد هاني نايم بخبرة تربو على ١٤ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية والتدقيق وتشمل مجالات مختلفة مثل التدقيق الداخلي والالتزام وتحليل الائتمان وتحليل الاستثمار والخدمات المصرفية الإسلامية والرقابة المالية والعمليات. وقد عمل السيد نايم في بنوك ذات سمعة إقليمية وعالمية مثل "بنك البركة الإسلامي"، و"بنك الشامل - البحرين" و"بنك إثمار"، و"بي دي أو جواد حبيب، وأرثر أندرسون - شركة "سي بي إيه".

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

ولقد تولى منصبه الحالي عام ٢٠٠٩.

الآنسة بروين علي

رئيس التسويق

تتمتع الآنسة بروين علي بخبرة تربو على ١٩ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية، وخاصة في مجالات المبيعات وخدمة العملاء. وقبل انضمامها إلى بنك الإسكان، كانت تشغل منصب مدير المبيعات وخدمات العملاء في بنك "ستاندرد تشارترد".

الآنسة بروين علي دبلوم عالي في المعاملات المصرفية من معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية.

كما تعمل الآنسة بروين في بنك الإسكان منذ ٢٠٠٥، حيث تولت عدة مناصب مثل مدير القروض، ومدير أول القروض، ومدير أول تطوير المنتجات والتسويق، ورئيس إدارة التسويق وتطوير المنتجات.

ولقد تولت منصبها الحالي عام ٢٠١١.

السيدة سمر عجايبي

رئيس إدارة المؤسسات المالية والعلاقات الحكومية

تتمتع السيدة سمر عجايبي بخبرة تربو على ٢٤ عاماً في مجال إدارة المخاطر، وخاصة في مجالات الجودة والتمويل وإدارة المشاريع. ولقد أمضت حياتها المهنية بالكامل في بنك الإسكان، حيث انضمت إلى البنك مباشرة بعد تخرجها من الجامعة الأمريكية في مصر وذلك بعد حصولها على درجة البكالوريوس في الاقتصاد.

السيدة سمر عجايبي هي محاسب إداري معتمد (CMA) من الولايات المتحدة الأمريكية، كما أنها حاصلة على شهادة دبلوم معتمد في المحاسبة والمالية (CDIAF) من المملكة المتحدة.

وقد انضمت إلى بنك الإسكان عام ١٩٨٩ وتقلدت العديد من المناصب مثل رئيس أنظمة ضمان الرهن العقاري ورئيس الائتمان والمخاطر التشغيلية.

ولقد تولت منصبها الحالي عام ٢٠١٢.

فريق الإدارة التنفيذية في بنك الإسكان

السيد عدنان فتح الله جناحي

رئيس الموارد البشرية والشؤون الإدارية

يتمتع السيد عدنان فتح الله جناحي بخبرة تربو على ٢٠ عاماً في مجال إدارة الموارد البشرية، حيث كان يعمل لدى أحد البنوك الرائدة وهو "بنك البحرين الوطني"، وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب مدير، رئيس قسم الموارد البشرية في "بنك دار الاستثمار".

السيد عدنان حاصل على ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة غلامورغان.

كما أنه يعمل لدى بنك الإسكان منذ عام ٢٠٠٩، حيث تولى عدة مناصب مثل مدير أول الموارد البشرية والشؤون الإدارية، والقائم بأعمال رئيس الموارد البشرية والشؤون الإدارية في عام ٢٠١٣.

ولقد تولى السيد عدنان منصبه الحالي عام ٢٠١٤.

السيد عقيل معيوف

رئيس إدارة تقنية المعلومات

يتمتع السيد عقيل معيوف بخبرة تربو على ٢٠ عاماً في الأساسية 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. وأيضاً الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة البحرين، كما أنه يعمل في بنك الإسكان منذ عام ٢٠٠٥، حيث شغل العديد من المناصب مثل مدير أول إدارة تقنية المعلومات والقائم بأعمال الرئيس في الإدارة نفسها.

ولقد تولى منصبه الحالي عام ٢٠١٤.

السيد ديباك باتيل

رئيس إدارة العمليات

يتمتع السيد ديباك باتيل بخبرة تربو على ١٥ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية التجارية، وخاصة في مجالات العمليات والتمويل والخدمات المصرفية للأفراد. وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب مدير العمليات والتمويل في بنك "آي سي أي سي أي" فرع البحرين.

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

كما أنه يعمل في بنك الإسكان منذ عام ٢٠٠٧، حيث شغل العديد من المناصب مثل مدير أول إدارة العمليات والقائم بأعمال الرئيس في الإدارة نفسها.

ولقد تولى منصبه الحالي عام ٢٠١٤.

السيد محمد سعيد بات

رئيس الرقابة المالية

يتمتع السيد محمد سعيد بات بخبرة تربو على ١٥ عاماً في قطاع الخدمات المالية وخاصةً مجال خدمات التدقيق. وخلال حياته العملية عمل لدى شركات مرموقة مثل إرنست ويونغ في باكستان. وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب مدير الاستثمارات والتمويل في شركات الزباني للاستثمارات.

كما أنه حاصل على شهادة محاسب قانوني معتمد (ACA) منذ عام ٢٠٠٤.

يعمل السيد محمد سعيد لدى بنك الإسكان منذ عام ٢٠٠٧، حيث شغل عدة مناصب مثل منصب مدير أول قسم الرقابة المالية، ومدير التخطيط الاستراتيجي والقائم بأعمال رئيس الرقابة المالية في عام ٢٠١٣.

ولقد تولى منصبه الحالي عام ٢٠١٤.

السيدة أمل العرادي

رئيس إدارة العقارات / شركة عقارات الإسكان

تتمتع السيدة أمل العرادي بخبرة تربو على ٢٨ عاماً في مجال إدارة الأصول. ولقد أمضت حياتها المهنية بالكامل في بنك الإسكان، حيث انضمت إلى البنك مباشرة بعد حصولها على درجة البكالوريوس في علوم الحاسوب.

كما انضمت إلى بنك الإسكان في سنة ١٩٨٧ وشغلت العديد من المناصب مثل القائم بأعمال المدير العام لشركة الجنوب للسياسة، والتي كانت شركة تابعة لبنك الإسكان، ومدير إدارة الأصول ومدير أول في الإدارة نفسها.

ولقد تولت منصبها الحالي عام ٢٠١٤.

السيدة نورية البنعلي مدير أول إدارة التحصيل

تتمتع السيدة نورية البنعلي بخبرة تربو على ٣٥ عاماً في مجال إدارة الائتمان والمخاطر، حيث عملت في عدد من المؤسسات المالية الرائدة في البحرين مثل بنك الخليج المتحد "يو جي بي" والمؤسسة العربية المصرفية "إيه بي سي". وقبل انضمامها لبنك الإسكان، عملت كمدير لإدارة الائتمان والمخاطر في المؤسسة العربية المصرفية.

وهي تحمل شهادة دبلوم الثانوية العامة بالإضافة إلى عدد من الشهادات المهنية في مجال إدارة الائتمان.

ولقد تولت منصبها الحالي منذ انضمامها عام ٢٠٠٧.

السيد فاضل العسبول مدير أول الخزينة

يتمتع السيد فاضل العسبول بخبرة تربو على ٢٦ عاماً في مجال الخزينة المصرفية في كل من الخدمات المصرفية التقليدية والإسلامية، وخاصة في مجالات أسواق المالية وأسواق رأس المال. وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب رئيس المتداولين في بنك "ميتسوبيشي طوكيو - البحرين".

كما أن السيد فاضل حاصل على درجة البكالوريوس في التجارة من جامعة بنغالور، الهند.

يعمل السيد فاضل العسبول لدى بنك الإسكان منذ عام ٢٠٠٧، حيث شغل عدة مناصب مثل رئيس المتداولين ومدير الخزينة.

ولقد تولي منصبه الحالي عام ٢٠١٤.

السيدة هيفاء المدني مدير أول إدارة الشؤون القانونية

تتمتع السيدة هيفاء المدني بخبرة تربو على ١٧ عاماً كمحامية ومستشارة قانونية، ولقد أمضت حياتها المهنية بأكملها في بنك الإسكان، حيث عملت في إدارة الشؤون القانونية مباشرة بعد حصولها على درجة البكالوريوس في القانون من جامعة الكويت.

وهي أيضاً عضو في مجلس إدارة شركة عقارات الإسكان منذ عام ٢٠٠٧.

ولقد تولت منصبها الحالي عام ٢٠١٤.

السيدة هناء بوحجي

مدير أول إدارة العلاقات العامة والاتصالات
المؤسسية

تتمتع السيدة هناء بوحجي بخبرة تربو على ٢٦ عاماً في مجال الإعلام والعلاقات العامة والكتابة والتحرير. حيث عملت في عدد من الصحف المحلية البارزة مثل "الأيام" و"أخبار الخليج" و"الوسط" و"الوقت"، كما عملت كمراسلة صحافية اقتصادية لصحيفة "الشرق الأوسط" الإقليمية المرموقة في لندن لمدة ١١ عاماً. بدأت السيدة بوحجي حياتها المهنية كمحللة اقتصادية في إدارة الحسابات القومية بوزارة المالية والاقتصاد الوطني لمدة عامين.

وهي تحمل شهادة الماجستير في الاقتصاد من جامعة ولاية كولورادو، ودرجة البكالوريوس في إدارة الأعمال والمحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.

ولقد تولت منصبها الحالي عام ٢٠١٤.

إدارة المخاطر

إدارة المخاطر

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

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

وقد تم وضع هيكل رسمي لإدارة المخاطر التي يتعرض لها بنك الإسكان، ويعتمد هذا الهيكل على تفصيل وتوثيق مختلف سياسات وإجراءات المخاطر، وإنشاء

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

مخاطر الائتمان

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

المهام المستقلة

- تواصلت سياسة إبعاد فريق خدمة العملاء عن القرار الائتماني الأولي المتعلق بالقروض العقارية، وذلك بتحويل الاقتراحات إلى قسم القروض المتخصص، حيث يجري دراسة إمكانية قبول الائتمان. ويضمن هذا أن المراجعة النهائية قبل صرف القرض فعلياً تتم بشكل مستقل عن فريق التعامل الأساسي.

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

هيئة اعتماد الائتمان

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

الحدود التحوطية

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

مخاطر الاستثمار في المشاريع

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

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

مخاطر السوق

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

مخاطر السيولة

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

مخاطر التشغيل

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

البنك المختلفة، فضلا عن تطبيق أدوات إدارة المخاطر التشغيلية للبنك ومتابعتها على أسس مستمرة وفي جميع إدارات وأقسام البنك.

الانضباط والالتزام بالأنظمة

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

تقرير حوكمة الشركات ٢٠١٤

١. سياسة حوكمة الشركات

قام مجلس إدارة بنك الإسكان بإعتماد سياسة حوكمة الشركات وأطر العمل الخاصة بالبنك، كما قام المجلس في عام ٢٠١٣ بمراجعة وتعديل سياسة حوكمة الشركات وفقاً لدليل حوكمة الشركات الصادر عن مصرف البحرين المركزي ووزارة الصناعة والتجارة، ويحرص المجلس على أن يتم إنجاز جميع معاملات البنك بمهنية عالية وفقاً للأنظمة والقوانين المعمول بها في مملكة البحرين، وتقوم لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات التابعة لمجلس الإدارة بدور فعال في مراجعة تطبيق سياسة حوكمة الشركات في البنك، وتقوم لجنة التدقيق بالمراجعة الدورية للسياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

٢. بيانات المساهمين

تمتلك حكومة مملكة البحرين أسهم بنك الإسكان بالكامل، وقد تأسس البنك برأسمال مصرح به وقدره ٤٠ مليون دينار بحريني، ورأس مال صادر ومدفوع بقيمة ١٥ مليون دينار بحريني. وفي عام ٢٠١١ قام البنك بزيادة رأسماله بموافقة مجلس الوزراء بموجب القرار رقم ٢١١٣-٥ ليصبح رأسمال البنك المصرح به ٤٠٠ مليون دينار ورأس ماله المدفوع ١٠٨,٣ مليون دينار بحريني، وتم تغطية زيادة رأس المال المدفوع من الأرباح المستبقاة المتوفرة لدى البنك.

• إخطار المساهمون

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

• التقارير الدورية

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

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

٣. بيانات مجلس الإدارة

• تشكيل مجلس الإدارة

تم تعيين أعضاء مجلس إدارة بنك الإسكان الحالي إستناداً إلى قرار مجلس الوزراء رقم (٦٢) لسنة ٢٠١١ بإعادة تشكيل مجلس إدارة بنك الإسكان، المعدل بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٦٥) لسنة ٢٠١٣، وذلك بموجب المرسوم بقانون رقم (٤) لسنة ١٩٧٩ بإنشاء بنك الإسكان والمعدل بموجب قانون رقم ٧٥ لسنة ٢٠٠٦. يتألف المجلس الحالي من ١٠ أعضاء تم تعيينهم لمدة ثلاث سنوات ويشغل وزير الإسكان منصب رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان بحكم منصبه، ويضم المجلس أعضاء تم اختيارهم من بين كبار الشخصيات المتميزة في القطاعات المالية والمصرفية والأكاديمية.

ولقد قام مجلس الإدارة الحالي بوضع إستراتيجية وخطة عمل جديدة للبنك عند توليه مهامه في عام ٢٠١١.

هذا، وقد إنتهت عضوية مجلس الإدارة الحالي في ٢٣ أغسطس ٢٠١٤، ويتولى المجلس الحالي تصريف أعمال البنك اللازمة لحين إصدار قرار مجلس الوزراء الموقر في شأن إعادة تشكيل مجلس إدارة بنك الإسكان.

• مكافآت مجلس الإدارة

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

وبلغ إجمالي المكافآت التي صرفت لأعضاء مجلس الإدارة ٧٢,٠٠٠ دينار بحريني لغاية شهر أغسطس ٢٠١٤.

• سكرتارية مجلس الإدارة

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

• مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

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

• سياسة التبليغ عن المخاطر المتوقعة وغير المعلنة

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

• ميثاق الشرف المهني

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

• تقييم أداء أعضاء المجلس ولجانه

وفقاً لسياسة حوكمة الشركات قام البنك بإعتماد نماذج تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة وأداء أعضاء لجان المجلس. ولقد أجرى المجلس ولجانه تقييماً كتابياً لأدائهم عن عام ٢٠١٤، وقد إطلع الأعضاء على نتائج التقييم.

تقرير حوكمة الشركات ٢٠١٤

٤. لجان مجلس الإدارة

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

• تشكيل اللجان التابعة لمجلس الإدارة، مهامها ومسؤولياتها

اللجنة التنفيذية

الأعضاء:

١. محمد حسين بوجيري (رئيس اللجنة)
٢. خالد علي راشد الأمين (نائب رئيس اللجنة)*
٣. أحمد جاسم فراج
٤. علي يوسف الفردان

نبذة عن الشروط المرجعية:

- تُشكل اللجنة بحد أدنى من ثلاثة أعضاء على أن يكون أغلبهم مستقلون وغير تنفيذيون يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة.
- الحد الأدنى للإجتماعات أربعة إجتماعات سنوياً على الأقل، أو بعدد ما هو مطلوب لقيام اللجنة بدورها بفعالية (عقدت اللجنة التنفيذية خمسة إجتماعات فعلياً في عام ٢٠١٤).
- يعتبر نصاب إجتماعات اللجنة صحيحاً إذا ما تم حضور غالبية الأعضاء.
- تتم دعوة رؤساء الإدارات والمدراء المعنيين لإجتماعات اللجنة (إذا إستدعت الحاجة).

موجز المسؤوليات:

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

* تم تعيين السيد خالد علي الأمين بمنصب نائب رئيس اللجنة التنفيذية بموجب قرار اللجنة التنفيذية رقم ٢/٢ لعام ٢٠١٤، وذلك نظراً لخلو هذا المنصب على ضوء تعيين نائب رئيس اللجنة السابق السيد محمد حسين بوجيري بمنصب رئيس اللجنة في عام ٢٠١٣.

لجنة التدقيق

الأعضاء:

١. رضا عبدالله علي فرج (رئيس اللجنة)
٢. يوسف صالح سلطان خلف (نائب رئيس اللجنة)
٣. د. زكريا سلطان محمد العباسي

نبذة عن الشروط المرجعية:

- تُشكل اللجنة بحد أدنى من ثلاثة أعضاء مستقلون وغير تنفيذيون يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة.
- الحد الأدنى للإجتماعات أربعة إجتماعات سنوياً على الأقل (عقدت لجنة التدقيق فعلياً أربعة إجتماعات في عام ٢٠١٤).
- يعتبر نصاب إجتماعات اللجنة صحيحاً إذا ما تم حضور ما لا يقل عن عضوين.
- يتم دعوة المدير العام ورؤساء الإدارات والمدراء لحضور إجتماعات اللجنة (إذا إستدعت الحاجة). كما يتوجب على اللجنة عقد إجتماعين على الأقل مع المدقق الخارجي بدون حضور الإدارة التنفيذية للبنك.

موجز المسؤوليات:

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

لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات

الأعضاء:

١. سعادة المهندس باسم بن يعقوب الحمير (رئيس اللجنة)
٢. د. محمد أحمد محمد جمعان
٣. يوسف عبدالله محمد تقي

نبذة عن الشروط المرجعية:

- تُشكل اللجنة بحد أدنى من ثلاثة أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة.
- الحد الأدنى للإجتماعات إجتماعان سنوياً على الأقل (عقدت لجنة المكافآت فعلياً إجتماعين في عام ٢٠١٤).
- يعتبر نصاب إجتماعات اللجنة صحيحاً إذا ما تم حضور ما لا يقل عن عضوين.
- يتم دعوة المدير العام ورؤساء الإدارات والمدراء لحضور إجتماعات اللجنة (إذا إستدعت الحاجة).

موجز المسؤوليات:

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

٥. إجتماعات المجلس وسجل الحضور لعام ٢٠١٤

يعقد المجلس بدعوة من الرئيس أربعة إجتماعات على الأقل خلال كل سنة مالية. ويعتبر نصابه صحيحاً إذا ما تم حضور غالبية الأعضاء شخصياً. على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائبه. وقد عقد مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٤ أربعة إجتماعات، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد هذه الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

• إجتماعات لجان مجلس الإدارة لعام ٢٠١٤

الأعضاء	٥ مارس ٢٠١٤ (الإجتماع الأول)	٣٠ أبريل ٢٠١٤ (الإجتماع الثاني)	٢٠ أغسطس ٢٠١٤ (الإجتماع الثالث)	١٠ ديسمبر ٢٠١٤ (الإجتماع الرابع)
سعادة المهندس باسم بن يعقوب الحمير (رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✗	✓
محمد عبدالرحمن حسين بوجيري (نائب رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓
علي يوسف الفردان	✓	✗	✓	✓
يوسف عبدالله محمد تقي	✓	✓	✓	✓
د. محمد أحمد محمد جمعان	✓	✓	✓	✗
د. زكريا سلطان محمد العباسي	✓	✓	✓	✓
رضا عبدالله علي فرج	✗	✓	✓	✓
خالد علي راشد الأمين	✓	✗	✓	✓
يوسف صالح سلطان خلف	✓	✗	✓	✓
أحمد جاسم فراج	✓	✓	✓	✓

تقرير حوكمة الشركات ٢٠١٤

• إجتماعات اللجنة التنفيذية

عقدت اللجنة التنفيذية خمسة إجتماعات خلال عام ٢٠١٤، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	١٢ فبراير ٢٠١٤ (الإجتماع الأول)	١٦ أبريل ٢٠١٤ (الإجتماع الثاني)	١٨ أغسطس ٢٠١٤ (الإجتماع الثالث - الجلسة الأولى)	٢٠ أغسطس ٢٠١٤ (الإجتماع الثالث - الجلسة الثانية)	١ ديسمبر ٢٠١٤ (الإجتماع الرابع)
محمد عبدالرحمن حسين بوجيري (رئيس اللجنة)	✓	✓	✓	✓	✓
خالد علي راشد الأمين (نائب رئيس اللجنة)*	X	✓	✓	✓	✓
علي يوسف الفردان	✓	✓	✓	✓	✓
أحمد جاسم فراج	✓	✓	✓	✓	✓

* تم تعيين السيد خالد علي الأمين بمنصب نائب رئيس اللجنة التنفيذية بموجب قرار اللجنة التنفيذية رقم ٢/٢ لعام ٢٠١٤، وذلك نظراً لخلو هذا المنصب على ضوء تعيين نائب رئيس اللجنة السابق السيد محمد حسين بوجيري بمنصب رئيس اللجنة في عام ٢٠١٣.

• إجتماعات لجنة التدقيق

عقدت لجنة التدقيق أربعة إجتماعات خلال عام ٢٠١٤، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	١٧ فبراير ٢٠١٤ (الإجتماع الأول)	٢٣ أبريل ٢٠١٤ (الإجتماع الثاني)	١١ أغسطس ٢٠١٤ (الإجتماع الثالث)	٢١ أكتوبر ٢٠١٤ (الإجتماع الرابع)
رضا عبدالله علي فرج (رئيس اللجنة)	✓	✓	✓	✓
يوسف صالح سلطان خلف (نائب رئيس اللجنة)	✓	✓	✓	✓
د. زكريا سلطان محمد العباسي	X	✓	✓	X

• إجتماعات لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات

عقدت لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات إجتماعين خلال عام ٢٠١٤، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	٥ فبراير ٢٠١٤ (الإجتماع الأول)	٢٤ سبتمبر ٢٠١٤ (الإجتماع الثاني)
سعادة المهندس باسم بن يعقوب الحمير (رئيس اللجنة)	✓	✓
د. محمد أحمد محمد جمعان	✓	✓
يوسف عبدالله محمد تقى	✓	X

٦. هيئة الرقابة الشرعية

قام مجلس الإدارة في شهر مايو من عام ٢٠٠٩ بإعتماد قرار تشكيل هيئة رقابة شرعية بنك الإسكان، ونظراً لإنتهاء مدة عضوية أعضاء الهيئة الذين تم تعيينهم آنذاك، تم تعيين هيئة رقابة شرعية جديدة بموجب قرار مجلس إدارة بنك الإسكان رقم ٤/١٢ لعام ٢٠١٢ تمتد عضويتها لمدة ثلاث سنوات. وقد باشرت الهيئة عملها في بداية عام ٢٠١٣.

هيئة الرقابة الشرعية

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

تقوم هيئة الرقابة الشرعية بمراجعة وإقرار الخدمات المصرفية الإسلامية التي يقدمها البنك والتأكد من توافقها مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

الأعضاء:

١. د. الشيخ نظام محمد يعقوبي (الرئيس)
٢. د. الشيخ عبدالعزيز خليفة القصار (نائب الرئيس)
٣. الشيخ عبدالناصر عمر آل محمود (عضو تنفيذي)

• إجتماعات هيئة الرقابة الشرعية

عقدت هيئة الرقابة الشرعية ثلاثة إجتماعات خلال عام ٢٠١٤، ويبين الجدول التالي تواريخ عقد الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	٩ مارس ٢٠١٤ (الإجتماع الأول)	١٠ يونيو ٢٠١٤ (الإجتماع الثاني)	١٦ نوفمبر ٢٠١٤ (الإجتماع الثالث)
د. الشيخ نظام محمد يعقوبي (الرئيس)	✓	✓	✓
د. الشيخ عبدالعزيز خليفة القصار (نائب الرئيس)	X	✓	✓
الشيخ عبدالناصر عمر آل محمود (عضو تنفيذي)	✓	✓	✓

• مكافآت هيئة الرقابة الشرعية

تُصرف مكافآت أعضاء هيئة الرقابة الشرعية إستناداً لقرار مجلس إدارة بنك الإسكان رقم ١٢ / ٤ لعام ٢٠١٢ بشأن تعيين هيئة الرقابة الشرعية، حيث ينص القرار أنه يصرف مبلغ عشرة آلاف دولار سنوياً كمكافأة سنوية وبدل حضور إجتماعات هيئة الرقابة الشرعية لكل عضو من أعضاء الهيئة، كما تم تخصيص مكافأة سنوية قدرها ٢,٠٠٠ دينار بحريني لفضيلة الشيخ عبدالناصر المحمود بصفته العضو التنفيذي لهيئة الرقابة الشرعية بموجب قرار مجلس الإدارة رقم ١/٥ لعام ٢٠١٤، وذلك نظير ما يترتب على منصبه من مهام تتطلب المتابعة المباشرة والمستمرة مع الإدارات المعنية بالبنك.

وبلغ إجمالي المكافآت التي صرفت لأعضاء هيئة الرقابة الشرعية ٣,٨٨٥ دينار بحريني لغاية شهر أغسطس ٢٠١٤.

تقرير حوكمة الشركات ٢٠١٤

٧. إدارة البنك

قام مجلس الإدارة بتعيين الدكتور خالد عبدالله بمنصب مدير عام بنك الإسكان بدءاً من تاريخ ١ مايو ٢٠١٣، حيث قام المجلس بتفويضه بمسؤولية إدارة أعمال البنك، وهو المسؤول عن مهام الإدارة اليومية والأداء العام للبنك، ويقوم بمعاونة المدير العام فريق إدارة يضم نخبة من الكوادر المؤهلة من ذوي الخبرة والكفاءة، ويتم تسيير الأعمال اليومية للبنك بواسطة عدد من اللجان الإدارية التي تم تشكيلها بموجب القرارات الصادرة من المدير العام بتعيين أعضاء كل من اللجنة الإدارية، ولجنة إدارة المخاطر، ولجنة إدارة الموجودات والمطلوبات، ولجنة الإشراف على تقنية المعلومات، ولجنة التطوير الإسكاني الإجتماعي، ولجنة الموارد البشرية، ولجنة المناقصات الداخلية.

اللجنة الإدارية

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

نبذة عن المهام والمسؤوليات:
دور اللجنة التأكد من حسن سير العمل في مختلف إدارات البنك وتقديم الدعم اللازم لأداء البنك للمهام المناطة به.

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

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

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

لجنة إدارة المخاطر

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

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

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

يترأس المدير العام لجنة إدارة المخاطر ويعين نائب الرئيس وسكرتير اللجنة.

لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

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

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

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

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

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

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

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

تقرير حوكمة الشركات ٢٠١٤

لجنة الإشراف على تقنية المعلومات

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

١. المدير التنفيذي للعمليات
٢. رئيس العمليات المصرفية للأفراد
٣. رئيس إدارة الرقابة المالية
٤. رئيس إدارة نظم المعلومات
٥. رئيس إدارة العمليات
٦. رئيس إدارة التدقيق الداخلي
٧. مدير أول – إدارة المخاطر

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

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

لجنة التطوير الإسكاني الإجتماعي

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

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

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

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

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

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

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

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

لجنة الموارد البشرية

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

١. المدير العام
٢. المدير التنفيذي للعمليات المصرفية ونائب المدير العام
٣. المدير التنفيذي للعمليات
٤. القائم بأعمال مدير عام شركة عقارات الإسكان
٥. رئيس العمليات المصرفية للأفراد
٦. رئيس إدارة الموارد البشرية
٧. مدير أول إدارة الشؤون القانونية وسكرتير مجلس الإدارة
٨. رئيس إدارة نظم المعلومات

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

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

لجنة المناقصات الداخلية

تتألف اللجنة من الأعضاء التالية مناصبهم:

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

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

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

مكافآت الإدارة العليا

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

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

وقد بلغ إجمالي المبلغ المدفوع لموظفي الدرجات العليا ١٤,٠١٤,٧١٢ دينار بحريني في عام ٢٠١٤.

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

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

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

يتمثل دور اللجنة في الموافقة على طرح كافة المناقصات الداخلية المتعلقة بأعمال البنك والتي لا تخضع لموافقة مجلس المناقصات والمزايدات، والتأكد من طرح المناقصات وفق السياسات المعتمدة بالبنك والقوانين والأنظمة السارية، فضلاً عن الإشراف على شفافية وحيادية عملية تقييم وترسية العطاءات.

تقرير حوكمة الشركات ٢٠١٤

٨. الإلتزام ومكافحة غسيل الأموال

الإلتزام والإلتزام 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 والإلتزام وفقاً لمتطلبات مصرف البحرين المركزي، والتي تقوم بدور أساسي في التأكد من تطبيق البنك للأحكام التنظيمية وإعتماده أفضل ممارسات مبادئ الإلتزام. ويسعى البنك باستمرار لتحسين مستوى الإلتزام في جميع عملياته.

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

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

٩. الإستراتيجية الإعلامية وسياسة التواصل

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

١٠. مهام التدقيق الداخلي

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

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

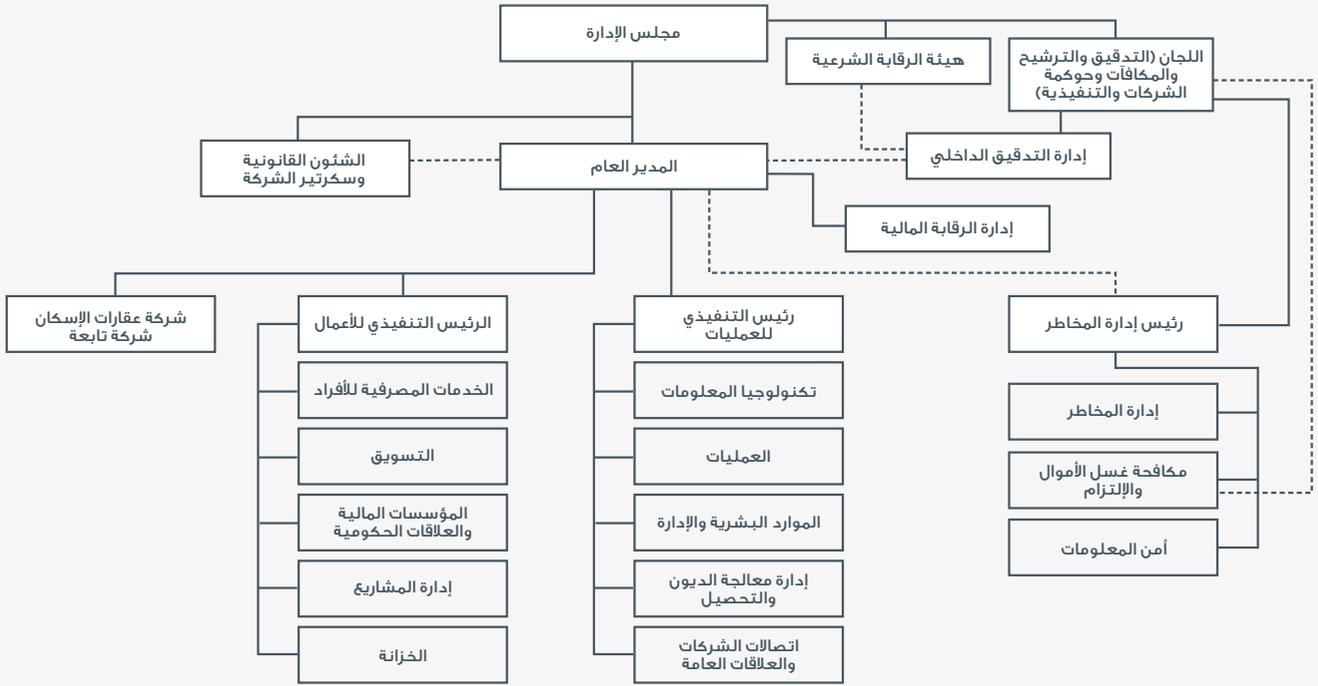
١١. الإستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة

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

أصدر مجلس إدارة بنك الإسكان القرار رقم ٢/٢ لسنة ٢٠١٤ بتصفية شركة مواد البناء الذكي ش.ش.و. المملوكة لبنك الإسكان بالكامل، ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من أعمال التصفية خلال الربع الأول من العام ٢٠١٥.

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

الهيكل التنظيمي



هيئة الرقابة الشرعية

الشيخ نظام محمد صالح يعقوبي

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



الشيخ الدكتور عبدالعزيز خليفة القصار

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



الشيخ عبدالناصر عمر المحمود

- خبرة تزيد عن ٢١ عاماً
- حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال
- حاصل على الدبلوما في الرقابة الشرعية



تقرير هيئة الرقابة الشرعية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٦ هجري الموافق ١٧ فبراير ٢٠١٥ ميلادي

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

إلى السادة مساهمي بنك الإسكان المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

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

خلال السنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، راجعنا العقود وتطبيقاتها التي تخص عمل البنك في الوكالات والمرابحات في السلع الدولية والإجارة المنتهية بالتمليك والاستصناع المعكوس. وقمنا بالمراجعة اللازمة لإبداء الرأي فيما إذا كان البنك قد التزم بمبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء وبالإرشادات والفتاوى الصادرة من هيئة الرقابة الشرعية المتعلقة بالمنتجات الإسلامية.

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

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

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

وأن رأينا هو:

أن العقود والعمليات التي أبرمها البنك خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م تمت وفقا للإجراءات والقرارات التي سبق للهيئة إقرارها.

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

نفاكوسوي

فضيلة الشيخ الدكتور نظام محمد صالح يعقوبي
رئيس الهيئة

فضيلة الشيخ عبد الناصر عمر آل محمود
العضو التنفيذي

فضيلة الشيخ الدكتور عبد العزيز خليفة القصار
نائب الرئيس

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

تقرير حول القوائم المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لبنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) ("البنك") وشركاته التابعة ("المشار إليهم معاً بالمجموعة") والتي تشمل القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في الحقوق والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسئولية مجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسئولية مدققي الحسابات

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

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

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

الرأي

في رأينا إن القوائم المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات التنظيمية أخرى

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

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

ب) المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة.

وحسب علمنا أنه لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني أو أحكام 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 أحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للبنك على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط البنك أو مركزه المالي. وقد حصلنا من الإدارة على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

وايست وونغ

سجل قيد الشريك رقم: ١٥

٢٦ فبراير ٢٠١٥

المنامة، مملكة البحرين

القوائم
المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

2030
البحرين
BAHRAIN


بنك الإسكان
ESKAN BANK

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
القائمة الموحدة للمركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
			الموجودات
١٠٥,٦١٧,٥٦٩	٩٤,٤١٠,٢٩٧	٦	نقد وأرصدة لدى بنوك
٤,٧٥٦,٩٥٠	٤,٧٥٦,٩٥٠	٧	استثمارات
٤٠٠,٢٠١,٩٨٦	٤٣٤,٧٧٠,١٠٢	٨	قروض
٩,١٣٥,٨٩٥	٩,١١٠,٦٥٩	٩	استثمارات في شركات زميلة
٤١,٧٦٠,٣٤٨	٤٢,٦٠٤,٣٥٣	١٠	استثمارات عقارية
٨,٣٥٠,٦٩٨	١٨,٥٩٢,١٨٧	١١	عقارات قيد التطوير
٦,٣٦٨,٩٣٣	٦,٤٨٦,٢٦١	١٢	موجودات أخرى
٥٧٦,١٩٢,٣٧٩	٦١٠,٧٣٠,٨٠٩		مجموع الموجودات
			المطلوبات والحقوق
			المطلوبات
٤٩,٠٠٠,٠٠٠	٤٨,١٠٧,١٨٣		ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
٢٣٢,٧٧٩,٢٣٥	٢٥١,٤٥٩,١١٩	١٣	حسابات حكومية
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٥٩,٠٠٠,٠٠٠	١٤	قروض لأجل
١٨,٥٦٢,٣١٨	٢٤,٠٦٣,٧٢٦	١٥	مطلوبات أخرى
٣٦٥,٨٤١,٥٥٣	٣٨٢,٦٣٠,٠٢٨		مجموع المطلوبات
			الحقوق
١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال
١٨,٥٢٣,٦٥١	١٩,١٥٩,٦٦٥		مساهمة من قبل مساهم
٥٤,٤٦١,٨٩٦	٥٤,٤٦١,٨٩٦		احتياطي قانوني
٢٩,٠٦٥,٢٧٩	٣٩,٥٤٨,١٩٨		أرباح مبقاة
٢١,٣٥٠,٨٢٦	٢٢١,٤٦٩,٧٥٩		الحقوق العائدة إلى مساهمي البنك
-	٦,٦٣١,٠٢٢		حقوق غير مسيطرة
٢١,٣٥٠,٨٢٦	٢٢٨,١٠٠,٧٨١		مجموع الحقوق
٥٧٦,١٩٢,٣٧٩	٦١٠,٧٣٠,٨٠٩		مجموع المطلوبات والحقوق

الدكتور خالد عبد الله
المدير العام

باسم بن يعقوب الحمير
وزير الإسكان
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

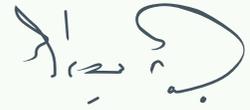
تشكل الايضاحات المرفقة من ا إلى ٣١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
القائمة الموحدة للدخل الشامل
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
١٢,١٣٨,١٦٧	١٣,٣١٣,٩٣٢		رسوم إدارية
٢,٨٣١,٧٤٨	٢,٨٠٤,٥٢٢	١٧	دخل الفوائد
٣٧٥,٦٥٤	٤٢٢,٨٩٢	١٨	دخل من استثمارات عقارية
(٢٨٧,٧٢٩)	١٥٩,٧٨٠	٩	صافي حصة المجموعة من ربح / (خسارة) في شركات زميلة
٥٣٨,٦٤٧	٥٤٠,٧٧٩		دخل آخر
١٥,٥٩٦,٤٨٧	١٧,٢٤١,٢٠٥		مجموع الدخل
(٣,٨١٣,٣١٣)	(٤,٢٥١,٩٧٦)		تكاليف الموظفين
(١,٥٧,٤٣٨)	(١,٤٦٤,٦٩٤)	١٩	مصروفات أخرى
(٧٤٢,٦١٢)	(٦٧١,٩٦٤)		مصروفات الفوائد
(٣٢٥,٣٥٥)	(١٨٧,٤١٤)	٨	مخصص اضمحلال القروض
-	(١٨٥,١٦)	٩	مخصص اضمحلال استثمارات في شركات زميلة
(١,٦٣٨,٠١٧)	-	٢٠	شطب / مخصص اضمحلال العقارات
(٧,٥٧٦,٧٣٥)	(٦,٧٦١,٠٦٤)		مجموع المصروفات
٨,١٩,٧٥٢	١,٤٨٠,١٤١		الربح للسنة
-	-		دخل شامل آخر
٨,١٩,٧٥٢	١,٤٨٠,١٤١		مجموع الدخل الشامل للسنة
			العائدة إلى:
٨,١٩,٧٥٢	١,٤٨٢,٩١٩		حقوق مساهمي الشركة الأم
-	(٢,٧٧٨)		حقوق غير مسيطرة
٨,١٩,٧٥٢	١,٤٨٠,١٤١		



الدكتور خالد عبداللّٰه
 المدير العام



باسم بن يعقوب الحمير
 وزير الإسكان
 رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

الحقوق العائدة إلى مساهمي البنك

مجموع الحقوق	حقوق غير مسيطرة	المجموع	أرباح مبقاه	احتياطي قانوني	مساهمة من قبل مساهم	رأس المال	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٢١,٣٥٠,٨٢٦	-	٢١,٣٥٠,٨٢٦	٢٩,٦٥,٢٧٩	٥٤,٤٦١,٨٩٦	١٨,٥٢٣,٦٥١	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٤
٦٣٦,١٤	-	٦٣٦,١٤	-	-	٦٣٦,١٤	-	تحويل أرض (إيضاح ١٠)
							إقتناء شركة تابعة
٦,٦٣٣,٨٠٠	٦,٦٣٣,٨٠٠	-	-	-	-	-	(إيضاح ٥)
١,٤٨٠,١٤١	(٢,٧٧٨)	١,٤٨٢,٩١٩	١,٤٨٢,٩١٩	-	-	-	مجموع الدخل الشامل
٢٢٨,١٠٠,٧٨١	٦,٦٣١,٠٢٢	٢٢١,٤٦٩,٧٥٩	٣٩,٥٤٨,١٩٨	٥٤,٤٦١,٨٩٦	١٩,١٥٩,٦٦٥	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

الحقوق العائدة إلى مساهمي البنك

مجموع الحقوق	حقوق غير مسيطرة	المجموع	أرباح مبقاه	احتياطي قانوني	مساهمة من قبل مساهم	رأس المال	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٠٤,٩٩,٤٠٧	-	٢٠٤,٩٩,٤٠٧	٢١,٠٤٥,٥٢٧	٥٤,٤٦١,٨٩٦	٢٠,٢٩١,٩٨٤	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٣
٦٨٠,٨٧٦	-	٦٨٠,٨٧٦	-	-	٦٨٠,٨٧٦	-	تحويل أرض (إيضاح ١٠)
							محول إلى مساهم
(٢,٤٤٩,٢٠٩)	-	(٢,٤٤٩,٢٠٩)	-	-	(٢,٤٤٩,٢٠٩)	-	(إيضاح ٢٢)
٨,١٩,٧٥٢	-	٨,١٩,٧٥٢	٨,١٩,٧٥٢	-	-	-	مجموع الدخل الشامل
٢١٠,٣٥٠,٨٢٦	-	٢١٠,٣٥٠,٨٢٦	٢٩,٦٥,٢٧٩	٥٤,٤٦١,٨٩٦	١٨,٥٢٣,٦٥١	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
القائمة الموحدة للتدفقات النقدية
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
			الأنشطة التشغيلية
			الربح للسنة
			تعديلات للبنود التالية:
٨,١٩,٧٥٢	١,٤٨٠,١٤١		صافي حصة المجموعة من ربح / (خسارة) في شركات زميلة
٢٨٧,٧٢٩	(١٥٩,٧٨٠)	٩	مخصص اضمحلال القروض
٣٢٥,٣٥٥	١٨٧,٤١٤	٨	مخصص اضمحلال استثمارات في شركات زميلة
-	١٨٥,١٦		استهلاك
٣٥٣,٢٧٠	٣٩٢,٩٦٧		شطب عقارات قيد التطوير
١,٦٣٨,٠١٧	-		الربح التشغيلي قبل التخيرات في رأس المال العامل:
١,٦٢٤,١٢٣	١١,٠٨٥,٧٥٨		
			النقص (الزيادة) في إيداعات لدى بنوك
(٧,٢٢٧,٦٦٨)	٣,٠٤٩,٩٦٥		الزيادة في القروض
(٤٤,٧٧٧,١٦٤)	(٣٤,٧٥٥,٥٣٠)		الزيادة في عقارات قيد التطوير
(٥٥٩,٩٩٥)	(١,٨٠٦,٢١٠)		الزيادة في الموجودات الأخرى
(١٦٣,٧٥٨)	(١٣١,٠٣٥)		النقص في الودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
(٤,٥٠٥,٧٤٢)	(٨٩٢,٨١٧)		الزيادة / (النقص) في المطلوبات الأخرى
(١,٣٣٥,٠٥٥)	٤,٥٢٣,٠٥٦		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
(٤٧,٩٤٥,٢٥٩)	(١٨,٩٢٦,٨١٣)		
			الأنشطة الاستثمارية
			شراء معدات
(٣٩٣,٤٥١)	(١٨١,١٤٥)		بيع معدات
-	٣,٦١٥		إقتناء شركة تابعة، محسوم منها نقد مكتسب
-	(١,٢٣٢,٨٤٨)	٥	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٣٩٣,٤٥١)	(١,٤١٠,٣٧٨)		
			الأنشطة التمويلية
			سداد قروض لأجل
-	(٦,٥٠٠,٠٠٠)		صافي التخيرات في الحسابات الحكومية
٤٠,٣٥٦,٦٠٣	١٨,٦٧٩,٨٨٤		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٤٠,٣٥٦,٦٠٣	١٢,١٧٩,٨٨٤		
			صافي النقص في النقد وما في حكمه
(٧,٩٨٢,١٠٧)	(٨,١٥٧,٣٠٧)		النقد وما في حكمه في ١ يناير
٩٩,٨٨٨,٢٤١	٩١,٩٠٦,١٣٤	٦	
٩١,٩٠٦,١٣٤	٨٣,٧٤٨,٨٢٧	٦	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر
			أنشطة غير نقدية
			عقارات قيد التطوير (إقتناء شركة تابعة)
-	٨,٨٤٥,٠٠٠		حقوق غير مسيطرة (إقتناء شركة تابعة)
-	٦,٦٣١,٠٢٢		مطلوبات أخرى - مقابل مستحق الدفع (إقتناء شركة تابعة)
-	٩٧٨,٣٥٢		التحويل بين استثمار وعقارات قيد التطوير
-	٧١٥,٤٢		استثمار في شركة زميلة عن طريق تحويل ذمم مدينة
١,٧٠٠,٠٠٠	-	٩	محول إلى مساهم
٢,٤٤٩,٢٠٩	-	٢٢	استثمارات عقارية (أرض مساهم بها من قبل مساهم)
٦٨٠,٨٧٦	٦٣٦,٠١٤	١٠	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١ تأسيس الشركة

التأسيس

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

الأنشطة

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

تم اعتماد إصدار القوائم المالية الموحدة وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠١٥.

٢ أسس الإعداد

بيان بالالتزام

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

العرف المحاسبي

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

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

تعرض المجموعة قائمتها الموحدة للمركز المالي بشكل عام بناءً على درجة السيولة. تم تقديم تحليل فيما يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي (كمتداولة) ولأكثر من ١٢ شهر بعد تاريخ قائمة المركز المالي (كغير متداولة) في إيضاح ٢٨.

أساس التوحيد

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

٢ أساس الإعداد (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ أسس الإعداد (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة التي تم توحيدها:

الشركة التابعة	نسبة الملكية ٢٠١٤	نسبة الملكية ٢٠١٣	سنة التأسيس/ الاقتناء	بلد التأسيس/ الاقتناء
شركة إسكان لسندات الرهن العقاري ش.م.ب. (مقفلة) وتمثل أنشطتها الرئيسية في إصدار سندات الدين الخاصة المضمونة بأصول عقارية بغرض توريق قروض الإسكان.	٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠٠٧	مملكة البحرين
شركة عقارات الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) وتمثل أنشطتها الرئيسية على إدارة بعض الاستثمارات العقارية.	٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠٠٧	مملكة البحرين
شركة مواد البناء الذكي ش.ش.و. وتمثل أنشطتها الرئيسية على إنشاء سلسلة من الأنشطة المتعلقة بتصنيع وحدات سكنية ملائمة وصديقة للبيئة وبتكاليف مناسبة.	٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠٠٩	مملكة البحرين
دانات اللوزي ش.م.ب. (مقفلة) شراء وبيع العقارات لتأسيس.	٪٥٦	-	٢٠١٤	مملكة البحرين

٣ السياسات المحاسبية

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المتبعة هي مطابقة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة النافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤:

المؤسسات الاستثمارية (التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ورقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧) تقدم هذه التعديلات إعفاء لمتطلبات التوحيد للمؤسسات التي تستوفي تعريف المؤسسة الاستثمارية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ المتعلق بالقوائم المالية الموحدة ويجب أن يطبق بأثر رجعي، خاضعة لبعض الاستثناءات الانتقالية. يتطلب الإعفاء من التوحيد من المؤسسات الاستثمارية احتساب الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على المجموعة، بما أنه لا يوجد لدى المجموعة أية مؤسسات مؤهلة لتكون مؤسسة استثمارية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠.

معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢ المتعلق بمقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢

توضح هذه التعديلات معنى "بأن لديها حالياً الحق القانوني النافذ لإجراء المقاصة" ومعايير آليات التسوية الإجمالية غير المتزامنة مع غرف المقاصة لكي تكون مؤهلة للمقاصة ويتم تطبيقها بأثر رجعي. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على المجموعة.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ المتعلق بفرض ضرائب يوضح تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ بأن المؤسسة تقوم بإثبات مطلوب لفرض ضريبة عن الأنشطة التي ينتج عنها مدفوعات، كما تم تحديدها من قبل التشريعات ذات الصلة، وذلك عند حدوثها. بالنسبة للضريبة التي تنتج عند الوصول إلى الحد الأدنى، يوضح التفسير بأنه لا ينبغي توقع أي مطلوب قبل التوصل إلى الحد الأدنى المحدد. لا تتوقع المجموعة بأن تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ سيكون له أي تأثير على مالي جوهري.

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

إفصاحات المبلغ القابل للاسترداد للموجودات غير المالية – التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦ هذه التعديلات تزيل الآثار غير المرغوب بها للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٣ المتعلق بقياس القيمة العادلة بشأن الإفصاحات المطلوبة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦. بالإضافة إلى ذلك، تتطلب هذه التعديلات عمل إفصاحات عن المبالغ القابلة للإسترداد للموجودات أو الوحدات المنتجة للنقد التي تم إثبات خسارة إضعافها أو تم إسترجاعها خلال الفترة. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على المجموعة، حيث لا تقم المجموعة بإثبات أو إسترجاع أي خسارة إضعاف على موجوداتها غير المالية خلال السنة.

استبدال المشتقات المالية واستمرار محاسبة التحوط – التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ تقدم هذه التعديلات إعفاء لإيقاف محاسبة التحوط عند استبدال المشتقات المصنفة كأدوات تحوط عندما تفي بمعايير معينة ويتطلب تطبيقها بأثر رجعي. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على المجموعة حيث لا تمتلك المجموعة أدوات مالية مشتقة خلال الفترات الحالية أو السابقة.

التحسينات السنوية على دورة ٢٠١٠ – ٢٠١٢

في التحسينات السنوية على دورة ٢٠١٠ – ٢٠١٢، قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بإصدار سبعة تعديلات على ستة معايير، والتي تضمنت تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ المتعلق بقياس القيمة العادلة. إن التعديل الذي أدخله على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ نافذ المفعول على الفور، على الفترات المبتدئة في ١ يناير ٢٠١٤، ويوضح أسس الاستنتاجات، أن الذمم المدينة والذمم الدائنة القصيرة الأجل التي لا توجد لها أسعار فائدة معلنة يمكن قياسها بمبالغ الفاتورة عندما يكون تأثير الخصم غير جوهري. إن هذا التعديل الذي أدخله على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ ليس له أي تأثير على المجموعة.

التحسينات السنوية على دورة ٢٠١١ – ٢٠١٣

في التحسينات السنوية على دورة ٢٠١١ – ٢٠١٣، قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بإصدار أربعة تعديلات على أربعة معايير، والتي تضمنت تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ المتعلق بتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى. إن التعديل الذي أدخله على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ نافذ المفعول على الفور، على الفترات المبتدئة في ١ يناير ٢٠١٤، ويوضح أسس الاستنتاجات، بأن يمكن للمؤسسة أن تختار تطبيق إما المعيار الحالي أو المعيار الجديد الذي هو ليس إلزامياً بعد، ولكن يسمح بالتطبيق المبكر، شريطة أن يتم استمرار تطبيق أي من المعيارين طوال الفترات التي تم فيها تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى على القوائم المالية للمؤسسة. إن هذا التعديل الذي أدخله على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ ليس له أي تأثير على المجموعة حيث أن المجموعة من مستخدمي المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في إعداد تقاريرها.

النقد وما في حكمه

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

إيداعات لدى مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى

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

قروض

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

قروض (تتمة)

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

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

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

استثمارات

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

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

استثمارات متاحة للبيع

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

بعد الإثبات المبدئي، يتم إعادة قياس الاستثمارات المصنفة كمتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة كإيراد منفصل في الحقوق (الدخل الشامل الآخر) حتى يتم استبعاد الاستثمار أو عندما يصبح استثمار مضمحلاً، عندئذ فإن يتم تضمين التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل للسنة. يتم إثبات الخسائر الناتجة من اضمحلال مثل هذه الاستثمارات في القائمة الموحدة للدخل الشامل ويتم استبعادها من القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق (الدخل الشامل الآخر).

حسابات حكومية

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

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

ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى وقروض لأجل

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

القيم العادلة

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

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

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

القيم العادلة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

استبعاد الأدوات المالية

الموجودات المالية

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

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

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

استبعاد الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

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

اضمحلال الموجودات المالية

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

اضمحلال موجودات مالية محتفظ بها بالتكلفة المطفأة

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

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

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

يتم تعديل القيمة المدرجة للموجود من خلال استخدام حساب مخصص الإضمحلال ويتم تضمين المبلغ المعدل في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

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

استثمارات متاحة للبيع

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

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

اضمحلال الموجودات غير المالية

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

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

مقاصة الأدوات المالية

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

إثبات الدخل والمصروفات

إثبات الدخل

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

رسوم إدارية

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

دخل الفوائد

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

دخل الإيجار

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

دخل آخر

يتم إثبات الدخل الآخر عند تقديم الخدمات من قبل المجموعة.

دخل أرباح أسهم

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ السياسات المحاسبية (تمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تمة)

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

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

قياس التكلفة المطفأة

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

استثمارات في شركات زميلة

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

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

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

تخضع التوزيعات المستلمة من الشركة الزميلة القيمة المدرجة للاستثمار.

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

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

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

٣ السياسات المحاسبية (تمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تمة)

عقارات قيد التطوير

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

استثمارات عقارية

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

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

مخصصات

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

موجودات ومطلوبات محتملة

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

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

احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني وأنظمة مصرف البحرين المركزي، يتم تحويل 10٪ من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة إن تقرر إيقاف مثل هذا التحويل عندما يبلغ الاحتياطي 50٪ من رأس المال الصادر. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع ولكن يمكن استخدامه كضمان لغرض التوزيع في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني وبعد الحصول على موافقة مصرف البحرين المركزي.

المحاسبة في تاريخ السداد

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

مجموعة موجودات مهيئة للاستبعاد

يتم قياس مجموعة الموجودات المهيئة للاستبعاد المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع بأدنى من قيمها المدرجة والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع. يتم تصنيف مجموعة الموجودات المهيئة للاستبعاد كمحتفظ بها لغرض البيع إذا كانت قيمها المدرجة سترد من خلال معاملة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم استيفاء هذا الشرط فقط عندما يكون البيع محتملاً جداً وبأن الموجودات أو مجموعة الموجودات المهيئة للاستبعاد هي متاحة للبيع الفوري في وضعها الحالي. ويجب أن تكون الإدارة ملتزمة بالبيع، والتي يتوقع بأن تكون مؤهلة للإثبات كعملية بيع متكاملة في غضون سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

بمجرد إن يتم تصنيف العقارات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة كمحتفظ بها لغرض البيع، فإنه يتم استهلاكها أو إطفائها.

٢,٣ التغيرات المحتملة في السياسات المحاسبية

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

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية
في يوليو ٢٠١٤، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية والذي يعكس جميع مراحل مشروع الأدوات المالية ويحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ المتعلق بالأدوات المالية: الإثبات والقياس وجميع الإصدارات السابقة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يقدم المعيار متطلبات جديدة للتصنيف والقياس والإضمحلال ومحاسبية التحوط. إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، مع السماح بالتطبيق المبكر. يتطلب تطبيقه بأثر رجعي، ولكن معلومات المقارنة غير إلزامية. يسمح بالتطبيق المبكر للإصدارات السابقة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ (٢٠٠٩ و ٢٠١٠ و ٢٠١٣) إذا كان تاريخ التطبيق المبدئي قبل ١ فبراير ٢٠١٥. إن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ سيكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة، ولكن ليس له أي تأثير على تصنيف وقياس المطلوبات المالية للمجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ المتعلق بإيرادات من عقود مع عملاء
تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ في مايو ٢٠١٤ ويحدد المعيار نموذج من خمس خطوات والذي سيتم تطبيقه على الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء. يتم إثبات الإيرادات بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المؤسسة إستحقاقها نظير نقل البضائع أو الخدمات إلى العملاء. تقدم المبادئ في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ نهجاً أكثر تنظيماً لقياس وإثبات الإيرادات.

ينطبق معيار الإيرادات الجديد على جميع المؤسسات وسيحل محل جميع متطلبات إثبات الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. سيتطلب تطبيقه إما بأثر رجعي كلي أو معدل للفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٧ مع السماح بالتطبيق المبكر. تقم المجموعة حالياً تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ وتعتزم تطبيق المعيار الجديد بالتاريخ الإلزامي المطلوب.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ المتعلق بالحسابات التنظيمية المؤجلة
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ هو معيار اختياري يسمح للمؤسسة، التي تخضع أنشطتها لتنظيم السعر، الاستمرار بتطبيق معظم سياساتها المحاسبية الحالية على أرصدة الحسابات التنظيمية المؤجلة عند تطبيقها للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى. يجب على المؤسسات التي تطبق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ تقديم أرصدة الحسابات التنظيمية المؤجلة باعتبارها كبنود منفصلة في القائمة الموحدة للمركز المالي وعرض التغيرات في أرصدة هذه الحسابات كبنود منفصلة في القائمة الموحدة للدخل والدخل الشامل الآخر. يتطلب المعيار عمل إفصاحات بشأن طبيعة المخاطر والمخاطر المرتبطة بها وسعر التنظيم للمؤسسة وتأثيره على قوائمها المالية الموحدة. إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ إلزامي في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦. بما أن المجموعة من مستخدمي المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في إعداد تقاريرها فإن هذا التعديل ليس له أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٢,٣ التغييرات المحتملة في السياسات المحاسبية (تمة)

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

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ المتعلق بالترتيبات المشتركة، احتساب الحصص المقتناة تتطلب التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ بأن يتم احتساب المشغل المشترك لإقتناء حصص في عملية مشتركة، والتي يتضمن نشاط العملية المشتركة على أعمال تتطلب تطبيق مبادئ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ ذات الصلة المتعلقة بمحاسبة دمج الأعمال. كما توضح التعديلات بأن الحصص المحتفظ بها مسبقاً في العملية المشتركة لا يتم إعادة قياسها عند إقتناء حصص إضافية في نفس العملية المشتركة بينما يتم الاحتفاظ بالسيطرة المشتركة. وبالإضافة إلى ذلك، تمت إضافة نطاق الاستثناء في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ لتحديد بأن التعديلات لا تنطبق عندما تتقاسم الأطراف السيطرة المشتركة، بما في ذلك المؤسسة التي تقوم بإعداد التقارير المالية، فهي تخضع للسيطرة المشتركة لنفس الطرف المسيطر الأساسي.

تطبيق التعديلات على كلا من إقتناء الحصص المبدئية في العملية المشتركة والحصول على أية حصص إضافية في نفس العملية المشتركة وهي إلزامية بأثر رجعي لفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦، مع السماح بالتطبيق المبكر. ولا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

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

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ المتعلق بالزراعة: النباتات الحاملة تغيير التعديلات المتطلبات المحاسبية للموجودات البيولوجية التي ينطبق عليها تعريف النباتات الحاملة، بموجب التعديلات، فإن الموجودات البيولوجية التي ينطبق عليها تعريف النباتات الحاملة لم تعد ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١. بدلاً من ذلك، سيتم تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦، بعد الإثبات المبدئي، سيتم قياس النباتات الحاملة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ بتكلفة المتراكمة (قبل الإستحقاق) وباستخدام إما نموذج التكلفة أو نموذج إعادة التقييم (بعد الاستحقاق). كما تتطلب التعديلات بأن المحاصيل التي تنتج التي تنمو على النباتات الحاملة ستبقى ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ ويتم قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. للحصول على المنح الحكومية ذات الصلة بالنباتات الحاملة، سيتم تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٠ المتعلق بالمحاسبة المنح الحكومية والإفصاح عن المساعدات الحكومية. إن التعديلات إلزامية بأثر رجعي للفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦، مع السماح بالتطبيق المبكر. ولا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على المجموعة حيث لا تمتلك المجموعة أي نباتات حاملة.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ السياسات المحاسبية (تمة)

٢,٣ التغييرات المحتملة في السياسات المحاسبية (تمة)

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

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

٤ الآراء والتقديرات المحاسبية الهامة

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

الفرضيات

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

مبدأ الاستمرارية

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

تصنيف الاستثمارات

عند إقتناء الاستثمارات تقرر الإدارة ما إذا بتوجب تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر أو متاحة للبيع.

التقديرات

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

خسائر اضمحلال القروض

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

٤ الآراء والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات (تتمة)

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

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

٥ إقتناء شركة تابعة

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

وقد اختارت المجموعة قياس الحقوق غير المسيطرة في الملكية المقتناة بتناسب مع حصة ملكيتهم في صافي الموجودة المحددة في الملكية المقتناة.

صافي الموجودات المحددة

فيما يلي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة لدانات اللوزي كما هو بتاريخ الإقتناء:

الموجودات	القيمة العادلة المثبتة عند الإقتناء
نقد وأرصدة لدى بنوك	٦,١٨٩,٧٠٠
عقارات قيد التطوير	٨,٨٤٥,٠٠٠
	١٥,٠٣٤,٧٠٠
مجموع صافي الموجودات المحددة المدرجة بالقيمة العادلة	١٥,٠٣٤,٧٠٠
الحقوق غير المسيطرة المقاسة وفقاً لحصة صافي الموجودات	(٦,٦٣٣,٨٠٠)
الشهرة الناتجة من الإقتناء	-
ثمن الشراء	٨,٤٠٠,٩٠٠
مجموع المقابل المشتمل على:	
المقابل النقدي المدفوع	٧,٤٢٢,٥٤٨
المقابل المستحق الدفع لإنفينيتي كابيتال (إيضاح ١٥)	٩٧٨,٣٥٢
	٨,٤٠٠,٩٠٠

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٦ نقد وأرصدة لدى بنوك

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
		نقد وأرصدة لدى بنوك
		نقد
١٣٨,٤٧٩	١٤٨,٠٥٣	أرصدة لدى بنوك
١,٠٧٧,٣٧٢	١,١٠٩,٩٩٧	أرصدة لدى مصرف البحرين المركزي
٢٤٧,٦١٢	١,٥٥٧,٢٨٨	
١,٤٦٣,٤٦٣	٢,٨١٥,٣٣٨	
		إيداعات قصيرة الأجل (بتواريخ إستحقاق أصلية لفترة ٩٠ يوماً أو أقل)
		إيداعات لدى بنوك ومؤسسات مالية أخرى
١٨,٠٠١,٢٠٨	٧,٠٠٣,٣٠٠	إيداعات لدى مصرف البحرين المركزي
٧٢,٤٤١,٤٦٣	٧٣,٩٣٠,١٨٩	مجموع النقد وما في حكمه
٩٠,٤٤٢,٦٧١	٨٠,٩٣٣,٤٨٩	
٩١,٩٠٦,١٣٤	٨٣,٧٤٨,٨٢٧	
		إيداعات (بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ٩٠ يوماً)
		إيداعات لدى مصرف البحرين المركزي
١٣,٧١١,٤٣٥	١,٦٦١,٤٧٠	مجموع النقد والأرصدة لدى البنوك
١٣,٧١١,٤٣٥	١,٦٦١,٤٧٠	
١٠٥,٦١٧,٥٦٩	٩٤,٤١٠,٢٩٧	

٧ استثمارات

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
		غير المسعرة
		متاحة للبيع
		في يناير
٣,٥٤١,٩٦	٤,٧٥٦,٩٥٠	إضافات (إيضاح ٩,١)
١,٢١٥,٨٥٤	-	في ٣١ ديسمبر
٤,٧٥٦,٩٥٠	٤,٧٥٦,٩٥٠	

٨ القروض

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
		(١) القروض الإجتماعية
		قروض (محسوماً منها الخصومات والإعفاءات المشطوبة)
٤٠٣,٦٠١,٦٧٠	٤٤٧,٨٣٧,٢٤٨	محسوماً منها: مخصصات بنسبة ٥٠٪ لدعم حكومي بموجب المرسوم الأميري رقم ١٩٧٧/١٨ (د (٥))
(٢٩,٧٣٧,٦٦٦)	(٣٧,٩٦٢,٧٢٧)	
٣٧٣,٨٦٤,٠٠٤	٤٠٩,٨٧٤,٥٢١	
		(٢) القروض التجارية
		إجمالي القروض
٢٧,٢٢٦,٢٧٧	٢٥,٩٧١,٢٨٨	محسوماً منها: مخصص الاضمحلال
(٨٨٨,٢٩٥)	(١,٠٧٥,٧٠٧)	
٢٦,٣٣٧,٩٨٢	٢٤,٨٩٥,٥٨١	
٤٠٠,٢٠١,٩٨٦	٤٣٤,٧٧٠,١٠٢	مجموع القروض

تم رهن القروض المسجلة بقيمة مدرجة قدرها ٣٦ مليون دينار بحريني (٢٠١٣: ٤٢ مليون دينار بحريني) كضمان مقابل سندات الرهن العقاري السكنية الصادرة (إيضاح ١٤).

٨ القروض (تتمة)

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

٢٠١٤					
المجموع	أكثر من ٩٠ يوماً	من ٦١ إلى ٩٠ يوماً	من ٣١ إلى ٦٠ يوماً	لغاية ٣٠ يوماً	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٤٩,٣٢٣,٧٠٨	٢٥,٧٩٠,٩٣١	٦,٥٩,٧٧٦	١٧,٤٧٣,٠٠١	-	القروض الاجتماعية
٦,٢١٨,٢٠٥	-	٤٧٨,٨٢٨	١,١٦٢,٩٢٩	٤,٥٧٦,٤٤٨	القروض التجارية
٥٥,٥٤١,٩١٣	٢٥,٧٩٠,٩٣١	٦,٥٣٨,٦٠٤	١٨,٦٣٥,٩٣٠	٤,٥٧٦,٤٤٨	
٢٠١٣					
المجموع	أكثر من ٩٠ يوماً	من ٦١ إلى ٩٠ يوماً	من ٣١ إلى ٦٠ يوماً	لغاية ٣٠ يوماً	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٤٧,٧٠٨,٣٦٩	٢٦,٤٨٨,٣٦٤	٦,٩٦٤,٥٤١	١٤,١٢٧,١٢٨	١٢٨,٣٣٦	القروض الاجتماعية
٣,٧٤٤,٦٠٧	-	١٢٨,٧٥٦	٤٣٩,٩٩٢	٣,١٧٥,٨٥٩	القروض التجارية
٥١,٤٥٢,٩٧٦	٢٦,٤٨٨,٣٦٤	٧,٠٩٣,٢٩٧	١٤,٥٦٧,١٢٠	٣,٣٠٤,١٩٥	

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

(ب) التحليل الزمني للقروض المضمحلة

٢٠١٤				
المجموع	١-٣ سنوات	٦-١٢ أشهر	٣-٦ أشهر	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٣٨٠,٦١٨	٩٨١,٣٢٩	٢٢٧,٥٧٦	١٧١,٧١٣	القروض التجارية
٢٠١٣				
المجموع	١-٣ سنوات	٦-١٢ أشهر	٣-٦ أشهر	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٥٦٦,٨١٥	٨٣٠,٩٨٨	٤٢٦,٣٦٩	٣٠٩,٤٥٨	القروض التجارية

٨ القروض (تتمة)

د) القروض الاجتماعية (تتمة)

(٣) في ١٥ فبراير ٢٠٠٢، أعلن جلاله الملك حمد بن عيسى بن سلمان آل خليفة، ملك مملكة البحرين عن مكرمة إعفاء بنسبة ٥٠٪ (”خصومات سنة ٢٠٠٢“) على القروض الاجتماعية الممنوحة.

كما أعفت الإدارة عن جميع الأرصدة الناتجة بمبلغ ١,٠٠٠ دينار بحريني أو أقل كما في ١٥ فبراير ٢٠٠٢، والناجمة من الخصومات المذكورة أعلاه والإعفاءات المذكورة في الفقرة (٥) أدناه. افتترضت الإدارة بأن خصومات سنة ٢٠٠٢ شملت المقترضين الذين تمت الموافقة على قروضهم في أو قبل ١٥ فبراير ٢٠٠٢، ولكن لم يتم صرفها.

(٤) في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٦، أعلن صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى بن سلمان آل خليفة، ملك مملكة البحرين عن مكرمة إعفاء بنسبة ٥٠٪ (”خصومات سنة ٢٠٠٦“) على القروض الاجتماعية الممنوحة.

(٥) إن مخصص الدعم الحكومي المحتسب في السنوات السابقة، يمثل الإعفاء بنسبة ٥٠٪ على الأقساط الشهرية المتعلقة بالقروض المستحقة المؤهلة بموجب المرسوم الأميري رقم ١٩٧٧/١٨. إن الإعفاءات/الخصومات المذكورة في الفقرة رقم (٤) أعلاه تنطبق أيضاً على القروض المستحقة المؤهلة.

(٦) في ٢٦ فبراير ٢٠١١، أعلن جلاله الملك حمد بن عيسى بن سلمان آل خليفة، ملك مملكة البحرين عن مكرمة إعفاء بنسبة ٢٥٪ (”خصومات سنة ٢٠١١“) على أقساط قرض الإسكان وخصومات بنسبة ٢٥٪ على أرصدة الرهون العقارية المستحقة حيث تعمل المجموعة كوكيل للتحويل.

٩ استثمارات في شركات زميلة

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨,٩٣٩,٤٧٨	٩,١٣٥,٨٩٥	في ١ يناير
١,٧٠٠,٠٠٠	-	إقتناءات
(١,٢١٥,٨٥٤)	-	محول إلى استثمارات متاحة للبيع (إيضاح ١,٩)
-	(١٨٥,٠١٦)	مخصص الأضعمال
(٢٨٧,٧٢٩)	١٥٩,٧٨٠	صافي حصة المجموعة من الربح / (الخسارة)
٩,١٣٥,٨٩٥	٩,١١٠,٦٥٩	في ٣١ ديسمبر

إيضاح ١,٩

بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٣، تم تخفيض حصة ملكية المجموعة في شركة تطوير المنطقة الجنوبية ش.م.ب. (مقفلة) من ٢٨,١٣٪ إلى ١٧,٢٥٪ نتيجة لزيادة في رأس المال من قبل مساهم آخر. ونتيجة لذلك، تم خفض ممثلي المجموعة ضمن مجلس إدارة الشركة ٢ من أصل ٨ إلى ١ من أصل ٦. وفقاً لذلك، تم إعادة تصنيف الاستثمار من ”استثمار في شركات زميلة“ إلى ”استثمارات متاحة للبيع“.

فيما يلي الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

الاسم	بلد التأسيس	القيمة المدرجة
		٢٠١٣
		دينار بحريني
صندوق البحرين العقاري للعهد المالية	مملكة البحرين	٨,٨٩٤,٦٣٠
بنك الإبداع للتمويل المتناهي الصغر ش.م.ب.	مملكة البحرين	٢٤١,٢٦٥
		٩,١٣٥,٨٩٥
		٩,١١٠,٦٥٩

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٩ استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

الاسم	طبيعة الأنشطة	نسبة الملكية لسنة
		٢٠١٣
		٢٠١٤
صندوق البحرين العقاري للعهدة المالية	تطوير مشروعين عقاريين في المملكة البحرين.	٪٤٢,٩٢
بنك الإبداع للتمويل المتناهي الصغر ش.م.ب.	توفير القروض الصغيرة للمواطنين البحرينيين ذوي الدخل المحدود إلى المتوسط.	٪٢٠,٠٠

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

٢٠١٣ (غير مدققة) دينار بحريني	٢٠١٤ (غير مدققة) دينار بحريني	ملخص قائمة المركز المالي
٣,٠٨٩,٢٣٣	٣٤,٠٧٩,٦١٤	موجودات متداولة*
٢,٦٥٥,٩٦٠	-	موجودات غير متداولة
(١,٦٣,٦٥٣)	(١١,٨٢٥,١٤١)	مطلوبات متداولة
٢٢,١٤,٥٤٠	٢٢,٢٥٤,٤٧٣	صافي الموجودات
٪٤٢,٩٢	٪٤٢,٩٨	نسبة حصة ملكية المجموعة
٩,٤٩١,٥٦١	٩,٥٦٤,٩٧٢	حصة ملكية المجموعة في الحقوق
(٥٩٦,٩٣١)	(٤٥٤,٣١٣)	تعديلات أخرى
٨,٨٩٤,٦٣٠	٩,١١٠,٦٥٩	القيمة المدرجة للاستثمار

* يتضمن النقد وما في حكمه مبلغ وقدره ٣,٤٢٧ ألف دينار بحريني (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ١,٧١٣ دينار بحريني).

٢٠١٣ (غير مدققة) دينار بحريني	٢٠١٤ (غير مدققة) دينار بحريني	ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر
٤٦٠,٨٠٣	٩٨٥,٦٥٨	مجموع الدخل
٤٣,٤٦٣	٨٤٥,٧٢٥	مجموع المصروفات
٥٧,٣٤٠	١٣٩,٩٣٣	مجموع الدخل الشامل
(٣٦١,٨٦٩)	٣٦٢,٦٩٤	تعديلات أخرى
(١٣٠,٧٠٤)	٢١٦,٠٢٩	صافي حصة المجموعة من الربح / (الخسارة)

ليس لدى المجموعة أية حصص في الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأس مالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٢٠١٣ فيما يتعلق بشركاتها الزميلة.

١. استثمارات عقارية

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣٩,٠٧,٧٧١	٤١,٧٦,٣٤٨	الرصيد الافتتاحي في بداية السنة
٢,٢٦٦,١٩٥	٧١٥,٠٤٢	محول من عقارات قيد التطوير
٦٨,٨٧٦	٦٣٦,١٤	إضافات خلال السنة (إيضاح ١٠.١)
(١٦٧,٧٦٢)	(٢٠١,٧٣٠)	مخصص الإستهلاك خلال السنة
-	(٣٠٥,٣٢١)	محول إلى عقارات قيد التطوير
(٢٦,٧٣٢)	-	أخرى
٤١,٧٦,٣٤٨	٤٢,٦٠٤,٣٥٣	

إيضاح ١٠.١

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

تشتمل الاستثمارات العقارية على ما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٨,٥٨٤,٢٨٨	٢٨,٥٨٤,٢٨٨	أرض في منطقة بندر السيف
٢,٥٢٨,٣٧٤	٢,٥٢٨,٣٧٤	أرض في السنابس
١,٩٣٨,٧٨٣	١,٩٣٨,٧٨٣	أرض في جو
١,٩٠٣,٢٥١	١,٩٠٣,٢٥١	أرض في سار
١,٥٩٧,٧٢٧	٢,٠٤٥,٢١٩	أرض في مدينة حمد
٦٢٨,٠٠٠	٦٢٨,٠٠٠	أرض في البسيطين
٤٤,٩٥٢	١٠٩,٦٣١	أرض في سلما باد
٦٧,١٦٠	٦٧,١٦٠	أرض في مدينة عيسى
٢٣,٥١٩	٢٣,٥١٩	أرض في المحرق
-	٩٩,٥٢٢	أرض في سافرة
-	٨٩,٠٠٠	أرض في الزلاق
٤,٢١٦,٢٩٤	٤,٧٢٩,٦٠٦	محلات تجارية (الاستهلاك المتراكم هو ٨٤٩,٥٥١ دينار بحريني (٢٠١٣: ٦٤٧,٨٢١ دينار بحريني))
٤١,٩٠٢,٣٤٨	٤٢,٧٤٦,٣٥٣	
(١٤٢,٠٠٠)	(١٤٢,٠٠٠)	مخصص الإضمحلال
٤١,٧٦,٣٤٨	٤٢,٦٠٤,٣٥٣	

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناءً على تقييمات السوق المستقلة ٢٨٣,١٢٣ ألف دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٢٠١٣: ٢٧٨,٨٨٤ ألف دينار بحريني). خلال السنة، تم تحويل قطعة أرض بقيمة عادلة قدرها ٦٣٦ ألف دينار بحريني (٢٠١٣: ٦٨٠ ألف دينار بحريني) للبنك من قبل الحكومة وبالتالي تمت معاملتها كمساهمة إضافية من قبل مساهم.

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٠ استثمارات عقارية (تتمة)

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

تم تصنيف الاستثمارات العقارية للمجموعة ضمن المستوى ٣ للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. لم تكن هناك أية تحويلات من المستوى ١ إلى المستوى ٢ أو من المستوى ١ إلى المستوى ٢ أو المستوى ٣ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

١١ عقارات قيد التطوير

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١١,٦٩٤,٩١٥	٨,٣٥٠,٦٩٨	الرصيد الإفتتاحي في بداية السنة
-	٨,٨٤٥,٠٠٠	إقتناء شركة تابعة (إيضاح ٥)
٥٥٩,٩٩٥	١,٨٠٦,٢١٠	إضافات خلال السنة
-	٣٠٥,٣٢١	محول من استثمارات عقارية
(٢,٢٦٦,١٩٥)	(٧١٥,٠٤٢)	محول إلى استثمارات عقارية
٩,٩٨٨,٧١٥	١٨,٥٩٢,١٨٧	
(١,٦٣٨,١٧)	-	مبالغ مشطوبة
٨,٣٥٠,٦٩٨	١٨,٥٩٢,١٨٧	في ٣١ ديسمبر

١٢ موجودات أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤,٧١٣,٦٦٦	٤,٧١٣,٦٦٦	تعويض تحويل قطعة الأرض (إيضاح ١٢,١)
٦٤٨,١٩٣	٦١٤,٨٢٩	رسوم إدارية وفوائد مستحقة القبض
٥٤٤,٤٤٠	٥٣٠,٧٣٣	معدات وموجودات أخرى (صافي القيمة الدفترية)
٢٣٩,٧٩٠	٢٩٦,٤٠٩	مبالغ مستحقة القبض
١٢٨,٧٨٣	١٤٦,١٣٧	مبالغ مدفوعة مقدماً وسلف
٩٤,٠٦١	١٨٤,٤٨٧	قروض الموظفين
٦,٣٦٨,٩٣٣	٦,٤٨٦,٢٦١	

إيضاح ١٢,١

يمثل هذا تعويض سيتم الحصول عليه لتحويل قطعة الأرض المحتفظ بها والمملوكة من قبل البنك لوزارة المالية بموجب القانون رقم (٣٩) لسنة ٢٠٠٩ والتي تعود إلى إقتناء حصة ملكية في الممتلكات العقارية للمنفعة العامة.

١٣ حسابات حكومية

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

وتتأثر هذه الحسابات أساساً بما يلي:

(أ) التحصيلات، والتي تمثل أساساً ميزانية دعم شهرية يتم إستلامها من وزارة المالية لصرف قروض الإسكان الجديدة وتسديد مدفوعات المشروع التي يتم تنفيذها من قبل بنك الإسكان للمقاولين والتحويلات المتعلقة بمساكن وزارة الإسكان وتحصيل إيجارات شقق وزارة الإسكان وأخرى؛

(ب) مرسوم الخصومات الصادرة من قبل الحكومة من وقت لآخر؛

(ج) المبالغ المشطوبة والإعفاءات وشطب مزايا الوفاة؛ و

(د) أي مدفوعات / معاملات أخرى متعهد بها من قبل البنك بالنيابة عن وزارة الإسكان / وزارة المالية فيما يتعلق بمشاريع الإسكان.

١٤ قروض لأجل

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	قروض مشتركة لأجل للبنك
١٥,٥٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	سندات الرهن العقاري السكنية
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٥٩,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر

تحمل القروض المشتركة لأجل للبنك فائدة شهرية بمعدل العرض مضافاً إليها هامش بنسبة ٢٥٪ (٢٠١٣: ٢٠٢٥). تسدد القروض المشتركة لأجل للبنك بدايةً من يونيو ٢٠١٦ إلى يونيو ٢٠١٨. وعلاوة على ذلك، يوجد مبلغ إضافي قدره ٥٠ مليون دينار بحريني متوفر للسحب قبل نهاية ديسمبر ٢٠١٥ من إجمالي تسهيلات القروض المشتركة البالغة ١٠٠ مليون دينار بحريني. يتم استخدام المبلغ بصورة أساسية مقابل صرف تمويل القروض الاجتماعية. ومع ذلك، لا يوجد هناك أية قيود على استخدام هذا المبلغ. خلال السنة تم احتساب مصروفات الفائدة البالغة ١,٥٢٦ ألف دينار بحريني (٢٠١٣: ١,٥٥٦ ألف دينار بحريني) القروض المشتركة لأجل للبنك على الحسابات الحكومية.

تحمل سندات الرهن العقاري السكنية فائدة تسدد على أساس نصف سنوي بمعدل بيبور مضافاً إليها هامش بنسبة ٣٨٪ (٢٠١٣: ٢٠١٤). تسدد سندات الرهن العقاري السكنية في أكتوبر ٢٠١٧ وهي مضمونة مقابل بعض القروض الإسكانية الصادرة من قبل البنك (إيضاح ٨).

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦,٥٠٠,٠٠٠	-	قروض لأجل تستحق خلال أقل من سنة واحدة
٥٩,٠٠٠,٠٠٠	٥٩,٠٠٠,٠٠٠	قروض لأجل تستحق خلال أكثر من سنة واحدة
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٥٩,٠٠٠,٠٠٠	

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٥ مطلوبات أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١١,٠٥٧,٢٤١	١٤,٣٤٧,٤٩٠	دخل غير مكتسب نتيجة لإعفاء بنسبة ٥٠٪ بموجب مرسوم أميري (إيضاح ٨)
٥,٠٢٤,٣٠٤	٦,٢٥٦,٧٤٥	حسابات جارية
٨٩٧,٦٨٩	١,١٩,٩٠٦	مصروفات مستحقة
-	٩٧٨,٣٥٢	مقابل مستحقة الدفع لإقتناء شركة تابعة (إيضاح ٥)
٤٥٥,٨٤٥	٤٩٦,٩٤٢	خطة ادخار الموظفين
١٤٢,٧٠٥	١٩٨,٩٣٠	مكافآت الموظفين
٣٠٨,٧٨٣	١٧٠,٨٥٥	فوائد مستحقة الدفع على قروض لأجل
٢٩,٠٧١	٦٦,٧٦٩	مبالغ محتجزة من المقاولين
٦٤٦,٦٨٠	٥٢٧,٧٣٧	مطلوبات أخرى
١٨,٥٦٢,٣١٨	٢٤,٠٦٣,٧٢٦	

١٦ رأس المال

٢٠١٤	عدد الأسهم	
دينار بحريني		
		٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال الأسهم العادية المصرح بها بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم
		رأس المال الأسهم العادية الصادرة والمدفوعة بالكامل بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم
١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	١,٠٨٣,٠٠٠	
		٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال الأسهم العادية المصرح بها بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم
		رأس المال الأسهم العادية الصادرة والمدفوعة بالكامل بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم
١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	١,٠٨٣,٠٠٠	

١٧ دخل الفوائد

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٢٠٢,١٨٠	٢,١٢٣,٧٣٦	دخل فوائد على القروض التجارية
٦٢٩,٥٦٨	٦٨٠,٧٨٦	دخل فوائد على إيداعات لدى مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
٢,٨٣١,٧٤٨	٢,٨٠٤,٥٢٢	

١٨ دخل من استثمارات عقارية

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣٧٥,٦٥٤	٤٢٢,٨٩٢	دخل الإيجار - صافي

١٩ مصروفات أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣٥٣,٢٧٠	٣٩٢,٩٦٧	استهلاك
٢٢٦,٣٣٧	٢١٢,٠٧٩	ممتلكات
٨٠,٨٩٠	١٩٤,٥٤٨	صيانة الحاسوب
١٣٥,١٥٥	١٧٧,٨٣١	قانونية ومهنية
٥١,٨١٤	٨٨,٤٢٢	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢٤,٥٦٧	٦١,٩٩٣	تكلفة التسويق
٧٧,٩١١	٦٥,٦١١	مواصلات واتصالات
٤١,٤٨٨	٤٣,٢٤٢	الكهرباء
٦٦,٠٠٠	٢٢٨,٠٠٠	أخرى
١,٠٥٧,٤٣٨	١,٤٦٤,٦٩٤	

٢٠ شطب / مخصص اضمحلال العقارات

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٦٣٨,٠١٧	-	شطب عقارات قيد التطوير (إيضاح ٢٠.١)
١,٦٣٨,٠١٧	-	

٢٠.١ إيضاح ا,١

ويمثل هذا المبلغ شطب التكاليف الأولية للتصميم والدراسات الفنية التي تم تكبدها في السنوات السابقة للمشروع الذي تم إيقافه خلال السنة السابقة.

٢١ ارتباطات والتزامات محتملة

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٩٨,٦٩٧,٩٥٨	٩١,٨١٦,٠٢٣	ارتباطات قرض الإسكان المعتمدة من قبل وزارة الإسكان (إيضاح ٢١.١)
٢٤٢,٤٣١	١٠,٧٥٠,٥١٥	ارتباطات رأسمالية
٣٢,٥٥٢	١٥٥,٠٦٨	ارتباطات قروض تجارية
٨٨,٨١٥	١٧٥,١٠٨	ارتباطات عقود التأجير ليست أكثر من سنة واحدة
١٢,٨٠٠	٢٤٨,٠٧٠	ارتباطات عقود التأجير بعد سنة واحدة ولكنها ليست أكثر من خمس سنوات
٥٤,٤٠٠	-	ارتباطات عقود التأجير أكثر من خمس سنوات
٩٩,٤١٦,٩٥٦	١٠٣,١٤٤,٧٨٤	

قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية ضد بعض الموظفين السابقين على أساس سوء السلوك. إذا نجحت المجموعة في إثبات القضية، مما سينتج عنه استلام مبلغ وقدره ٣٢٢,٩٨٨ ألف دينار بحريني (٢٠١٣: ٣٢٢,٩٨٨ ألف دينار بحريني).

٢١.١ إيضاح ا,١

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٢ مجموعة موجودات مهيئة للإستبعاد - شركة تطوير المنطقة الجنوبية

خلال سنة ٢٠١٢، أصدرت وزارة المالية ("المساهم") خطاب بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠١٢، وأصدرت تعليماتها بتحويل حصة ملكية البنك في شركاته التابعة شركة تطوير المنطقة الجنوبية إلى شركة ممتلكات القابضة.

عند استفتاء المتطلبات التنظيمية ذات الصلة، قام البنك بتحويل حصة ملكيته اعتباراً من ٢٥ أبريل ٢٠١٣، ونتيجة لعملية التحويل، تم احتساب صافي الموجودات البالغة ٢,٤٤٩,٢٠٩ دينار بحريني مقابل مساهمة من قبل المساهم في القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق.

٢٣ معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

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

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٩٣,١٣٥	٦٨٦,٠١	مكافآت الموظفين قصيرة الأجل
٤٢,٨٨٩	٢٦,٠١٣	مكافآت الموظفين طويلة الأجل
٧٣٦,٠٢٤	٧١٢,٠٢٤	

٢٤ تصنيف الأدوات المالية

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	متاحة للبيع دينار بحريني	مدرجة بالتكلفة المطفاة/قروض وذمم مدينة دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
الموجودات المالية			
استثمارات	٤,٧٥٦,٩٥٠	-	٤,٧٥٦,٩٥٠
قروض	-	٤٣٤,٧٧٠,١٠٢	٤٣٤,٧٧٠,١٠٢
موجودات أخرى	-	١,٠٩٧,٧٧٦	١,٠٩٧,٧٧٦
	٤,٧٥٦,٩٥٠	٤٣٥,٨٦٧,٨٧٨	٤٤٠,٦٢٤,٨٢٨

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٥ القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

٢٦ إدارة المخاطر

نظرة عامة

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

هيكل إدارة المخاطر

مجلس الإدارة

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

لجنة إدارة المخاطر

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

قسم إدارة المخاطر

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

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

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

لجنة التدقيق

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

التدقيق الداخلي

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

الخزانة

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

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

قياس المخاطر

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

تخفيف المخاطر

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

(أ) مخاطر الائتمان

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

(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 لصفها للمقترضين. لا توجد مخاطر ائتمان على المجموعة ناتجة عن تلك القروض. الخسائر الناتجة من اضمحلال هذه القروض يمكن مطالبتها من الحكومة، إن وجدت، وبالتالي لا توجد مخاطر مرجحة لتلك القروض. تراقب المجموعة قروض الإسكان المقررة بصورة منتظمة، ويتم تبليغ وزارة الإسكان عن القروض المتعثرة ومتابعتها بجدية شديدة من قبل المجموعة، وتنشط بناءً على الأوامر الوزارية. بلغت القروض الإسكانية ضمن برنامج قروض وزارة الإسكان ٤٠٩,٨٧٤,٥٢١ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٣٧٣,٨٦٤,٠٠٤ دينار بحريني).

قروض أخرى

تمنح القروض الإسكانية الإضافية على أساس 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 مخاطر الائتمان بالتفصيل لضمان بأن مقترح الائتمان يلبي المعايير الائتمانية المعتمدة مسبقاً.

(٢) الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

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

الحد الأقصى للتعرض دينار بحريني	الحد الأقصى للتعرض دينار بحريني	
١٠,٥٤٧٩,٠٩٠	٩٤,٢٦٢,٢٤٤	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
٢٦,٣٣٧,٩٨٢	٢٤,٨٩٥,٥٨١	قروض - القروض التجارية
٩٨٨,٥٧١	١,٠٩٧,٧٧٦	ذمم مدينة أخرى
١٣٢,٨٠٥,٦٤٣	١٢٠,٢٥٥,٦٠١	

مخاطر الائتمان للقروض الاجتماعية ليست مع المجموعة.

لم تكن هناك أية قروض وسلف معاد تفاوضها سواءً خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ أو ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

(أ) مخاطر الائتمان (تتمة)

(٢) الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

تركز مخاطر التعرض القصوى لمخاطر الائتمان بلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لأي عميل واحد أو طرف آخر أو مجموعة من الأطراف الأخرى ذات الصلة ٨٦,١٤٨,٩٤٧ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٨٦,٤٠٠,٥١٠ دينار بحريني).

(٣) ضمانات

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

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

لم تتخذ المجموعة أية ضمانات نتيجة لتخلف عن الدفع سواءً خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ أو ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

(٤) نوعية الائتمان حسب فئة الموجودات المالية

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٤ دينار بحريني	مضمحلة بشكل فردي دينار بحريني	فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة دينار بحريني	لم يحن موعد استحقاقها وغير مضمحلة دينار بحريني	
٩٤,٢٦٢,٢٤٤	-	-	٩٤,٢٦٢,٢٤٤	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
٢٥,٩٧١,٢٨٨	١,٣٨٠,٦١٨	٦,٢١٨,٢٠٥	١٨,٣٧٢,٤٦٥	قروض - القروض التجارية
١,٠٩٧,٧٧٦	-	-	١,٠٩٧,٧٧٦	ذمم مدينة أخرى
١٢١,٣٣١,٣٠٨	١,٣٨٠,٦١٨	٦,٢١٨,٢٠٥	١١٣,٧٣٢,٤٨٥	
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ دينار بحريني	مضمحلة بشكل فردي دينار بحريني	فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة دينار بحريني	لم يحن موعد استحقاقها وغير مضمحلة دينار بحريني	
١٠,٤٧٩,٩٠	-	-	١٠,٤٧٩,٩٠	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
٢٧,٢٢٦,٢٧٧	١,٥٦٦,٨١٥	٣,٧٤٤,٦٠٧	٢١,٩١٤,٨٥٥	قروض - القروض التجارية
٩٨٨,٥٧١	-	-	٩٨٨,٥٧١	ذمم مدينة أخرى
١٣٣,٦٩٣,٩٣٨	١,٥٦٦,٨١٥	٣,٧٤٤,٦٠٧	١٢٨,٣٨٢,٥١٦	

(٥) مخاطر التركيز

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

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

ب) مخاطر السوق

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

١) إدارة مخاطر السوق

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

٢) مخاطر سعر الفائدة

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

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

التأثير على صافي الربح (-/+)	تغيرات في النقاط الأساسية (-/+)	٣١ ديسمبر ٢٠١٤ دينار بحريني	
			الموجودات
٩١٥,٩٥٠	١٠٠	٩١,٥٩٤,٩٥٩	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
٢٤٨,٩٥٦	١٠٠	٢٤,٨٩٥,٥٨١	قروض - القروض التجارية
			المطلوبات
(٤٨١,٧٧٢)	١٠٠	٤٨,١٠٧,١٨٣	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
(٩٠,٠٠٠)	١٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	قروض لأجل
٥٩٣,٨٣٤			المجموع
			٣١ ديسمبر ٢٠١٣ دينار بحريني
			الموجودات
١,٠٤١,٥٤١	١٠٠	١٠٤,١٥٤,١٠٦	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
٢٦٣,٣٨٠	١٠٠	٢٦,٣٣٧,٩٨٢	قروض - القروض التجارية
			المطلوبات
(٤٩٠,٠٠٠)	١٠٠	٤٩,٠٠٠,٠٠٠	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
(١٥٥,٠٠٠)	١٠٠	١٥,٥٠٠,٠٠٠	قروض لأجل
٦٥٩,٩٢١			المجموع

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٦ إدارة المخاطر (تمة)

(ب) مخاطر السوق (تمة)

(٣) مخاطر العملة

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

(٤) مخاطر أسعار الأسهم

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

إن التأثير على الحقوق والدخل (نتيجة للتغير في القيمة العادلة لأدوات أسهم الحقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤) نتيجة للتغيرات المحتملة المعقولة (على سبيل المثال +/- ١٥٪) في قيمة الاستثمارات الفردية مع الإحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة هو ٧١٣,٥٤٣ دينار بحريني (٢٠١٣: ٧١٣,٥٤٣ دينار بحريني) على الحقوق ولا يوجد تأثير على الدخل، حيث لا يوجد لدى البنك أية إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٢٠١٣. ومن المتوقع أن يكون تأثير النقصان في القيمة العادلة للاستثمارات الفردية مساوي وعكس تأثير الزيادة.

(ج) مخاطر السيولة

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

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

تحليل المطلوبات:

يلخص الجدول التالي توزيع بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ بناء على الالتزامات التعاقدية للسداد غير المخصصة.

	أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	من ٣ إلى ١٢ شهر دينار بحريني	أكثر من سنة واحدة دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
٣١ ديسمبر ٢٠١٤				
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	٤٨,١٢٦,٠٨١	-	-	٤٨,١٢٦,٠٨١
قروض لأجل	٣٧٢,٨٧٥	١,٤٧٦,٠٦٣	٦١,٧٠٢,٥٤٧	٦٣,٥٥١,٤٨٥
المجموع	٤٨,٤٩٨,٩٥٦	١,٤٧٦,٠٦٣	٦١,٧٠٢,٥٤٧	١١١,٦٧٧,٥٦٦
	أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	من ٣ إلى ١٢ شهر دينار بحريني	أكثر من سنة واحدة دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
٣١ ديسمبر ٢٠١٣				
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	٤٥,١٥,٦١٧	٤,٢٩,٣٣٣	-	٤٩,٤٤,٩٥٠
قروض لأجل	٢٩٦,٥٢٨	٨,١٦٧,٤١٣	٦٣,٥٧٩,٩٤٩	٧٢,٠٤٣,٨٩٠
المجموع	٤٥,٣١٢,١٤٥	١٢,٤٦٦,٧٤٦	٦٣,٥٧٩,٩٤٩	١٢١,٠٨٨,٨٤٠

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

د) المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر الخسارة الناتجة عن فشل الأنظمة وأنظمة الرقابة والتجاوزات والأخطاء البشرية والتي قد تؤدي إلى خسارة مالية والسمعة التجارية وما يتبعها من مسائل قانونية وتنظيمية. تدير المجموعة مخاطر التشغيل عن طريق إتباع أنظمة رقابة داخلية مناسبة والتأكد من فصل المهام والمراجعة الداخلية والمطابقة بما فيها التدقيق الداخلي ورقابة الالتزام. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتدريب الموظفين بصورة منتظمة. باشرت المجموعة بتقييم المخاطر التشغيلية في جميع أقسام المجموعة كجزء من عملية التقييم الداخلي كجزء من تطبيق اتفاقية بازل ٢.

٢٧ كفاية رأس المال

إدارة رأس المال

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

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

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢١,٤٩٠,٠٩٥	٢٢١,٨٤٤,٠٧٨	مجموع رأس المال المؤهل
٢١,٤٩٠,٠٩٥	٢٢١,٨٤٤,٠٧٨	مجموع رأس المال التنظيمي (أ)
١٨٩,١٨٥,٦٢٦	٢١٤,٣١٥,٩٦٩	مجموع التعرضات المرجحة للمخاطر (ب)
٪١١١,٢٦	٪١٠٣,٥١	نسبة كفاية رأس المال فئة (أ/ب)
٪١٢,٠٠	٪١٢,٠٠	الحد الأدنى المطلوب

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

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٨ بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤			
المجموع	أكثر من	أقل من	
دينار بحريني	١٢ شهراً	١٢ شهراً	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
الموجودات			
٩٤,٤١,٢٩٧	-	٩٤,٤١,٢٩٧	النقد وما في حكمه
٤,٧٥٦,٩٥٠	٤,٧٥٦,٩٥٠	-	استثمارات
٤٣٤,٧٧,١٠٢	٤١٥,٧٨٩,٥٥٩	١٨,٩٨١,٥٤٣	قروض
٩,١١٠,٦٥٩	٩,١١٠,٦٥٩	-	استثمارات في شركات زميلة
٤٢,٦٠٤,٣٥٣	٤٢,٦٠٤,٣٥٣	-	استثمارات عقارية
١٨,٥٩٢,١٨٧	١٨,٥٩٢,١٨٧	-	عقارات قيد التطوير
٦,٤٨٦,٢٦١	٨٥٨,٣٤٤	٥,٦٢٧,٩١٧	موجودات أخرى
٦١,٧٣٠,٨٠٩	٤٩١,٧١١,٥٥٢	١١٩,٠١٩,٢٥٧	
المطلوبات			
٤٨,١٠٧,١٨٣	-	٤٨,١٠٧,١٨٣	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
٢٥١,٤٥٩,١١٩	٢٥١,٤٥٩,١١٩	-	حسابات حكومية
٥٩,٠٠٠,٠٠٠	٥٩,٠٠٠,٠٠٠	-	قروض لأجل
٢٤,٠٦٣,٧٢٦	١٤,٤٢٤,٨٨٤	٩,٦٣٨,٨٨٥	مطلوبات أخرى
٣٨٢,٦٣٠,٠٢٨	٣٢٤,٨٨٣,٩٦٠	٥٧,٧٤٦,٠٦٨	
٢٢٨,١٠٠,٧٨١	١٦٦,٨٢٧,٥٩٢	٦١,٢٧٣,١٨٩	صافي فائض السيولة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣			
المجموع	أكثر من	أقل من	
دينار بحريني	١٢ شهراً	١٢ شهراً	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
الموجودات			
١٠٥,٦١٧,٥٦٩	-	١٠٥,٦١٧,٥٦٩	النقد وما في حكمه
٤,٧٥٦,٩٥٠	٤,٧٥٦,٩٥٠	-	استثمارات
٤٠٠,٢٠١,٩٨٦	٣٨٣,٧٨٩,١٤٢	١٦,٤١٢,٨٤٤	قروض
٩,١٣٥,٨٩٥	٩,١٣٥,٨٩٥	-	استثمارات في شركات زميلة
٤١,٧٦٠,٣٤٨	٤١,٧٦٠,٣٤٨	-	استثمارات عقارية
٨,٣٥٠,٦٩٨	٨,٣٥٠,٦٩٨	-	عقارات قيد التطوير
٦,٣٦٨,٩٣٣	٦٢٥,٠٧٨	٥,٧٤٣,٨٥٥	موجودات أخرى
٥٧٦,١٩٢,٣٧٩	٤٤٨,٤١٨,١١١	١٢٧,٧٧٤,٢٦٨	
المطلوبات			
٤٩,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٩,٠٠٠,٠٠٠	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
٢٣٢,٧٧٩,٢٣٥	٢٣٢,٧٧٩,٢٣٥	-	حسابات حكومية
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٥٩,٠٠٠,٠٠٠	٦,٥٠٠,٠٠٠	قروض لأجل
١٨,٥٦٢,٣١٨	١,٩٩٣,٤٦٢	٧,٥٦٨,٨٥٦	مطلوبات أخرى
٣٦٥,٨٤١,٥٥٣	٣٠٢,٧٧٢,٦٩٧	٦٣,٠٦٨,٨٥٦	
٢١,٣٥٠,٨٢٦	١٤٥,٦٤٥,٤١٤	٦٤,٧٠٥,٤١٢	صافي فائض السيولة

٢٩ متطلبات التمويل المستقبلي

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

٣٠ معلومات إضافية تكميلية – الخدمات المصرفية الإسلامية (غير مدققة)

المنتجات الإسلامية

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

إجارة منتهية بالتمليك ودخل الإجارة المستحق القبض

تدرج الموجودات المقتناة لغرض التأجير (الإجارة) بالتكلفة، بعد حسم الإستهلاك المتراكم. يتم حساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات أو فترة عقد التأجير، أيهما أقل.

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

الوكالة

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

استثمارات – صكوك (أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة)

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

مرايبات السلع

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

إثبات الإيراد

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

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

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

يتم إثبات الدخل من الاستثمارات عندما يتم احتسابه.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣٠ معلومات إضافية تكملية - الخدمات المصرفية الإسلامية (غير مدققة) (تتمة)

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني (غير مدققة)	دينار بحريني (غير مدققة)	
١٣٥,٥٠٢,٦٦٨	١٨٣,٩٩٠,٨٤٣	إجارة منتهية بالتمليك - صافي
١٤٩,٣٤٦	١٧٥,٣٨٧	دخل إجارة مستحق القبض
٥,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	إيداعات الوكالة
٩٦٤	٤٢	دخل الوكالة المستحق القبض
٢٨,٤١٦,٨٩٦	١٦,٥٩٩,١٤٦	استثمارات - صكوك
٤٨,٣٢٩	٢٨,٠٢٦	دخل مستحق القبض من الاستثمارات
١٦٩,٦١٨,٢٠٣	٢٠٣,٢٩٣,٤٤٤	

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني (غير مدققة)	دينار بحريني (غير مدققة)	
٢٣,٥٠٠,٠٠٠	٢٣,٧٠٠,٠٠٠	عقود الوكالة
٦,٦٣٣	٦,٩٥٦	ربح الوكالة المستحق الدفع
١١,٠٠٠,٠٠٠	١١,٩٠٧,١٨٣	مربحة السلع
٥,٠٨٤	٧,٧٦٣	ربح مبيعات السلع المستحق الدفع
٣٤,٥١١,٧١٧	٣٥,٦٢١,٩٠٢	

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
دينار بحريني (غير مدققة)	دينار بحريني (غير مدققة)	
٣,٦٠٦,٨٣٧	٥,٠٥٢,٠٤٣	دخل من إجارة منتهية بالتمليك - صافي
٢,٩,٩٦٥	٢١٢,٥٥٠	دخل من الوكالة والاستثمارات
(١٢,٢٦٦)	(٢١٧,٤١٧)	محسوم منها: ربح مدفوع على الوكالة
٣,٦٩٦,٥٣٦	٥,٠٤٧,١٧٦	

٣١ أرقام المقارنة

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

إفصاحات العنصر الثالث
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

2030
البحرين
BAHRAIN


بنك الإسكان
ESKAN BANK

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) إفصاحات العنصر الثالث ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١ مقدمة

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

تحدد أنظمة بازل ٢ لمصرف البحرين المركزي إطار كفاية رأس المال للبنوك التي تأسست في مملكة البحرين والتي أصبحت نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٠٨.

تعمل الإفصاحات في هذا التقرير بالإضافة إلى أو في بعض الحالات، على توضيح الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، والتي تم عرضها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أ نطاق التطبيق

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

ب الشركات التابعة للبنك

- يمتلك البنك ١٠٠ بالمائة من حصة رأس مال شركة إسكان لسندات الرهن العقاري ش.م.ب. (مقفلة) والتي أسست في مملكة البحرين ويتمثل أنشطتها الرئيسية في إصدار سندات الدين الخاصة المضمونة بأصول عقارية بغرض توريق قروض الإسكان.
- يمتلك البنك ١٠٠ بالمائة من حصة رأس مال شركة عقارات الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) التي تأسست في مملكة البحرين من أجل تنفيذ مختلف المشاريع العقارية. وتتمثل أغراضها الرئيسية في تنفيذ جميع العمليات التي تتعلق بإدارة وتشغيل وصيانة جميع أنواع العقارات التي يملكها البنك والمؤسسات الحكومية ووزارات الدولة أو غيرها.
- يمتلك البنك ١٠٠ بالمائة من حصة رأس مال شركة مواد البناء الذكي ش.و.و. المسجلة في مملكة البحرين والتي تشمل أنشطتها الرئيسية على إنشاء سلسلة من الأنشطة المتعلقة بتصنيع وحدات سكنية ملائمة وصديقة للبيئة وبتكاليف مناسبة لمواطني مملكة البحرين. كما ستستورد الشركة تشكيلة من منتجات البناء والمواد الخام كالحصي والإسمنت والطابوق والرخام والمستلزمات الكهربائية والصحية، كما تنوي إقامة مرافق مخازن لدعم أعمالها.
- يمتلك البنك ٥٥,٨٨ بالمائة من حصة رأس مال دانات اللوزي ش.م.ب. المسجلة في مملكة البحرين والتي تشمل أنشطتها الرئيسية على إدارة وتطوير العقارات الخاصة وشراء وبيع العقارات نيابة عن الشركة، وتطوير وصيانة وإدارة وتأجير العقارات.
- ليس هناك عجز في رأس مال أي من الشركات التابعة للبنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. لا توجد أي قيود على تحويل الأموال أو رأس المال التنظيمي داخل المجموعة.

ج الشركات الزميلة للبنك

- تأسس بنك الإبداع ش.م.ب. (مقفلة) خلال سنة ٢٠٠٩ وبدأ بصرف تمويل متناهي الصغر للمواطنين ذوي الدخل المحدود إلى المتوسط، مما يمنح كل مستفيد الفرصة لبدء مشروع عمل جديد يمكنه من الاستقلالية وتحقيق مستوى حياة أفضل. وبنك الإسكان هو من مؤسسي بنك الإبداع وتبلغ حصة ملكيته ٢٠ بالمائة من إجمالي رأس المال.
- تأسس صندوق البحرين العقاري للعهد المالية خلال سنة ٢٠١١ بهدف تمويل مشروعات سكنية وتجارية رئيسية في منطقة السفينة ومدينة عيسى إذ أن مبلغ التمويل هو ٢٣,٣ مليون دينار بحريني. يمتلك البنك نسبة ٤٢,٩٢ بالمائة من هذا الصندوق.

١ مقدمة (تتمة)

ج) الشركات الزميلة للبنك (تتمة)

- تم تخفيض حصة ملكية المجموعة في شركة تطوير المنطقة الجنوبية ش.م.ب. (مقفلة) من ٢٨,١٣ بالمائة إلى ١٧,٢٥ بالمائة بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٣ نتيجة لزيادة في رأس المال من قبل مساهم آخر. مما أدى إلى خفض تمثيل المجموعة ضمن مجلس إدارة الشركة من ٢ من أصل ٨ إلى ١ من أصل ٦. وفقاً لذلك، تم إعادة تصنيف الاستثمار من "استثمار في شركات زميلة" إلى "استثمارات متاحة للبيع".

د) معاملة الشركات التابعة والزميلة لغرض احتساب كفاية رأس المال

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

جدول أ: الحصة في الشركات مرّجة المخاطر بدلاً من احتسابها بطريقة الخصم ضمن المجموعة

الشركات التابعة / الشركات الزميلة	بلد التأسيس / مقر الإقامة	نسبة الملكية	مرّج المخاطر
شركة مواد البناء الذكي ش.و.و.	مملكة البحرين	٪١٠	٪٢٠
صندوق البحرين العقاري للعهددة المالية	مملكة البحرين	٪٤٢,٩٢	٪٢٠
دانات اللوزي ش.م.ب.	مملكة البحرين	٪٥٥,٨٨	٪٢٠
الحصة في الشركة الزميلة مخصومة من رأس المال			
بنك الإبداع ش.م.ب. (مقفلة)	مملكة البحرين	٪٢٠	-

٢ الأداء المالي والمركز المالي

في سنة ٢٠١٤، حقق البنك نمواً مطرداً وحافظ على ربحيته خلال السنة على الرغم من التحديات التي واجهها أعقاب الأزمة المالية.

إن أداء هذه السنة هو نتيجة لتركيز البنك على المحافظة على جودة الموجودات، واستخدام السيولة المتاحة بحكمة لتحقيق أفضل عائد ممكن وإدارة المصروفات التشغيلية بكفاءة. لقد زادت نسبة الدخل إلى التكلفة للبنك هامشياً من ٣٢,٨ بالمائة في سنة ٢٠١٣ إلى ٣٤,٥ بالمائة في سنة ٢٠١٤. واصل البنك عمل مخصصات عامة لخسائر القروض تمشياً مع سياساته الحذرة للمخاطر.

وزع البنك مبلغ وقدره ٦١,٢ مليون دينار بحريني كقروض إجتماعية بالإضافة إلى مبلغ وقدره ١,٢ مليون دينار بحريني كقروض تجارية خلال سنة ٢٠١٤، مما يعكس التزام البنك على البقاء متمسكاً بشأن أهدافه الرئيسية وهو ما يتماشى مع رؤية الإستراتيجية ٢٠٣٠. بلغت حقوق مساهمي البنك ٢٢١ مليون دينار بحريني في نهاية سنة ٢٠١٤ أي زيادة تبلغ نسبتها ٥ بالمائة مقارنة بمبلغ ٢١٠ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. ولا تزال السيولة كافية مع الموجودات السائلة (نقد وأرصدة لدى البنوك المركزية وإيداعات لدى المؤسسات المالية) والتي تمثل ١٤ بالمائة من إجمالي الموجودات.

أ) نمو وجودة الموجودات

- **الحجم:** بلغ مجموع قيمة الميزانية العمومية للبنك ٦١٠ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مقارنة بمبلغ وقدره ٥٧٦ مليون دينار بحريني في نهاية السنة السابقة. وبلغت قروض وسلف البنك ٤٣٤ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ما يعكس نمو قدره ٨,٦ بالمائة مقارنة بسنة ٢٠١٣.

○ الجودة:

- **محفظة الإئتمان:** تعتبر محفظة إئتمان المجموعة ذات جودة عالية بالرغم من أن الجزء الأكبر من الموجودات المصرفية هي عبارة عن قروض عقارية سكنية. وتعد هذه القروض في المقام الأول عبارة عن "قروض إجتماعية" حيث لا تقع المخاطر الإئتمانية المتعلقة بها على عاتق البنك من ناحية ومن ناحية أخرى فإن البنك يتبع اسلوباً محافظاً بالنسبة للقروض العقارية السكنية التي تُقدم على أسس تجارية. بلغت حسابات القروض المضمحلة والمصنّفة كموجودات متعثرة في هذه المحفظة ١,٣ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إفصاحات العنصر الثالث (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ الأداء المالي والمركز المالي (تتمة)

(أ) نمو وجودة الموجودات (تتمة)

- **الجودة:**
- **إستثمارات أخرى:** إن الموجودات المصرفية الأخرى هي بصورة رئيسية عبارة عن إيداعات لدى بنوك ومؤسسات مالية أخرى.
 - **إستثمارات مالية:** لدى البنك إستثمار في شركة نسيج، وهي شركة عقارية ذات صلة، إضافة إلى إستثمارات أخرى صغيرة وقديمة (إرث).
- **نسبة كفاية رأس المال:** لا يزال لدى المجموعة نسبة كفاية رأسمال قوية بنسبة ١٠٣,٥١ بالمائة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.
- **الملاءة الإئتمانية:** لقد حدّثت المجموعة من القروض الخارجية وبالتالي فإن ملاءتها المالية كما يتضح من أوضاع إستحقاق الموجودات مقابل المطلوبات يعتبر مرضياً، فيما تعتبر الأرصدة في الحساب الحكومي غير مستحقة السداد على المدى القصير.

جدول ٢: الدخل والإيرادات والمركز المالي (بالآلاف الديناري البحرينية)

٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠
الأرباح				
١٥,٤٤٦	١٤,٢٢٧	١٢,٧٥١	١٠,٩٣٩	١٠,٦٠٠
١,١٢٣	٦٢٧	٧٧٤	٢,٥٧٧	٤٠٩
٥,٧١٧	٤,٨٧١	٤,٩٧٣	٥,٦٩٨	٥,٥٦٤
-	-	١,٦٣٨	-	٢٤٠
٣٧٢	٣٢٥	٢٢٤	٤٨٥	٤٥
١٠,٤٨٠	٨,٠٢٠	٨,٣٢٨	٧,٣٣٢	٥,٤٠٠
المركز المالي				
٦١,٧٣١	٥٧٦,١٩٢	٥٣٣,٤٢٣	٤٧٤,٩٦٦	٤٢٣,٤٦٥
٤٣٤,٧٧٠	٤٠٠,٢٠٢	٣٥٥,٧٥٠	٣١٣,٢٧٢	٢٧٨,٥٢٤
٣٨٢,٦٣٠	٣٦٥,٨٤٢	٣٢٩,٣٢٤	٢٧٩,٢٥٨	٢٣٥,٤٩٤
٦,٦٣١	-	-	-	-
٢٢١,٤٧٠	٢١٠,٣٥١	٢٠٤,٠٩٩	١٩٥,٧٠٨	١٨٧,٩٧١
الربحية: (نسبة مئوية)				
٪٤,٥٩	٪٣,٨١	٪٤,٠٨	٪٣,٧٥	٪٢,٨٧
٪١,٧٢	٪١,٣٩	٪١,٥٦	٪١,٥٤	٪١,٢٨
٪٣٤,٥	٪٣٢,٨	٪٣٦,٨	٪٤٢,٢	٪٥٠,٥
٪٩٦	٪٩٥	٪٨٢	٪٧٣	٪٩١
رأس المال:				
٪٣٧,٣٥	٪٣٦,٥١	٪٣٨,٢٦	٪٤١,٢٠	٪٤٤,٣٩
٪١٦٧,٧٥	٪١٧٣,٩٢	٪١٦١,٣٥	٪١٤٢,٦٩	٪١٢٥,٢٨

* متضمنة على على الحقوق غير المسيطرة

٢ الأداء المالي والمركز المالي (تتمة)

ب) أداء شركات المجموعة

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

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

جدول ٣: المؤشرات المالية (بالدينار البحريني):

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
١١,٤٢٢	٢٢٠,٥٣٨	صافي الربح للسنة
٧٩٨,٧٩٥	١,٢٠٩,٥٧٩	مجموع الموجودات
٤٥٩,٣٠٨	٦٧٩,٨٤٦	مجموع حقوق المساهمين

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

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

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

جدول ٤: المؤشرات المالية (بالدينار البحريني):

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
١,٤٦٦,٩٦٤	١,٠٢٦,٢٩٧	صافي الربح للسنة
٢٣,٨٩٩,٥٣٢	١٨,٥٩٨,٩٥٩	مجموع الموجودات
٦,٧٧٠,٣٠٤	٧,٧٩٦,٦٠١	مجموع حقوق المساهمين

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إفصاحات العنصر الثالث (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ الأداء المالي والمركز المالي (تتمة)

(ب) أداء شركات المجموعة (تتمة)

- شركة مواد البناء الذكي
يبلغ رأس المال المسجل والمدفوع ٢٥٠,٠٠٠ دينار بحريني وهو مملوك بالكامل للمجموعة. تأسست شركة مواد البناء الذكي في النصف الثاني من سنة ٢٠٠٩، ولم تبدأ الشركة عملياتها التشغيلية بالكامل بعد.

جدول ٥: المؤشرات المالية (بالدينار البحريني):

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
(٣,٩٠٩)	(٣,٢٦٦)	صافي الربح / (الخسارة) للسنة
٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	مجموع الموجودات
١٣٥,٥٠٦	١٣٢,٢٤٠	مجموع حقوق المساهمين

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

جدول ٦: المؤشرات المالية (بالدينار البحريني):

٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
(٦,٢٩٧)	صافي الربح للسنة
١٥,٠٩٠,٧١٨	مجموع الموجودات
١٥,٠٢٨,٤٠٣	مجموع حقوق المساهمين

٣ الرؤيا المستقبلية

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

٤ حوكمة الشركات والشفافية

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

قام البنك بتطبيق مبادئ ميثاق حوكمة الشركات التالية:

المبدأ الأول: يتأسس الشركة مجلس فعال وعلى دراية ومعرفة.

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

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

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

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

المبدأ السادس: يقوم المجلس بوضع هيكل واضح وفعال للإدارة.

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

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

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

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

٥ لجان مجلس الإدارة ولجان الإدارة

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

٦ مجلس الإدارة

للحصول على تفاصيل مجلس الإدارة، الرجاء الإطلاع على التقرير السنوي.

٧ أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان

للحصول على تفاصيل فريق الإدارة التنفيذية، الرجاء الإطلاع على التقرير السنوي.

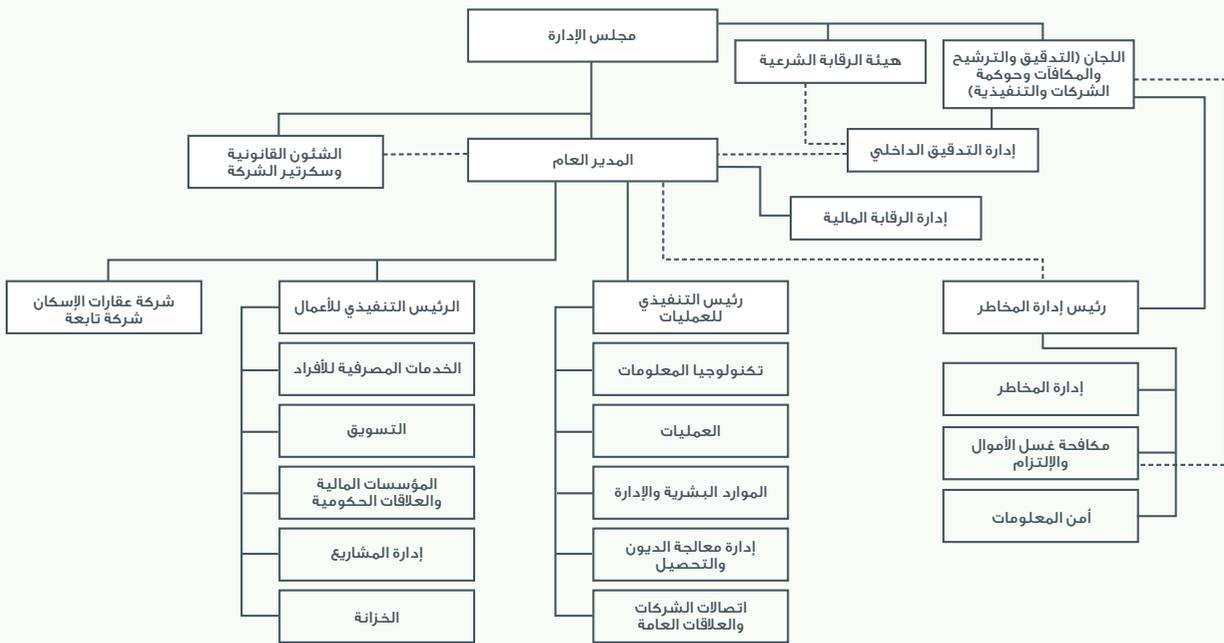
٨ الإجراءات الإضافية لحوكمة الشركات

بالإضافة إلى الهياكل التنظيمية الخاصة بلجان مجلس الإدارة واللجان الإدارية، فقد أقر مجلس الإدارة عدداً من السياسات التي تؤمّن الوضوح والإستمرارية لعمليات البنك.

٩ الهيكل التنظيمي

الهيكل التنظيمي للبنك هو كما يلي:

الهيكل التنظيمي لبنك الإسكان - ٢٠١٤



١٠ إستراتيجية الإتصالات

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

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

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

١١ رأس المال

١١,١ هيكل رأس المال

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

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

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

II رأس المال (تتمة)

II,1 هيكل رأس المال

جدول ٧: هيكل رأس المال

يلخص الجدول التالي رأس المال المؤهل بعد الخصومات المتعلقة باحتساب نسبة كفاية رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤:

رأس المال فئة ٢	رأس المال فئة ١	
		مكونات رأس المال
-	١٠٨,٣٠٠	أسهم عادية صادرة ومدفوعة بالكامل
-	٥٤,٤٦٢	الاحتياطيات القانونية / التشريعية
-	٣٩,٦٧٠	أرباح مبقاة مرحلة
-	١٩,١٦٠	أخرى
٢٥٣	-	مخصص خسائر الإضمحلال الجماعي
٢٥٣	٢٢١,٥٩٢	مجموع رأس المال المتاح
		محسوم منها: إستثمارات الأقلية الجوهرية في البنوك والأوراق المالية والمؤسسات المالية الأخرى
-	-	
٢٥٣	٢٢١,٥٩٢	صافي رأس المال المتاح
٢٢١,٨٤٥		مجموع رأس المال المؤهل (فئة ١ وفئة ٢)

يلخص الجدول التالي نسب كفاية رأس المال لإجمالي رأس المال ورأس المال فئة ١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤:

٧١.٣,٣٩	نسبة كفاية رأس المال فئة ١
٧١.٣,٥١	نسبة إجمالي كفاية رأس المال

فيما يلي مجموع التعرضات المرجحة للمخاطر لكل فئة من فئات المخاطر التي يتعرض لها البنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤:

١٨٦,٢٢٣	التعرضات المرجحة لمخاطر الائتمان
٢٨,٠٨٨	التعرضات المرجحة للمخاطر التشغيلية
-	التعرضات المرجحة لمخاطر السوق
٢١٤,٣١٢	مجموع التعرضات المرجحة للمخاطر

II,2 كفاية رأس المال

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

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

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) إفصاحات العنصر الثالث (تتمة) ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٢ التدقيق الداخلي

قام قسم التدقيق الداخلي لبنك الإسكان بتطبيق معايير التدقيق القائمة على المخاطر لإجراء مراجعة خطته السنوية التي تم تخصيص موازنات عالية لها للمناطق التي تتركز فيها المخاطر. وفقا لمعايير التدقيق القائمة على المخاطر، قام قسم التدقيق الداخلي بوضع والمحافظة على سجل شامل لمخاطر التدقيق الداخلي بأكمله، حيث يتم تحديد المخاطر وتحديثها بإنتظام على مدار السنة بإعتبارها التغييرات الديناميكية في بيئة الأعمال والضوابط. يقوم قسم التدقيق الداخلي بتقييم الرقابة الموضوعة للتخفيف من المخاطر التي تم تحديدها ويقوم بفحصها على أسس العينة لضمان فعاليتها. ويقدم تقرير بشأن أي ضعف أو إنحراف إلى الإدارة العليا ومجلس لجنة التدقيق لإتخاذ الإجراءات التصحيحية.

١٣ مخاطر الائتمان

١٣.١ نظرة على إدارة مخاطر الائتمان

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

نلخص فيما يلي إطار إدارة مخاطر الائتمان:

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

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

ستاندرد أند بورز	فيتش	موديز	المرجحة للمخاطر
AAA إلى AA-	AAA إلى AA-	Aaa إلى Aa3	20%
A+ إلى A-	A+ إلى A-	A1 إلى A3	50%
BBB+ إلى BBB-	BBB+ إلى BBB-	Baa1 إلى Baa3	50%
BB+ إلى B	BB+ إلى B	Ba1 إلى B3	10%
CCC+ إلى D	CCC+ إلى D	Caa1 إلى C	10%

١٣ مخاطر الائتمان (تتمة)

١٣,٢ تعريف وتصنيف القروض المضمحلة أو الموجودات المتعثرة

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

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

بلغت موجودات متعثرة ضمن قروض الرهن العقاري التجاري ١,٣ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

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

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

المجموع	أكثر من ٣ سنوات	من سنة واحدة إلى ٣ سنوات	من ٩١ يوماً إلى سنة واحدة
٢٥,٧٩١	٩٧٥	٨,٦١٥	١٦,٢٠١
١,٣٨٠	-	٩٨١	٣٩٩
٢٧,١٧١	٩٧٥	٩,٥٩٦	١٦,٦٠٠

جدول ٩: التغيرات في المخصصات (بآلاف الدنانير البحرينية)

الصناعي	الرصيد الإفتتاحي	المخصص للسنة	مبالغ مشطوبة / إسترادات	الرصيد الختامي
مخصص عام**				
قروض الرهن العقاري التجاري للأفراد	٢٦٦	-	(١٣)	٢٥٣
مخصص محدد				
قروض الرهن العقاري التجاري للأفراد	٦٢٢	٣٦٣	(١٦٢)	٨٢٣
	٨٨٨	٣٦٣	(١٧٥)	١,٠٧٦

* مخاطر إئتمان القروض الإجتماعية لا يتم تضمينها مع البنك وبالتالي لا يتم عمل مخصصات إضمحلال لها.

** يقوم البنك بتقديم مخصص بنسبة ١ بالمائة من محفظة قروض الرهن العقاري التجاري للأفراد كمخصص جماعي بقيمة إسمية.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إفصاحات العنصر الثالث (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٣ مخاطر الائتمان (تتمة)

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

تتعلق جميع القروض التي فات موعد إستحقاقها ورصيد المخصص كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ بعملياتها في مملكة البحرين.

بلغ إجمالي القروض التجارية المعاد تفاوضها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ وقدره ٣٧ ألف دينار بحريني. ونتيجة لذلك، فإن التأثير على المخصصات وكذلك الأرباح الحالية والمستقبلية وبناءً على الخبرة السابقة للبنك، فإن حجم أنشطة إعادة الهيكلة تعتبر ضئيلة.

يتم إعادة هيكلة القروض الاجتماعية بناءً على تعليمات من وزارة الإسكان والتي لا توجد لها مخاطر ائتمان على البنك. بلغ إجمالي القروض الاجتماعية المعاد هيكلتها خلال السنة بناءً على تعليمات من وزارة الإسكان ١٢,٥ مليون دينار بحريني.

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

المحفظة الموحدة	إجمالي التعرضات*	القيمة المرجحة للمخاطر	مخصص رأس المال**
البنود النقدية	١٤٨	-	-
المحفظة الحكومية	٥٤,٩٣١	-	-
محفظة البنوك	٨,١١٣	٢,٢٢٣	٢٦٧
محفظة التجزئة السكنية	٢٥,٢٢٦	١٩,٥٥٩	٢,٢٨٧
التعرضات التي فات موعد استحقاقها	٥٥٨	٥٥٨	٦٧
محفظة أسهم حقوق الملكية	١,٤٨٤	٢,٢٢٦	٢٦٧
محفظة العقار	٨٠,٥٧٩	١٦,١٥٧	١٩,٣٣٩
التعرضات الأخرى	١,٥٥٨	١,٥٥٨	١٨٧
المجموع	٦٥٩,٣٩	١٨٦,٢٢٣	٢٢,٣٤٧

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

١٣ مخاطر الائتمان (تتمة)

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

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

متوسط التعرضات*	إجمالي التعرضات	
		التعرضات الممولة
٩٦,١٤٨	٩٤,٤١٠	النقد وما في حكمه
٤,٧٥٧	٤,٧٥٧	إستثمارات
٤٢١,٣٢٧	٤٣٤,٧٧٠	قروض
٩,٢٣٧	٩,١١١	إستثمارات في شركات زميلة
٤٢,٤٢٨	٤٢,٦٠٤	إستثمارات عقارية
١٣,٠٤٦	١٨,٥٩٢	عقارات قيد التطوير
٦,٤٣٩	٦,٤٨٦	موجودات أخرى
٥٩٣,٣٨٢	٦١٠,٧٣٠	
		التعرضات غير الممولة
٨٥,٦١٨	٩١,٩٧١	قرض ذو علاقة
٤١١	٤٢٣	إرتباطات عقود التأجير
٣,٣٤٠	١٠,٧٥١	إرتباطات رأسمالية
٨٩,٣٦٩	١٠٣,١٤٥	

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

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

جدول ١٢: التوزيع الجغرافي للتعرضات (بالآلاف الدنانير البحرينية)

يلخص الجدول التالي التوزيع الجغرافي للتعرضات، مقسمة إلى مناطق هامة حسب أنواع التعرضات الائتمانية الرئيسية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤:

المجموع	مملكة البحرين	
		التعرضات الممولة
٩٤,٤١٠	٩٤,٤١٠	النقد وما في حكمه
٤,٧٥٧	٤,٧٥٧	إستثمارات
٤٢١,٣٢٧	٤٣٤,٧٧٠	القروض
٩,١١١	٩,١١١	إستثمارات في شركات زميلة
٤٢,٦٠٤	٤٢,٦٠٤	إستثمارات عقارية
١٨,٥٩٢	١٨,٥٩٢	عقارات قيد التطوير
٦,٤٨٦	٦,٤٨٦	موجودات أخرى
٦١٠,٧٣٠	٦١٠,٧٣٠	

تعتبر المجموعة الإفصاح الجغرافي المذكور أعلاه على أنه الأنسب حيث يتم إجراء الأنشطة الرئيسية للمجموعة في مملكة البحرين.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إفصاحات العنصر الثالث (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٣ مخاطر الائتمان (تتمة)

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

جدول ١٣: التوزيع القطاعي للتعرضات (بآلاف الدنانير البحرينية)

المجموع	أخرى	السياحة	الرهن السكني	العقارات والبناء	البنوك	التعرضات الممولة
					والمؤسسات المالية	
٩٤,٤١٠	-	-	-	-	٩٤,٤١٠	النقد وما في حكمه
٤,٧٥٧	٢٦٨	١,٢١٦	-	٣,٢٧٣	-	الإستثمارات
٤٣٤,٧٧٠	-	-	٤٣٤,٧٧٠	-	-	القروض
٩,١١١	-	-	-	٩,١١١	-	إستثمارات في شركات زميلة
٤٢,٦٠٤	-	-	-	٤٢,٦٠٤	-	إستثمارات عقارية
١٨,٥٩٢	-	-	-	١٨,٥٩٢	-	عقارات قيد التطوير
٦,٤٨٦	١,٥٥٨	-	-	٤,٩٢٨	-	موجودات أخرى
٦١٠,٧٣٠	١,٨٢٦	١,٢١٦	٤٣٤,٧٧٠	٧٨,٥٠٨	٩٤,٤١٠	المجموع
التعرضات غير الممولة						
٩١,٩٧١	-	-	٩١,٩٧١	-	-	فرض ذو علاقة
٤٢٣	٤٢٣	-	-	-	-	إرتباطات عقود التأجير
١٠,٧٥١	-	-	-	١٠,٧٥١	-	إرتباطات رأسمالية
١٠٣,١٤٥	٤٢٣	-	٩١,٩٧١	١٠,٧٥١	-	المجموع

١٣,٣ معاملات الأطراف ذات صلة

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

إن التفاصيل الخاصة بالأطراف ذات العلاقة تم تضمينها في القسم الخاص في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

١٣ مخاطر الائتمان (تتمة)

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

جدول ١٤: معاملات فيما بين المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (بالآلاف الدنانير البحرينية)

المجموع	دانات اللوزي	شركة مواد البناء الذكي	شركة عقارات الإسكان	شركة إسكان سندات الرهن العقاري السكنية		بنك الإسكان	الموجودات
٦,٩٤١	٦,١٨٣	٢٥٠	٥٠٨	-	-	-	أرصدة لدى البنوك
٨,٥٥٤	-	-	٥٠١	٨,٥٣٣	-	-	ودائع فيما بين البنوك
٨,٩٠٢	-	-	-	-	٨,٩٠٢	-	إستثمارات في شركات تابعة
-	-	-	-	-	-	-	إستثمارات
١٢,٩٧٥	-	-	٦٥٠	٩,٥٦٤	٢,٧٦١	-	موجودات أخرى
٣٧,٣٧٢	٦,١٨٣	٢٥٠	١,٦٥٩	١٧,٦١٧	١١,٦٦٣	-	
							المطلوبات والحقوق
٨,٥٥٤	-	-	-	-	٨,٥٥٤	-	ودائع غير مصرفية
٦,٩٤١	-	-	-	-	٦,٩٤١	-	حسابات جارية
١٢,٩٧٥	٦٢	١١٤	٩١٠	١,٧٣٧	١٠,١٥٢	-	مطلوبات أخرى
٨,٩٠٢	٨,٤٠١	٢٥٠	٢٥٠	١	-	-	رأس المال واحتياطيات
٣٧,٣٧٢	٨,٤٦٣	٣٦٤	١,١٦٠	١,٧٣٨	٢٥,٦٤٧	-	

١٣,٤ التعرضات الكبيرة

التعرضات الكبيرة هو أي تعرض لطرف آخر أو مجموعة من الأطراف الأخرى ذات العلاقة والتي هي أكبر من أو تعادل ١٠ بالمائة من القاعدة الرأسمالية الموحدة. لم تكن لدى البنك أية تعرضات كبيرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

١٤ الحد من المخاطر الائتمانية

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

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

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

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إفصاحات العنصر الثالث (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٤ الحد من المخاطر الائتمانية (تتمة)

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

١٥ المخاطر الائتمانية لأطراف الأخرى في المشتقات والعملات الأجنبية

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

١٦ مخاطر السيولة

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

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

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

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

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

١٦,١ إدارة مخاطر السيولة

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

١٦ مخاطر السيولة (تتمة)

١٦,١ إدارة مخاطر السيولة (تتمة)

جدول ١٤: توزيع الإستحقاق التعاقدى المتبقي للموجودات والمطلوبات (بآلاف الدنانير البحرينية)

المجموع	أكثر من ٢٠ سنة	٢٠-١٠ سنة	١٠-٥ سنوات	٥-٣ سنوات	٣-١ سنوات	١٢-٦ أشهر	٦-٣ أشهر	٣-١ أشهر	٧ أيام		٧-١ أيام
									إلى ١ شهر	١ شهر	
٩٤,٤١٠	-	-	-	-	-	٤٩٥	١,١٦٧	٢٤,١٦٢	١٥,٦٢٢	٤٣,٩٦٥	النقد وما في حكمه
٤,٧٥٧	-	-	-	٤,٤٨٩	٢٦٨	-	-	-	-	-	إستثمارات
٤٣٤,٧٧٠	٥٤,٥٣١	١٧٠,٨٧٧	١٠٩,٢٨٥	٤١,٣٧٥	٣٩,٧٢١	٩,٦٤٣	٤,٧٢٥	٣,٠٦٧	١,٥٠٤	٤٢	قروض
											إستثمارات في
٩,١١١	-	-	-	-	٩,١١١	-	-	-	-	-	شركات زميلة
٤٢,٦٠٤	-	٤٢,٦٠٤	-	-	-	-	-	-	-	-	إستثمارات عقارية
١٨,٥٩٢	-	-	-	-	١٨,٥٩٢	-	-	-	-	-	عقارات قيد التطوير
٦,٤٨٦	-	-	-	١٨٦	٦٧٣	١٥٩	٤,٧٥٠	١١٩	٣٠	٥٧٠	موجودات أخرى
٦١٠,٧٣١	٥٤,٥٣١	٢١٣,٤٨١	١٠٩,٢٨٥	٤٦,٠٥٠	٦٨,٣٦٦	١٠,٢٩٧	١٩,٦٤٢	٢٧,٣٤٩	١٧,١٥٥	٤٤,٥٧٧	مجموع الموجودات
											ودائع من مؤسسات
٤٨,١٠٧	-	-	-	-	-	-	-	١٥,٢٠٠	٢٢,٥٠٠	١٠,٤٠٧	مالية وأخرى
٢٥١,٤٥٩	٢٥١,٤٥٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حسابات الحكومة
٥٩,٠٠٠	-	-	-	١,٠٠٠	٤٩,٠٠٠	-	-	-	-	-	قروض لأجل
٢٤,٠٦٤	-	٧,١٤٧	٣,٦٠٠	١,٥٠٠	٢,١٧٧	٦٠٤	٩٤١	٩٣٠	٦١٩	٦,٥٤٤	مطلوبات أخرى
٣٨٢,٦٣٠	٢٥١,٤٥٩	٧,١٤٧	٣,٦٠٠	١١,٥٠٠	٥١,١٧٧	٦٠٤	٩٤١	١٦,١٣٠	٢٣,١١٩	١٦,٩٥٢	مجموع المطلوبات
٢٢٨,١٠١ (١٩٦,٩٢٨)	٢٠٦,٣٣٣	١٠٥,٦٨٥	٣٤,٥٤٩	١٧,١٨٨	٩,٦٩٣	١٨,٧٠٠	١١,٢١٨	(٥,٩٦٤)	٢٧,٦٢٥	عدم التطابق	
٢٢٨,١٠١	٢٢٨,١٠١	٤٢٥,٢٩	٢١٨,٦٩٦	١١٣,٠١١	٧٨,٤٦٢	٦,٢٧٣	٥١,٥٨٠	٣٢,٨٨٠	٢١,٦٦١	٢٧,٦٢٥	عدم تطابق المتراكم

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

١٧ مخاطر السوق

١٧,١ نظرة على إدارة مخاطر السوق

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

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إفصاحات العنصر الثالث (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٨ المخاطر التشغيلية

١٨,١ نظرة على إدارة المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر التعرض لخسائر نتيجة لما يلي:

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

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

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

كما يوجد لدى البنك إطار للتدقيق الداخلي لمتابعة الإلتزام بالعمليات الموضوعية والمطبقة.

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

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

وقد وضع البنك عدداً من الأنظمة والإجراءات التي يضمن جمع المعلومات فيما يتعلق بأحداث المخاطر التشغيلية.

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

جدول ١٦: المخاطر التشغيلية

المبلغ	المخاطر التشغيلية (بالآلاف الدنانير البحرينية)
١٤,٩٨٣	متوسط إجمالي الدخل
٢٨,٠٩٣	التعرضات المرجحة للمخاطر
٣,٣٧١	المصرفيات الرأسمالية بمعدل (٪١٢)

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

١٩ مراكز الأسهم في المحفظة المصرفية

تشتمل مراكز الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ على إستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة لا تخضع لعملية التوحيد لأغراض حساب رأس المال والإستثمارات الأخرى.

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

إجمالي التعرضات	المحتفظ بها بشكل خاص	مصرفات رأس المال
٤,٧٥٧	٤,٧٥٧	١,٥٣
٩,١١١	٩,١١١	٢,١٨٧

تعتبر الموجودات المرجحة للمخاطر المستخدمة في الوصول إلى متطلبات رأس المال في بعض الإستثمارات المرجحة للمخاطر بنسبة ٢٠ بالمائة والتي تعد إستثمارات أسهم حقوق الملكية في الشركات العقارية وكذلك بعض الخصومات للوصول إلى رأس المال المؤهل. يتم احتساب المصروفات الرأسمالية بمعدل ١٢ بالمائة.

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

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

٢٠ مخاطر أسعار الفائدة في المحفظة المصرفية

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

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

يعتمد تحليل حساسية المجموعة للزيادة أو النقصان بمعدل ٢٠ نقطة أساسية في أسعار الفائدة في السوق الموازية (بإفتراض عدم وجود حركة غير متماثلة في منحنيات العائد والمركز المستمر في الميزانية العمومية) على صافي الربح والحقوق للبنك:

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

المجموع	١٢-٦ شهر	٣-٦ أشهر	من شهر إلى ٣ أشهر	من ٧ أيام إلى شهر واحد	من ١ إلى ٧ أيام
الموجودات					
أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية	٩١,٥٩٥	٤٩٥	١,١٦٧	٢٤,١٦٢	١٥,٦٢٢
قروض - قروض تجارية	٢٤,٨٩٦	-	-	٢٤,٨٩٦	-
مجموع الموجودات	١١٦,٤٩١	٤٩٥	١,١٦٧	٤٩,٠٥٨	١٥,٦٢٢
المطلوبات					
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى	٤٨,١٠٧	-	-	١٥,٢٠٠	٢٢,٥٠٠
قروض لأجل	٩,٠٠٠	-	٩,٠٠٠	-	-
مجموع المطلوبات	٥٧,١٠٧	-	٩,٠٠٠	١٥,٢٠٠	٢٢,٥٠٠
عدم التطابق	٥٩,٣٨٣	٤٩٥	١,١٦٧	٣٣,٨٥٨	(٦,٨٧٨)
التغير في النقاط الأساسية (+/-) ٢٠	١٢٧	٧,٣	٨,٦	١١١,٣	(٧)

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إفصاحات العنصر الثالث (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠. **مخاطر أسعار الفائدة في المحفظة المصرفية (تتمة)**
إن السياسات والإستراتيجيات المعتمدة من قبل البنك في تحديد ومراقبة وإدارة وتخفيف جميع المخاطر المذكورة أعلاه سارية ولم يحدث أي تغيير جوهري لها مختلف عن السنة السابقة.

٢١. **أنعاب التدقيق**
تبلغ أنعاب تدقيق القوائم المالية ١٨,١٠٠ دينار بحريني (٢٠١٣: ١٦,٩٥٠ دينار بحريني) وتشمل بشكل رئيسي أعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة للمجموعة. وتبلغ أنعاب خدمات غير التدقيق ٣٧,٤٠٠ دينار بحريني (٢٠١٣: ٣٤,٦٠٠ دينار بحريني) تتعلق بشكل رئيسي بمراجعة القوائم المالية المرحلية، خدمات الإجراءات المتفق عليها المرتبطة بالتقرير الربحي لمصرف البحرين المركزي ومكافحة غسل الأموال، متطلبات الإفصاح العامة الإضافية السنوية ونصف السنوية لمصرف البحرين المركزي.