

ما وراء الأفق

التقرير السنوي ٢٠٠٩


بنك الإسكان
ESKAN BANK


٢٠٣٠
البحرين
BAHRAIN



صاحب السمو الملكي
الأمير خليفة بن سلمان
آل خليفة

رئيس الوزراء الموقر



حضرة صاحب الجلالة
الملك حمد بن عيسى
آل خليفة

ملك مملكة البحرين



صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن حمد
آل خليفة

ولي العهد الأمين
نائب القائد الأعلى

المحتويات

رؤيتنا ورسالتنا	٣
أهم المؤشرات المالية	٤
لمحات من مسيرة ثلاثين عاماً	٦
أعضاء مجلس الإدارة	٨
كلمة رئيس مجلس الإدارة	١٠
كلمة المدير العام	١٢
استعراض العمليات	١٦
إدارة المخاطر	٢٠
المسئولية الإدارية	٢٤
الحوكمة الإدارية	٢٦
مؤشرات القطاع العقاري في البحرين	٣٠
تقرير مدققي الحسابات	٣٤
البيانات المالية	٣٥
المحور الثالث - بيانات الإفصاح	٦٣

المكتب الرئيسي
الدور الأول، برج المؤيد
ضاحية السيف
ص.ب. ٥٣٧٠، المنامة
مملكة البحرين
هاتف: ٧٧٧٧ ٥١ ١٧ (+٩٧٣)
فاكس: ٤١١٤ ٥١ ١٧ (+٩٧٣)
البريد الإلكتروني:
inquiries@eskanbank.com

الفروع
ضاحية السيف
الدور الأرضي، برج المؤيد
هاتف: ٧٧٧٧ ٥١ ١٧ (+٩٧٣)
فاكس: ٤١١٤ ٥١ ١٧ (+٩٧٣)

المنطقة الدبلوماسية
الدور الأرضي
مبنى وزارة الإسكان
هاتف: ١٨٦٢ ٥٣ ١٧ (+٩٧٣)
١٨٢٤ ٥٣ ١٧ (+٩٧٣)
١٨٠٥ ٥٣ ١٧ (+٩٧٣)
فاكس: ١٨٧٥ ٥٣ ١٧ (+٩٧٣)

مدينة عيسى
مجمع مدينة عيسى التجاري
الدور الأرضي
هاتف: ٦٤٤٥ ٦٨ ١٧ (+٩٧٣)
٤٦٩١ ٦٨ ١٧ (+٩٧٣)
٤٧٣٠ ٦٨ ١٧ (+٩٧٣)

مجمع مدينة عيسى التجاري
الدور الأول
هاتف: ٦٥٥١ ٦٨ ١٧ (+٩٧٣)
٩٥٨٧ ٦٨ ١٧ (+٩٧٣)
٣٢٥٥ ٦٨ ١٧ (+٩٧٣)
٤٧٣٢ ٦٨ ١٧ (+٩٧٣)
فاكس: ٣١٢٦ ٦٨ ١٧ (+٩٧٣)

الخط الساخن: ٧٨٨٨ ٥١ ١٧ (+٩٧٣)
www.eskanbank.com



رؤيتنا ورسالتنا

رؤيتنا

يطمح بنك الإسكان لأن يكون مؤسسة رائدة في مجال التمويل العقاري، ويتطلع لإنشاء سوق نشطة وفعالة لقروض الرهن العقاري في مملكة البحرين. كما يأمل في توفير الحلول الإسكانية بأسعار معقولة من خلال القروض العقارية ذات الأسعار التنافسية، والإسهام في تطوير مرافق سكنية مناسبة لمواطني مملكة البحرين.

رسالتنا

يسعى بنك الإسكان إلى تطوير عمل مصرفي متخصص وتوفير الحلول الميسرة لتلبية الإحتياجات السكنية للمواطنين، كما يهدف للمشاركة في توفير أفضل التسهيلات والقروض العقارية لعملائه، مع الإلتزام القوي نحو تحقيق ما يلي:

- أن يكون الخيار الأفضل لحلول الرهن العقاري بأسعار معقولة
- توفير المساكن ذات النوعية الجيدة وتطوير المرافق السكنية المناسبة
- الدفع نحو تطوير نموذج السندات القائمة على الرهن العقاري في مملكة البحرين
- تعزيز نشاطاته التجارية من خلال تقديم خدمات إبداعية قيمة ومنتجات عالية الجودة
- توفير الخدمات الأفضل للعملاء

تأسس بنك الإسكان في العام ١٩٧٩ بموجب مرسوم أميري بهدف توفير التمويل والتطوير العقاري والخدمات المصرفية لمواطني مملكة البحرين، كما يقوم البنك بتقديم القروض والرهنات الإسكانية إلى جانب أعمال التطوير العقاري.

ومنذ تأسيسه، أصبح البنك أكبر جهة متخصصة في مجال تقديم خدمات الرهن العقاري في المملكة، والجهة الرائدة في تطوير العقارات. وحتى الآن قاربت الرهنات التي قدمها البنك ٥٤٣,٨ مليون دينار بحريني، استفاد منها أكثر من ٣٣,٩٦٥ ألف مواطن، كما يعمل البنك بنشاط في تمويل وتطوير المشاريع العقارية التجارية والسكنية الإجتماعية في شتى أنحاء المملكة.

لقد أصبح اسم البنك مرادفاً لتلبية الطموحات وتحقيق حلم امتلاك المسكن. وفي الوقت الحالي، يعتمد البنك على مكانته الفريدة في السوق بهدف توسعة نشاطاته لتشمل القطاعات ذات الصلة، كما يلعب دوراً محورياً في نمو وتطوير الإقتصاد الوطني.

وتعود ملكية بنك الإسكان بالكامل لحكومة مملكة البحرين، ويبلغ حجم رأس المال المرخص به ٤٠ مليون دينار بحريني. وفي نهاية العام الماضي ٢٠٠٩ بلغ إجمالي حقوق المساهمين ٤٤٠,٩ مليون دينار بحريني.

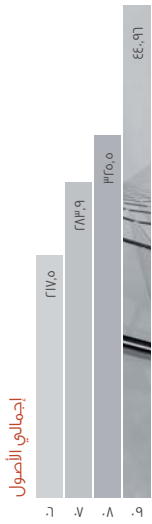
أهم الإنجازات في عام ٢٠٠٩

- جائزة «أفضل مشروع عقاري متعدد الاستعمالات» التي يقدمها مؤتمر أساسيات العقار الخليجي.
- جائزة «الابتكار في مجال القروض العقارية» المقدمة من المؤتمر العالمي لصناديق الاستثمار الإسلامية لأسواق رأس المال.
- مجمع سار التجاري، وهو نتاج شراكة بين بنك الإسكان وشركة عقارات السيف بتكلفة تبلغ ٢١ مليون دينار.
- قدم البنك (حتى الآن) قروضاً عقارية تزيد على ٥٤٣,٨ دينار بحريني استفادت منها أكثر من ٣٣,٩٦٥ أسرة بحرينية.



أهم المؤشرات المالية

يوصل البنك بناء إستراتيجيته الرامية إلى تقديم الحلول الإسكانية للمواطنين البحرينيين، وفقاً لسياسات وزارة الإسكان وفي إطار رؤية واستراتيجية البحرين الإقتصادية للعام ٢٠٣٠.



(الأشهر الـ ١٢ المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩)

صافي الدخل

٣,٥ مليون دينار بحريني

الإيرادات التشغيلية

١٣,٤٢ مليون دينار بحريني

إجمالي الأصول

٤٤,٠٩٦ مليون دينار بحريني

مجموع حقوق الملكية

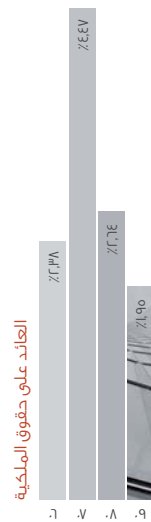
١٧٩,٧ مليون دينار بحريني

العائد على حقوق الملكية

١,٩٥%

ربح السهم الواحد

٢٣,٣٦ دينار بحريني





استلهاماً من ماضينا العريق
وبناءً على حاضرنا المزدهر،
فإن بنك الإسكان يتطلع الآن
لما وراء الأفق

لمحات من مسيرة ثلاثين عاماً

١٩٧٥ | تأسيس وزارة الإسكان

مارس ١٩٧٩ | تأسيس بنك الإسكان برأسمال مصرح به قدره ٤٠ مليون دينار بحريني، وبرأسمال صادر ومدفوع قدره ١٥ مليون دينار بحريني. وانضمام ٢٢ موظفاً للعمل فيه

١٩٨٠ | قام البنك بإعادة بناء المحلات التجارية في مدينة عيسى

١٩٨٥ | تطوير الأسواق والمحلات التجارية في ضاحية اللوزي بمدينة حمد؛ وورش الصناعات الخفيفة في مدينة عيسى؛ وسلما باد وسترة؛ والبسييتين

١٩٨٧ | استكمال المجمع الاجتماعي الأول بمدينة حمد

١٩٩٥ | تأسيس شركة عقارات السيف المملوكة بالكامل من قبل بنك الإسكان، لإدارة المجمعات والمحلات التجارية المملوكة من قبل البنك

١٩٩٥ | تأسيس شركة تطوير المنطقة الجنوبية بمساهمة قدرها ٢٥٪ من قبل البنك

نوفمبر ٢٠٠٠ | تأسيس شركة الجنوب للسياحة المملوكة بالكامل للبنك

ديسمبر ٢٠٠٠ | أصدر حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة، مرسوماً ملكياً بالتخفيض الثاني للمدفوعات على مشاريع الإسكان بنسبة ٢٥٪

٢٠٠١ | بناء برج السيف الذي يتكون من ١٧ طابقاً



١٩٧٥

٢٠٠٢ | استكمال المرحلة الأولى من شبكة أجهزة الحاسوب الآلي لبنك الإسكان

فبراير ٢٠٠٢ | التخصيص الجزئي لشركة عقارات السيف؛ تنفيذ مرسوم المكرمة الصادرة من لدن حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة، بتخفيض المدفوعات على القروض الإسكانية بنسبة ٥٠٪

٢٠٠٤ | تنفيذ مشروع الأرشيف الإلكتروني لجميع سجلات بنك الإسكان - DMS

١٩٩٧ | افتتاح مجمع السيف

١٩٩٨ | ساهم بنك الإسكان في تسويق ٦٤ شقة في منطقة السنابس ومدينة عيسى؛ ومنح القروض للمرة الأولى لشراء الأراضي لأغراض بناء المساكن

يوليو ١٩٩٩ | ارتفع عدد موظفي البنك إلى ٨٨ موظفاً

أغسطس ١٩٨٩ | بلغ عدد موظفي البنك ٤٦ موظفاً.

مايو ١٩٩٢ | تنفيذ المكرمة الأميرية الصادرة من لدن المغفور له بإذن الله تعالى صاحب السمو الشيخ عيسى بن سلمان آل خليفة، بتخفيض المدفوعات على مشاريع الإسكان بنسبة ٢٥٪

١٩٩٣ | بناء المحلات التجارية في مدينة عيسى

١٩٩٤ | افتتاح فرع البنك بمدينة عيسى

١٩٨٣-١٩٨٤ | قام البنك بدفن أرض مساحتها ٢,٩ مليون قدم مربع في مناطق عراد، البسييتين وقلالي؛ تمويل دفان أرض المتحف الوطني، وجامع الفاتح والمركز الإسلامي؛ ودفن قطعة أرض مساحتها ٣,٩ مليون قدم مربع في ضاحية السيف

١٩٨٣-١٩٨٥ | قام البنك ببناء ٢٠ فيلا في مدينة حمد و١٠ فيلات في ضاحية السيف

يناير ٢٠٠٥ | إصدار قروض إسكانية وفق مبادئ الشريعة الإسلامية للمرة الأولى في تاريخ البنك

يناير ٢٠٠٥ | إعادة هيكلة بنك الإسكان لتيسير تنفيذ الخدمات المصرفية المتكاملة؛ إجراء التعديلات على النظام الأساسي للبنك بموافقة السلطتين التشريعية والتنفيذية؛ تحديث النظام المصرفي الأساسي للبنك

مايو ٢٠٠٦ | تدشين الهوية الجديدة للبنك حيث قام البنك بتغيير اسمه باللغة الانجليزية إلى (بنك الإسكان Eskan Bank) والشروع في توسعة أنشطته المصرفية

يوليو ٢٠٠٦ | قام بنك الإسكان بجمع ١٠٠ مليون دينار بحريني من ثلاثة مصارف بحرينية لتمويل المبادرات الاستراتيجية للإسكان لوزارة الأشغال والإسكان

سبتمبر ٢٠٠٦ | تأسيس شركة عقارات الإسكان التي يعتبر البنك مساهماً فيها بنسبة ٩٩%

يونيو ٢٠٠٧ | تدشين السفينة الأولى لشركة الجنوب للسياحة

يوليو ٢٠٠٧ | أصبح بنك الإسكان عضواً في اتحاد البنوك العربية

أغسطس ٢٠٠٧ | تدشين المنتجات المصرفية للشركات التي تستهدف الشركات العالية الجودة في قطاع العقارات

ديسمبر ٢٠٠٦ | تنفيذ مرسوم المكرمة الملكية الرابع الصادر من لدن حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة، بتخفيض الأقساط على القروض الاجتماعية بنسبة ٥%

إبريل ٢٠٠٧ | بدء الأعمال التجارية للبنك بإصدار قروض الدار العقارية للبنك



Al Daar
Mortgages



أغسطس ٢٠٠٧ | بيع عدد ٨ فيلات في البسيتين و ٣٢ فيلا في مدينة حمد

نوفمبر ٢٠٠٧ | الحصول على موافقة مجلس الوزراء بشأن تأسيس نظام الضمان العقاري الذي يستفيد منه البحرينيين المستحقين للقروض الاسكانية الحكومية

نوفمبر ٢٠٠٧ | أكمل بنك الإسكان الإجراءات الخاصة بتأسيس شركة مواد البناء (مواد) بموجب موافقة مجلس الوزراء بحصة مساهمة قدرها ١٠%

مايو ٢٠٠٧ | إصدار التقرير السنوي الأول للبنك وكشف النقاب عن الهوية الجديدة له

مايو ٢٠٠٧ | استكمال عملية التوريق الأولى لجزء من محفظة القروض الاجتماعية؛ وتوقيع العقد، وتدشين إصدار الأوراق المالية المدعومة بمحفظه القروض الاسكانية بقيمة ٣٠ مليون دينار بحريني (RMBS)

يوليو ٢٠٠٦ | توقيع مذكرة التفاهم مع شركة إنماء للتطوير فيما يتعلق بمشاريع الإسكان في مناطق اللوزي والسهلة ودار كليب وعراد حيث تم بناء عدد ٦٨٠ بيتاً فضلاً عن التخطيط لبناء ١٠٢٠ شقة لصالح وزارة الأشغال والإسكان

أغسطس ٢٠٠٦ | تطبيق نظام التأمين الصحي لموظفي البنك وعائلاتهم

ديسمبر ٢٠٠٥ | الحصول على ترخيص من مصرف البحرين المركزي للتوسع في تقديم الخدمات التجارية

فبراير ٢٠٠٦ | انتقال بنك الإسكان إلى مقره الرئيس الكائن في برج المؤيد بضاحية السيف

مارس ٢٠٠٦ | قام البنك ببيع عدد ١٤ فيلا قام بتشبيدها في منطقة البسيتين



ديسمبر ٢٠٠٩ | تأسيس شركة مواد البناء في عام ٢٠٠٩ التي تعتبر شركة تابعة مملوكة بالكامل من قبل بنك الإسكان. وينص عقد التأسيس الخاص بالشركة على تصنيع مواد بناء اقتصادية التكلفة تضيي قيمة كاملة بفضل استعمال مواد بناء تحافظ على البيئة

أكتوبر ٢٠٠٩ | بنك الإسكان الراعي الذهبي لمعرض بايبكس ٢٠٠٩

أكتوبر ٢٠٠٩ | البنك يحصل على جائزة مؤتمر أساسيات العقار لأفضل مشروع متعدد الاستعمالات بمدينة عيسى

أكتوبر ٢٠٠٨ | البنك يساهم بحصة مقدارها ٣٪ في شركة نسيج

فبراير ٢٠٠٩ | تجديد فرع البنك بمدينة عيسى وزيادة عدد موظفيه لتمكينه من تقديم الخدمات المصرفية كافة بكفاءة

يناير ٢٠٠٨ | تحويل المقر الرئيس للبنك بالمنطقة الدبلوماسية إلى فرع للبنك

يناير ٢٠٠٨ | البنك يساهم بحصة مقدارها ٢٠٪ في بنك الإبداع Ebdaa

يناير ٢٠٠٨ | تدشين نظام الادخار لموظفي البنك



«نحن نركز على المستقبل، ونعد أنفسنا للتعامل مع متطلبات الجيل الجديد من الزبائن. إن هدفنا هو أن نكون الرواد في مجال العلاقات مع الزبائن والتمويل العقاري وتقديم حلول الرهونات العقارية بأسعار معقولة.»

أغسطس ٢٠٠٩ | توقيع اتفاقية شراكة لتطوير مشروع سار بين كل من بنك الإسكان وشركة عقارات السيف؛ وهو مشروع تجاري للاستعمال المتعدد الأغراض بقيمة ٢١ مليون دينار بحريني

سبتمبر ٢٠٠٩ | تنفيذ شبكة أجهزة الصراف الآلي وبطاقات الخصم ونظام الشكاوى تحمل علامة الاسم التجاري لبطاقات ماستركارد مما مكّن عملاء البنك من حمل بطاقات ذات خصائص أمنية أفضل. بالإضافة إلى الاستعمال الأفضل لأجهزة الصراف الآلي وجهات البيع المنتشرة في جميع أنحاء العالم

مايو ٢٠٠٨ | حاز بنك الإسكان على جائزة المؤتمر العالمي لأسواق رأس المال الإسلامي لسنة ٢٠٠٨ لابتكار منتجات التمويل العقاري

يوليو ٢٠٠٨ | بلغ عدد العاملين في البنك ١٧٤ موظفاً

يوليو ٢٠٠٨ | افتتاح مجمع المهزة التجاري الكائن في ستره؛ وبدء مراحل التخطيط المبدئي بشأن مجمع السقية بلازا

الماضي

زاول بنك الإسكان على مدى السنوات التالية لتأسيسه العديد من الأنشطة العقارية، التي ساهمت في التنمية العمرانية للبحرين بشكل جوهري. وأصبح البنك بذلك جهة رائدة في تقديم التسهيلات التجارية في المناطق السكنية المختلفة، مما ساهم في تحسين حياة المواطنين البحرينيين. كما قام البنك ببناء الفلل في العديد من المناطق لغرض الاستثمار. ومع هذا، يظل تأسيس مجمعات التسوق التجارية في كل من مدينة عيسى وضاحية السيف من أهم إنجازات البنك، إذ يعتبر المجمع الأخير المجمع التجاري الأول والأكبر في البحرين عند تشييده.

يطمح بنك الإسكان، الذي تأسس في شهر مارس ١٩٧٩ بموجب مرسوم أميري كمصرف مملوك بالكامل لحكومة البحرين، وبرأسمال مصرح به قدره ٤٠ مليون دينار بحريني ورأسمال صادر ومدفوع قدره ١٥ مليون دينار بحريني، إلى مساعدة المواطنين البحرينيين على تملك المنازل الخاصة بهم فضلاً عن المساهمة في قطاع التنمية العمرانية والبناء والتشييد وفقاً لسياسات حكومة البحرين.

وفي هذا السياق، يولي البنك منذ تأسيسه وحتى الوقت الحاضر، أهمية كبيرة تجاه قضايا الإسكان الاجتماعي والمساهمة في قطاع التنمية العمرانية للبحرين وفقاً لخطط الدولة والاحتياجات السكنية للمواطنين البحرينيين.

الحاضر

ويعتبر بنك الإسكان أكبر جهة متخصصة في البحرين في مجال تقديم الحلول الإسكانية وخدمات التمويل العقاري بأسعار تنافسية في متناول الجميع. وقد قام البنك بدور هام ورئيس في سبيل تنفيذ الرؤية الاقتصادية ٢٠٣٠ للدولة والرامية إلى تطوير وتوفير جودة أفضل للحياة من خلال تقديم الحلول التمويلية والإسكانية المناسبة لجميع المواطنين البحرينيين.

ومن خلال الخدمات المصرفية الاستثمارية والخدمات المصرفية للشركات، يقدم بنك الإسكان المنتجات المصرفية لتجارة الجملة وللشركات التي تستهدف الشركات الكبرى التي تزاوّل أنشطتها في قطاع العقارات، والبرامج المبتكرة في تمويل الشراكة بين القطاعين العام والخاص، والمشاريع المشتركة التي تعزز التطور السريع والفعال للإسكان الاجتماعي في مملكة البحرين. وإلى جانب ذلك، يزاوّل البنك أعمال تطوير السياحة وأنشطة المنتجعات السياحية من خلال شركة الجنوب للسياحة، وهي شركة مملوكة لبنك الإسكان بالكامل.

كما نقوم بدعم تطوير البنية التحتية لمملكة البحرين من خلال استهداف التنمية العمرانية المستدامة، والإسكان الاجتماعي والمعالم الوطنية إضافة إلى المشاريع المجتمعية والإجتماعية الرامية إلى تطوير المدن مثل بناء المحلات متعددة الأغراض ومحلات البقالة الكبيرة (السوبر ماركت) عند الحاجة.

على مدى الخمسين عاماً الماضية، شهدت البحرين تنمية اقتصادية متسارعة، فقد أولت الدولة اهتماماً بالغاً بتلبية احتياجات المواطنين البحرينيين من خلال إيجاد الوظائف، وتوفير الخدمات الصحية والتعليمية، وإنشاء محطات توليد الكهرباء وتحلية المياه، ويأتي قطاع بناء وتشديد المدن والإسكان الاجتماعي في صدارة أولويات الدولة.

لقد أصبحت مملكة البحرين في الوقت الحاضر دولة حضرية حديثة على الأضعة كافة من خلال تقديم الخدمات الشاملة مثل البنية التحتية المتنامية، ومباني المكاتب والشقق المتعددة الأغراض، والمجموعة المتنوعة من الفيلات والإسكان الخاص والاجتماعي التي تتناسب مع مختلف فئات المجتمع البحريني، بالإضافة إلى مجمعات التسوق الحديثة فضلاً عن الفنادق والشقق المفروشة. إن الدولة تشجع - وبشكل نشط - هذه التنمية العمرانية، التي تحظى أيضاً بدعم القطاع المصرفي البحريني ولا سيما بنك الإسكان.

في الوقت الحاضر، يركز بنك الإسكان على تقديم المساعدة لعملائه في تلبية احتياجاتهم المالية وتحقيق حلم ملكية المنازل الخاصة بهم. إن قدرتنا على بناء علاقات عميقة وطويلة الأجل مع العملاء وتحقيق معدل نمو طويل الأجل لمساهمينا تدعمها ثقافة العمل القائمة على القيم المشتركة، والثقة، والعمل الجماعي والمحاسبة.

المستقبل

بالاستثمار في حلول تقنية المعلومات، وإعادة تصميم وتعزيز شبكة التوزيع للبنك والتي ستمكّننا من توفير المرونة لعملاء البنك في إنهاء المعاملات المصرفية الخاصة بهم من خلال قنوات التوزيع الأكثر راحة لهم. وسوف تشمل التحسينات التي تجرى على شبكة الفروع إعادة تصميمها بشكل عصري، وإدخال وسائل الإتصال التفاعلية، كما نقوم باستكمال المباني الجديدة المعتمز تشييدها خلال السنوات الثلاث المقبلة، ولتلبية الاحتياجات المالية للعملاء، فإننا نسعى إلى تجويد ثقافة المبيعات والاستشارات داخل البنك وجهات الاتصال مع العملاء، كما نولي التركيز الخاص بتدريب المستشارين الماليين الشخصيين اهتماماً خاصاً، فضلاً عن التركيز على فهم احتياجات ومتطلبات أسلوب حياة العملاء، وتعريفهم بالمنتجات المناسبة، وإدارة العلاقات.

نحن نركز جُلّ جهدنا على إعداد أنفسنا لتلبية احتياجات الجيل الجديد من العملاء. ونطمح لأن نكون الجهة الرائدة في مجال علاقات العملاء، وتمويل العقارات وتقديم حلول التمويل العقاري المناسبة حتى يتسنى لنا طرح المنتجات التنافسية بصورة مستمرة وتعزيز المنتجات الحالية لاستقطاب المزيد من أعمال العملاء إلى البنك، سواء من الراغبين في الحصول على حلول التمويل العقاري، أو ضمان وإدارة ودائعهم أو الاستثمار في بيوت المستقبل لأولادهم. ويولي البنك أولوية كبيرة لضمان توفير خبرات عالية الجودة لعملائنا بصفة مستمرة، فيما نركز على تحسينات أنظمة تقنية المعلومات وقنوات التواصل الخدمية للبنك، ومن خلال إدخال هذه التحسينات في قنوات التواصل الخدمية، سوف يتمتع العملاء بإمكانية التواصل والمرونة واختيار إنهاء المعاملات الخاصة بهم عن طريق الخدمات المصرفية الإلكترونية أو استعمال هواتفهم النقالة، وحتى يتسنى تنفيذ هذه الأولوية، يقوم البنك

أعضاء مجلس الإدارة



إبراهيم بن خليفة آل خليفة
رئيس مجلس الإدارة
تم تعيينه في عام ٢٠٧



د. علاء حسن اليوسف
عضو
تم تعيينه في عام ٢٠٠٨
ماجستير ودكتوراه في الاقتصاد
من جامعة أكسفورد، المملكة
المتحدة.
كبير الاقتصاديين: بيت التمويل
الخليجي.
العضو المؤسس: مجلس البحرين
للتنافسية.



السيد نضال صالح العوجان
عضو
تم تعيينه في عام ٢٠٠٨
يشغل منصب الرئيس التنفيذي
لبنك البحرين للتنمية
رئيس مجلس إدارة: مركز الخليج
التخصصي للسكر، والشركة
العربية لسيارات الأجرة.
عضو مجلس إدارة: شركة البحرين
للاتصالات السلكية واللاسلكية
(بتلكو)، وفيننتشر كابيتال بنك،
وشركة ريتيل أرابيا، وشركة الخليج
لصناعة صفائح القار والطلاء.
رئيس اللجنة التنفيذية في:
مستشفى البحرين التخصصي،
ومركز البحرين لتنمية
الصناعات الناشئة.



السيد عبدالرزاق عبدالله القاسم
عضو
تم تعيينه في عام ٢٠٠٨
ماجستير في العلوم الإدارية
ودرجة الزمالة إسلون من (معهد
ماسيتشوتس للتكنولوجيا (MIT)،
الولايات المتحدة الأمريكية).
يشغل منصب الرئيس التنفيذي
لبنك البحرين الوطني وعضو
مجلس إدارة البنك.
رئيس مجلس الإدارة في: شركة
بنفت؛ لجنة حوكمة الشركات بوزارة
الصناعة والتجارة، رئيس مجلس
أمناء الجامعة الأهلية.
نائب رئيس مجلس إدارة: أويسس
كابيتال بنك، والأكاديمية العربية
للتعليم والبحوث ورئيس اللجنة
التنفيذية فيها.
عضو مجلس الإدارة في: شركة
استيراد الاستثمارية وعضو لجنة
الاستثمار فيها، وشركة البحرين
للاتصالات السلكية واللاسلكية
(بتلكو) وعضو اللجنة التنفيذية
فيها، وسوق البحرين للأوراق
المالية وعضو اللجنة التنفيذية
فيها، وشركة البحرين للأسواق
الحرّة وعضو لجنة الاستثمار فيها،
وبرنامج سمو ولي العهد للمنح
الدراسية الدولية.



د. أنور خليفة السادة
نائب رئيس مجلس الإدارة
تم تعيينه في عام ٢٠٠٨
ماجستير ودكتوراه في الفلسفة
من جامعة سري، المملكة المتحدة.
يشغل منصب رئيس مجلس
إدارة البنك البحرينى السعودى
ومستشار مصرف السلام -
البحرين.
شغل منصب نائب محافظ مصرف
البحرين المركزي.
حاصل على تقدير المؤتمر العالمى
للمصارف الإسلامية ٢٠٦ عن
مساهماته في تطوير المصارف
الإسلامية.



السيدة صباح خليل المؤيد عضو

تم تعيينها في عام ٢٠٠٨
ماجستير في المالية والتسويق من
جامعة ديپول، شيكاغو، الولايات
المتحدة الأمريكية.

تشغل منصب مدير عام بنك
الإسكان

عضو مجلس الإدارة: شركة تطوير
المنطقة الجنوبية (SCD)، ومدرسة
بيان البحرين النموذجية، وشركة
ممتلكات القابضة، وشركة نسيج،
رئيس مجلس إدارة شركة الجنوب
للسياحة (STC) وشركة عقارات
الإسكان (EPC)، عضو مستقل في
اللجنة التنفيذية لبنك الإبداع.

شغلت المناصب التالية: عضو في
الهيئة الاستشارية العليا للمجلس
الأعلى لدول مجلس التعاون
الخليجي العربي، رئيس جمعية
البحرين المصرفية، عضو المجلس
الأعلى للمرأة.

عضو مجلس الأمناء: الجامعة
الأميركية في بيروت، وجمعية
الشرف «دلتامو» في الولايات
المتحدة الأمريكية.



السيد أسامة عبدالرحيم الخاجة عضو

تم تعيينه في عام ٢٠٠٨
محاسب قانوني معتمد من ولاية
كاليفورنيا في الولايات الأمريكية
المتحدة

المدير التنفيذي، رويال اربيان
رئيس تطوير المشاريع، بيت
التمويل الكويتي.

رئيس مجلس الإدارة: شركة ميناء
تاوز، وشركة واحة بيت التمويل
الكويتي الصناعية.

نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو
المنتدب: كرانس مونتانا فوروم
للشرق الأوسط.

عضو تنفيذي: لمجلس إدارة شركة
الكندي للصناعات الدوائية.

نائب رئيس مجلس الإدارة: المعهد
الوطني للتدريب الصناعي.

عضو في: جمعية المحاسبين
البحرينية، والمعهد الأمريكي
للمحاسبين المعتمدين، واللجنة

التنفيذية للمؤسسة الوطنية
للتدريب الصناعي، وجمعية التعليم
والتدريب، وصندوق الطالب، وغرفة
تجارة وصناعة البحرين، وهيئة
تنظيم سوق العمل - اللجنة المالية.



د. تقي عبدالرسول الزبير عضو

تم تعيينه في عام ٢٠٠٨
دكتوراه في الفلسفة، الاقتصاد
السياسي. من الجامعة الأمريكية،
الولايات المتحدة.

المؤسس والرئيس التنفيذي:
مؤسسة استشارات الأعمال العربية
(أيكو)

رئيس أكاديمية الخليج لتنمية
الموارد البشرية

عضو في هيئة تنظيم الاتصالات
عضو مؤسس: جمعية البحرين
للتدريب وتنمية الموارد البشرية

التابعة لمنظمة التجارة العالمية
مستشار مسجل في: صندوق
النقد الدولي، ومنظمة التجارة

العالمية، ومنظمة الأمم المتحدة
للتنمية الصناعية، وبرنامج الأمم
المتحدة الإنمائي، ومؤتمر الأمم
المتحدة للتجارة والتنمية ومركز
التحكيم التجاري لدول مجلس
التعاون الخليجي.



د. جاسم يوسف العجمي عضو

تم تعيينه في عام ٢٠٠٨
دكتوراه في المحاسبة من جامعة
Exeter، المملكة المتحدة.

أستاذ العلوم المالية المشارك
ومدير برنامج التعليم الإداري
المستمر بجامعة البحرين.

مؤسس، الرئيس والمدير
التنفيذي: لجمعية البحرين
للسفافية.

مؤسس ونائب رئيس: المجلس
البحريني للتنافسية.

عضو: اللجنة الوطنية لحوكمة
الشركات، لجنة المنح في هيئة
المحاسبة والمراجعة لدول مجلس
التعاون لدول الخليج العربية؛

مستشار لبرنامج حوكمة الشركات
- المركز الدولي للمشاريع الخاصة -
واشنطن دي سي، الولايات المتحدة
الأمريكية.



إبراهيم بن خليفة
آل خليفة
رئيس مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

باسم مجلس إدارة بنك الإسكان، يسرني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي والقوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ديسمبر ٢٠٠٩ التي تتصادف مع مرور ٣٠ عاماً على تأسيس البنك. وبرغم المؤشرات الواضحة لتراجع الأزمة المالية وتحسن الأوضاع الاقتصادية حول العالم، فقد مر العام ٢٠٠٩ صعباً على العديد من المؤسسات في القطاعين المصرفي والعقاري. ولم يكن أمام جميع الحكومات مناص من وضع أوليات لاقتصادياتها ومراقبة أنشطتها التجارية والصناعية وأسواقها عن كثب.

إن البحرين لم تكن بمنأى عن تأثيرات تلك الأوضاع، ولكن بفضل حكمة القيادة الرشيدة والنموذج الذي قدمته الحكومة ومصرف البحرين المركزي، نجحت مملكة البحرين في تجاوز كثير من الهزات التي أثرت على دول أخرى في منطقتنا وفي أنحاء أخرى من العالم.

وقد دأب بنك الإسكان على الاضطلاع بدور بارز من خلال مساهمته في التطوير الحضري بالبحرين بينما يقدم المساعدة للمواطنين لتوفير المسكن الملائم. وفي تقدمه لتحقيق هذا الهدف، أضاف البنك إلى سجل إنجازاته عاماً جديداً من النجاح.

يسرني أن أنقل لكم في هذا التقرير ما حققه بنك الإسكان خلال العام ٢٠٠٩ من أداء متميز على جميع المستويات. فقد بلغت قيمة القروض الإسكانية التي تم توزيعها خلال العام ٤١,٢ مليون دينار بحريني وبلغ إجمالي أصول البنك مع نهاية العام ٤٤,٩٦ مليون دينار بحريني بنسبة زيادة بلغت ٣٥,٥ في المائة عن ٢٠٠٨. وارتفع الدخل التشغيلي بنسبة ١٣ في المائة إلى ١٣,٤٢ مليون دينار بحريني.

وانسجماً مع الرؤية الاقتصادية لسنة ٢٠٣٠ التي تهدف الي بلورة إستراتيجية التحول الاقتصادي بحلول ذلك التاريخ، فقد طرح البنك مجموعة من المبادرات خلال العام لرسم مسار جديد لنشاطه التجاري. وفي ظل الخطة الخمسية التي أعلنها البنك في ٢٠٠٩، فقد بادر باتخاذ خطوات لتنويع نشاطاته التجارية في ظل التزامه القوي بمسئوليياته التي حددتها الحكومة منذ تأسيسه قبل ثلاثين عاماً. وتشمل تلك المبادرات بناء مجتمعات مستدامة، وتوفير حلول إسكانية لمساعدة مواطني مملكة البحرين في الحصول على المساكن الخاصة الملائمة وتضافر الجهود مع القطاع الخاص لتحقيق تلك الأهداف. وقد واصل البنك مساعيه لتوثيق الشراكات مع عدة جهات لتطوير منتجات وخدمات جديدة لعملائه في قطاعي التجارة والتجزئة. وخلال العام الماضي، دشّن البنك «شركة مواد البناء» كشركة تابعة ومملوكة بالكامل للبنك. وتهدف هذه الشركة

إلى دعم جهود الحكومة بتوفير الوحدات الإسكانية المناسبة للمواطنين مع ضمان بناء تلك الوحدات وفقاً لأحدث مواصفات البناء وبمزايا صديقة للبيئة. ولا تقتصر مزايا البناء باستخدام هذه التقنيات الجديدة على سرعة التنفيذ وانخفاض تكلفة الإنشاء فحسب؛ ولكنها توفر أيضاً مساكن أكثر كفاءة وفعالية.

ومن بين المشروعات المشتركة التي دشنت خلال العام الماضي مشروعان هما: مجمع سار التجاري الذي ينفذه البنك بالشراكة مع شركة عقارات السيف، وشركة نسيج ويهدف المشروعان إلى استثمار وتعزيز سمعة البنك في السوق ودوره المتنامي في التنمية الاقتصادية. ومن المقرر بناء مجمع سار في الأرض المملوكة للمؤسستين. ويتوقع استكمال العمل في هذا المشروع خلال عامين.

أما شركة نسيج التي تساهم فيها مؤسسات من القطاعين الخاص والعام فستكون متخصصة في بناء المساكن الاقتصادية والبنيات التحتية.

وفي إطار توسعة مساهمته في التنمية وخلق فرص العمل في المملكة، دخل البنك شريكاً في بنك الإبداع المتخصص في توفير القروض الصغيرة وأشكالاً أخرى من التمويل للمبتدئين في عالم الأعمال وللأسر من ذوي الدخل المحدود في البحرين.

وقد تم تدشين البنك خلال عام ٢٠٠٩ تحت رعاية صاحبة السمو الملكي الأميرة سبيكة بنت إبراهيم آل خليفة، قرينة صاحب الجلالة ملك البلاد المفدى. ويعمل حالياً على توفير التمويل والدعم للأسر وذلك بمنحهم قروضا لتمويل المشروعات الصغيرة. وتعتبر هذه الجهود نموذجاً يعكس اهتمام البنك بالمسؤولية الاجتماعية والرغبة في المساهمة في دعم النسيج الاجتماعي والاقتصادي في البحرين.



الإسكان يساهم في دعم أهداف الحكومة والمساهمين ومواطني مملكة البحرين.

إننا نتوقع بأن يضع عام ٢٠١٠ أيضاً تحديات جديدة أمام البنك والمؤسسات المالية في أنحاء المنطقة. ومع ذلك نظل أكثر ثقة في قدراتنا على مواجهة تلك التحديات وعلى إدارة شؤون البنك بما يحقق مصالح المساهمين معنا وعملائنا بأفضل الطرق.

ونياً عن مجلس الإدارة، أعبر عن امتنانني لحضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة، ملك البلاد حفظه الله ورعاه، ولحضرة صاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس الوزراء الموقر حفظه الله ورعاه، ولحضرة صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد نائب القائد الأعلى رئيس مجلس التنمية الاقتصادية حفظه الله ورعاه، وأعبر لهم عن شكري على قيادتهم الرشيدة والإصلاحات التي تستند على رؤية مستقبلية طموحة. وأنتهز هذه الفرصة أيضاً لأوجه الشكر إلى حكومة البحرين، لثقتها ودعمها المالي وتأمين التعاون والمشورة والإرشاد الذي تلقيناه من الوزارات الحكومية والجهات الرسمية، وبصفة خاصة من وزارة المالية، ووزارة الإسكان، ووزارة الصناعة والتجارة، ووزارة شؤون البلديات والزراعة، ووزارة الأشغال، وهيئة الكهرباء والماء، ومصرف البحرين المركزي، ومجلس التنمية الاقتصادية ووزارة العدل والشؤون الإسلامية وجهاز المساحة والتسجيل العقاري ومجلس المناقصات.

وفي الختام، أعبر عن تقديري لعملائنا لولائهم وثقتهم بالبنك؛ ولشركائنا في العمل التجاري لدعمهم وتشجيعهم؛ والشكر موصول لإدارة ومنسوبي البنك لتفانيهم وعملهم الدؤوب. لقد ساهمت تلك الجهود الجماعية في اعتلاء بنك الإسكان عتبة عام جديد من النجاح في عام ٢٠٠٩، وأتطلع لتحقيق نجاحات أكبر في عام ٢٠١٠.

إبراهيم بن خليفة آل خليفة
رئيس مجلس الإدارة

لقد قطع بنك الإسكان شوطاً كبيراً خلال العقود الثلاثة الماضية منذ تأسيسه، نجح خلالها في مواجهة كثير من التحديات ليكون مؤسسة تفخر بها مملكة البحرين وشعبها. وينتظر أن تكون المرحلة المقبلة كذلك واعدة وناجحة بالمنجزات، في ظل الشعور بالمهمة والدور المنوط به تجاه اقتصاد المملكة، وسيتم التركيز على الشراكة مع القطاع الخاص لدعم السوق العقارية تماشياً مع رؤية البحرين الاقتصادية لعام ٢٠٣٠.

إن بنك الإسكان يأخذ على عاتقه مسؤولية تأمين احتياجات الأجيال الجديدة من عملائه المتمثلة في الحصول على المسكن الملائم؛ وأن يليبي تطلعاتها لتكون جزءاً من نسيج المجتمعات الناشئة في مختلف مناطق البحرين، بالإضافة إلى حاجتها إلى مجموعة من الخدمات المالية الأخرى التي يخطط البنك لتوفيرها لهم عبر عمله المشترك مع شركائه. وإيماناً بمسئولية البنك في تلبية تلك الاحتياجات، فقد شرع بنك الإسكان في اتخاذ الخطوات اللازمة لتطوير تقنيات العمل والبنية التحتية وفي طريقة أداءه وتنفيذ نشاطاته التجارية.

ولم تقتصر جهود البنك على توسعة عدد فروعه العاملة فحسب، بل وسيكون بمقدور عملائنا قريباً الاستفادة من خدماتنا عبر قنوات أخرى مثل الانترنت، كما سيوسع البنك ارتباطاته بالعملاء من الشركات. وبضم خبراتنا إلى خبرات جهات أخرى في القطاعين العقاري والمالي فإننا نتطلع للمساهمة في تنوع الاقتصاد البحريني بما يتماشى مع رؤية البحرين الاقتصادية لعام ٢٠٣٠ التي طرحها مجلس التنمية الاقتصادية.

وبرغم توسع نطاق أنشطة البنك التجارية، فإننا نظل ملتزمين تجاه الأهداف الاجتماعية التي عهد بها إلينا منذ أكثر من ثلاثة عقود من الزمان. فنحن عازمون على توسيع الحركة العمرانية في البحرين وتوفير المسكن الملائم لمواطنينا. ولتحقيق هذا الهدف، يحرص البنك على العمل مع المؤسسات المالية الأخرى ومع أسواق رأس المال لإيجاد الحلول لتقليل العبء على ميزانية الدولة.

إن ما أنجزه البنك من نجاحات لم تكن لتتحقق لولا جهود المساهمين ودعم مجلس الوزراء الموقر ومجلس الإدارة، وإخلاص وتفاني الفريق الإداري وجميع العاملين بالبنك. إن بنك الإسكان يصنع مجدداً بتلبية احتياجات عملائه، ومساعدة العديد منهم على امتلاك مساكنهم الخاصة، وبالدور الذي يلعبه في دعم التنمية الاقتصادية بالمملكة وفي بناء المجتمعات المستدامة. وبهذا الجهد، فإن بنك

كلمة المدير العام



صباح خليل المؤيد
المدير العام وعضو مجلس الإدارة

المكتملة في البحرين إلى ضعف الطلب على القروض.

وخلال الفترة نفسها، تمكن البنك من التحكم في تأثيرات الأوضاع السائدة من أجل تقليل تأثير اهتزاز الثقة على أعماله. وكما كان الحال سابقاً، فقد خصص البنك القسم الأكبر من موارده لأنشطته الأساسية المتمثلة في تقديم القروض للأسر من ذوي الدخل المحدود والمتوسط في البحرين ممن يتطلعون لامتلاك المسكن الملائم في إطار برنامج بناء المجتمعات المستدامة.

وعلى الرغم من الصعوبات الاقتصادية المستمرة في أسواق الائتمان، واصل بنك الإسكان بناء علاقاته مع المجتمع المالي وتوسيع مصادره التمويلية. وساعد نجاحه في جذب مستويات مشجعة من الودائع. إضافة لذلك، نجحت إدارة البنك في تمديد فترة سداد القروض المشتركة المسحوبة في عام ٢٠٦ والحصول على تمويل إضافي لدعم أعمال البنك. كما استكمل البنك تلبية جميع متطلبات مصرف البحرين المركزي المتعلقة بمعايير اتفاق بازل ٢.

مبادرات الأعمال

واصل بنك الإسكان توسيع نطاق أنشطته المصرفية خلال عام ٢٠٩ التي تتم في الغالب بالشراكة مع مؤسسات رائدة في مجالها. وتشتمل هذه الأنشطة حالياً على الأعمال المصرفية التجارية، وتمويل الشركات والتمويل العقاري، إدارة الموجودات والعقارات، أعمال الخزانة، الاستثمارات، الأعمال المصرفية الإسلامية وتطوير وإدارة العقارات بشقيها التجاري والسكني. علاوة على ذلك، يدعم البنك في الوقت الحالي المبادرات في مجال التمويل متناهي الصغر، وصناعة مواد البناء والحاضنات الصناعية والمجالات الأخرى المرتبطة بالعقارات.

وفي عام ٢٠٩، نجح البنك في إنشاء قسم خاص للصيرفة الإسلامية لتعزيز مكانته بتقديم خدمات متكاملة إلى جانب الخدمات المالية التقليدية وليوفر بذلك لعملائه الخدمات والمنتجات المصرفية التي تتماشى مع مبادئ الشريعة الإسلامية. ولن تقتصر تلك الخدمات على التمويل الإسلامي فحسب، بل سوف تشمل خدماته الحسابات التنظيمية والحسابات التجارية المتوقع تطويرها خلال العام ٢٠١.

وبالإضافة إلى ذلك، قام البنك بإطلاق مجموعة من الشركات التابعة

ظلت الأوضاع الاقتصادية الراهنة في دول مجلس التعاون الخليجي وأنحاء أخرى من العالم تواجه صعوبات خلال عام ٢٠٩. ومع ذلك، فإن التزامنا الواضح بدورنا وعزمنا على تحقيق التقدم مكن بنك الإسكان من تسجيل مستوى جيد من الأداء في عام ٢٠٩ الذي صادف مرور ٣٠ عاماً على تأسيس البنك. وقد سجل البنك نتائجاً مالية إيجابية، وحقق تقدماً ملموساً في تعزيز الأهداف التي رسمت في إطار خطته الإستراتيجية الخمسية، كما عمل على تطوير فرص هامة في مجالات أعماله ونشاطاته الجديدة.

الأداء المالي

أعلن البنك عن نتائج إيجابية للسنة المنتهية في ديسمبر ٢٠٩، فقد زادت قروض الإسكان بنسبة قدرها ١٦,٧ في المائة، حيث بلغت ٦٠ مليون دينار بحريني، مقارنة بالعام السابق. وفي نهاية السنة بلغ إجمالي موجودات البنك ٤٤,٩٦ مليون دينار بحريني، بزيادة قدرها ٣٥,٥ في المائة عن العام ٢٠٨. وبالتوازي مع التوسع في منح القروض، فقد كان هناك ارتفاع في الدخل الإجمالي للبنك في العام ٢٠٩ ليبلغ ١٣,٤٢٠ مليون دينار بحريني، مقابل ١٣,٢٤٧ مليون دينار بحريني في العام السابق، فيما بلغ الربح الصافي ٣,٥ مليون دينار بحريني، أي بنسبة انخفاض قدرها ٢٣,١١ في المائة عن العام ٢٠٨. وبلغ معدل الإيرادات للسهم الواحد ٢٣,٣٦ دينار بحريني (٢٠٨: ٢٨,٧٦ دينار بحريني).

التقدم الاستراتيجي للبنك

ترتكز إستراتيجية البنك على أربعة أسس رئيسية تتمثل في دورنا الاجتماعي في بناء مجتمعات مستدامة ومنح القروض الإسكانية للمواطنين البحرينيين الذين يأملون في الحصول على السكن الملائم؛ وزيادة الاعتماد على الأنشطة المصرفية الاستثمارية لتوفير التمويل للمشاريع اجتماعية الهدف وكذلك جهودنا لاستغلال الفرص التجارية لتحسين قدراتنا بشكل عام، بالإضافة إلى جهودنا المبذولة لتشجيع القطاع الخاص على لعب دوره في مساندتنا لتحقيق أهدافنا.

وبرغم عودة الثقة تدريجياً خلال العام، إلا أن السوق العقارية في البحرين ظلت تعاني من حالة فقدان الثقة التي تسود المنطقة والدول الأخرى المتأثرة بالركود الاقتصادي. وقد انعكس ذلك، ليس في جانب الطلب على القروض فحسب، بل وفي فرص التطوير، وبخاصة على الصعيد التجاري. حيث تراجعت بعض مشاريع التطوير؛ وتأخر تنفيذ مشاريع أخرى ريثما تتحسن الرؤية المستقبلية. كما أدى انخفاض عدد المساكن الجديدة



الائتمانية وبطاقات الصراف الآلي المزود بشريحة ذكية. وبذلك يمكن لعملاء البنك استخدام البطاقة في جميع أنحاء العالم. بالإضافة إلى الاستفادة من أجهزة الصراف الآلي بفروع البنك التي تم تحديثها، علماً بأن جميع أجهزة الصراف الآلي تشملها شبكات بنفوت وجي سي سي والماسترد كارد .

كذلك اكتسب بنك الإسكان عضوية شبكة سويفت SWIFT - وهي شبكة آمنة أسسها قطاع الخدمات المالية لتبادل النقد حول العالم. أما على صعيد قطاع التجزئة، ففي مطلع عام ٢٠١٠، سيقوم البنك بتوسيع الخيارات المتاحة لعملائه البالغ عددهم حوالي ٣٠ ألف عميل تقريباً، وذلك من خلال تقديم الخدمات المصرفية عبر شبكة الإنترنت وتدشين مركز اتصالات العملاء للذين يفضلون التواصل المباشر مع موظفي البنك.

لقد اتخذ البنك خطوات عديدة خلال عام ٢٠٠٩ بهدف تعزيز امتيازاته التجارية في الأسواق الجديدة وفي أوساط المساهمين في القطاعين العام والخاص. لذلك بأدر البنك برعاية معرض البحرين الدولي للعقارات (BIPEX)، وهو فعالية للترويج العقاري تحظى باهتمام متزايد عاماً بعد آخر. كما تشرف البنك بنيل جائزة أفضل مشروع متعدد الاستعمالات عن مشروعه بمدينة عيسى، الأمر الذي يؤكد على أن جهود البنك في بناء مجتمعات مستدامة بدأت تؤتي ثمارها.

ومن الجانب التشغيلي، استحدثت البنك قسم جديد لإدارة العقارات وضبط الجودة. ويتولى القسم مهمة ضمان استكمال المشاريع

«بالرغم من الأوضاع الاقتصادية الصعبة، فقد مضى البنك قدماً في تعزيز قدراته الإدارية، فشمّل ذلك توسيع قاعدة المعرفة واكتساب مهارات جديدة واستحداث إجراءات تنظيمية، وتطوير ثقافته المؤسسية بالإضافة إلى ترشيد عملياته وإجراءاته التشغيلية المتبعة، فضلاً عن تطبيق الرقابة الداخلية الفعالة».

وأصبح مساهماً في الشركات المشتركة وذلك بهدف توسيع دوره في الأسواق المتخصصة، وفي كثير من تلك المبادرات، كانت التقنية عامل أساسي فيها. ومن ضمنها شركة مواد البناء - شركة تابعة ومملوكة بالكامل للبنك - في إحداث ثورة في مساعي المملكة لبناء مساكن ملائمة وصديقة للبيئة وتهدف إلى تقليل التكلفة وزيادة سرعة تنفيذ بناء تلك المساكن.

ومن المتوقع أن يبدأ العمل خلال عام ٢٠١٠ في تشييد مجمع سار التجاري وهو مشروع مشترك مع شركة عقارات السيف، حيث يشتمل المشروع على محلات تجارية ودور للسينما ومرافق ترفيهية أخرى. وخلال العام ٢٠٠٩، تم الاتفاق على أن يتولى بنك الإسكان دور المستشار المالي لهذا المشروع بينما تتولى شركة عقارات السيف إدارة المشروع.

ومن خلال مساهمته في شركة نسيج - وهو مشروع مشترك بين القطاعين الخاص والعام - يهدف البنك إلى توسيع نطاق نشاطاته في بناء المساكن الملائمة.

كذلك ساهم البنك في تأسيس بنك الإبداع كمشروع مشترك آخر، حيث يهدف خلال السنة الأولى إلى دعم ألف مواطن بحريني لبدء مشروعات تجارية جديدة. ومن المتوقع أن يرتفع عدد المستفيدين من قروض التمويل في السنة الثالثة إلى حوالي ٥٠٠٠ مواطن.

التطورات التنظيمية

بالرغم من الأوضاع الاقتصادية الصعبة، فقد مضى البنك قدماً في تعزيز قدراته الإدارية، فشمّل ذلك توسيع قاعدة المعرفة واكتساب مهارات جديدة واستحداث إجراءات تنظيمية، وتطوير ثقافته المؤسسية بالإضافة إلى ترشيد عملياته وإجراءاته التشغيلية المتبعة، فضلاً عن تطبيق الرقابة الداخلية الفعالة. كذلك قام البنك خلال العام ٢٠٠٩ باتخاذ التدابير اللازمة لضمان الوفاء بالاشتراطات التنظيمية الجديدة شأنه في ذلك شأن سائر الجهات المعنية في الأوساط المالية، كما عزز إمكاناته في مجالات مهمة مثل إدارة المخاطر والرقابة المالية والحوكمة الإدارية.

وواصل بنك الإسكان الاستثمار في الموارد التقنية على مدار العام بغية تحديث عملياته، فشمّل ذلك تقليل استخدام الورق في إطار السعي للوصول إلى مرحلة ينعدم فيها استخدام الورق تقريباً في غضون عامين. وفي الوقت نفسه، حرص البنك على تحديث أنظمتها بما يتوافق مع معيار (إي إم في) المعتمد عالمياً للتعامل بالبطاقات

كلمة المدير العام (تتمة)

وباعتبار البنك جزء لا يتجزأ من البنية الاجتماعية والاقتصادية لمملكة البحرين، فإننا نؤكد التزامنا بالمساهمة في تعمير البلاد. إن دورنا الرئيس هو تقديم التمويل العقاري للمواطنين لامتلاك المسكن الملائم. وفي سبيل تحقيق هذا الهدف، فإننا نسعى وبشئى الطرق، لدعوة شركائنا في القطاع الخاص للمساهمة معنا في تقليل العبء على ميزانية الدولة.

وفي الوقت نفسه، يلتزم البنك تجاه جهود الحكومة الرشيدة في تنويع اقتصاد المملكة من خلال الرؤية الإستراتيجية لعام ٢٠٣٠، وذلك من خلال خطته الخمسية التي تهدف إلى توسيع وتقوية أنشطته وأعماله بحيث يساهم في تحقيق تلك الأهداف من خلال جهوده الخاصة وفي حدود ميزانيته.

وباسم إدارة بنك الإسكان يسرني أن أسجل الشكر لجميع موظفي البنك - السابقين والحاليين - لما أبدوه من مهنية وتفان في العمل ولمساهماتهم في اتمام البنك لثلاثة عقود من الإنجازات. إننا ندين بنجاحنا للالتزام موظفينا، ولرؤية حكومة المملكة الرامية إلى توفير الوسائل التي تمكن مواطنينا من شراء المسكن الملائم، وإلى السعي الدءوب لإيجاد طرق جديدة لبناء مجتمعات مستدامة. تجسد مساهمتنا في تطوير الاقتصاد البحريني.

في الختام أود أن أعتتم هذه الفرصة لأعبر للمساهمين ولمجلس إدارة البنك عن خالص شكري وتقديري لدعمهم ومساندتهم للبنك. وكذلك أعبر عن شكري الشخصي لأعضاء إدارة البنك كافة وموظفيه لمهنيتهم التي ساهمت في تحقيق عام آخر حافل بالنجاحات خلال أوقات التحدي.

صباح خليل المؤيد

المدير العام وعضو مجلس الإدارة

في إطار الميزانية المحددة لها وتلبية الأهداف التي قامت من أجلها. وقد حول البنك إدارة الأصول لتكون تحت مظلة خدمات الاستثمار، وستساهم هذه الخطوة في تسهيل العمل في الإدارتين وتمكنهما من الاستفادة من التعاون فيما بينهما. وفي المستقبل، سوف تتولى إدارة الأصول الحالية بالتعاون مع إدارة تمويل المشاريع الجديدة خاصة تلك المختصة بالجانب التجاري من العمل تحت مظلة مشتركة.

المسئولية الاجتماعية

يؤكد البنك على نهجه الفعال تجاه المسئولية الاجتماعية بما يلاءم الدور الذي يلعبه في بناء مجتمعات مستدامة في أنحاء المملكة كافة. ففي العام ٢٠٠٩، شملت مساهمات البنك في هذا المجال دعم المشروعات المشتركة لزيادة وتقوية أنشطة ريادة الأعمال بين المواطنين، والمساعدة في خلق الفرص التجارية في مجال السياحة وفي مجالات أخرى، بالإضافة إلى تشجيع جهود شركائنا لتنويع الإقتصاد.

التوقعات الاقتصادية وأوضاع السوق

بينما تيبقي بعض علامات الاستفهام حول مدى قدرة الإقتصاد العالمي على استرداد عافيته، فلا شك أن البحرين قد شقت طريقها في خضم أسوأ المصاعب التي سببتها أزمة الرهن العقاري العالمية، حيث ظلت أسعار العقارات في المملكة مناسبة، برغم تباطؤ الطلب من المواطنين الخليجين. وظلت البحرين ثاني أهم مقصد للاستثمار العقاري في دول مجلس التعاون الخليجية الذي يستقطب المستثمرين بعد دولة الإمارات العربية المتحدة.

واستمر نمو الإقتصاد البحريني خلال عام ٢٠٠٩، وان كان بمعدل منخفض عما كان عليه في العام السابق. ويعود الفضل في ذلك إلى الحكمة التي أظهرها مصرف البحرين المركزي، وقد نجح القطاع المالي أيضاً في تفادي أسوأ الأزمات التي عصفت بالقطاع المصرفي وبالمؤسسات المالية في جميع أنحاء العالم. وفي الواقع، وبينما تلوح إرهابات التعافي التدريجي لتجاوز الأزمة المالية وخاصة في الأسواق الناشئة، فإن البحرين قد تمكنت من تعزيز دورها كمركز مالي للمنطقة.

نظرة إلى المستقبل

يعتبر العام ٢٠٠٩ محطة هامة في تطور البنك حيث عمل على مدى العقود الثلاثة الماضية على بناء علاقات قوية مع عملائه ومع الجهات المهمة الأخرى مثل وزارة الإسكان والهيئات الحكومية الأخرى.



استعراض العمليات

استعراض العمليات

عمليات القروض العقارية

بالنسبة لعمليات الخدمات المصرفية التجارية، لم يكن عام ٢٠٠٩ عام النمو في خضم سوق تشهد صعوبات جمة فحسب، بل كان عام إدخال التحسينات على خدمات وإمكانيات البنك. وقد واصل البنك التركيز على تحقيق هدف تطوير أعمال التجزئة، الذي يتمثل في أن نصبح الجهة الرائدة في حلول التمويل العقاري وتمويل العقارات لعملائنا وللمواطنين البحرينيين. وتتمثل إستراتيجيتنا في توطيد العلاقات مع العملاء من خلال تلبية المزيد من احتياجاتهم الخاصة بتملك المنازل أو خدمات التمويل العقاري. وحتى ينسنى تحقيق هذا الهدف، فإننا سنواصل الارتقاء بخبرتنا العقارية في استشارات بناء المنازل، باعتباره أهم العناصر التي تميزنا في هذه السوق، فيما سنواصل تقديم خدمات العملاء الراقية إضافة إلى المنتجات المالية وحلول التمويل العقاري التي تلبية احتياجات عملائنا في جميع المجالات عبر قنوات التواصل الخدمية .

الإنجازات

برغم الظروف الصعبة التي تشهدها السوق، فقد حققت الخدمات المصرفية التجارية معدل النمو المتوقع مقارنة بظروف السوق في مجالات القروض الإسكانية الاجتماعية خلال عام ٢٠٠٩، بمتوسط شهري قدره ٢,٨ مليون دينار بحريني. وقد شهد برنامج القروض التجارية للبنك «الدار» والذي تم تدشينه في عام ٢٠٠٧، معدل نمو تجاوز التوقعات خلال النصف الثاني من العام. وقد ظل صافي الخسارة على الربح للمحفظة التجارية عند معدل صفر، وسنحافظ على تطبيق نفس آليات المخاطر وإجراءات التحصيل للاستمرار في تخفيف المخاطر. وفي الوقت الحاضر، يتمتع البنك بمحفظة إسلامية، وسنقوم بتوسعة منتجاتنا الإسلامية لتشمل منتجات التمويل العقاري الإسلامي (الإجارة).

كما أن شبكة أجهزة وبطاقة الصراف الآلي متوافقة مع أنظمة EMV وتحمل علامة الاسم التجاري لبطاقات ماستركارد مما مكن عملاء البنك من حمل بطاقات ذات خصائص أمنية أفضل علاوة على الاستعمال الأفضل لأجهزة الصراف الآلي وجهات البيع المنتشرة في جميع أنحاء العالم في الوقت الحاضر. وندرس حالياً توفير المزيد من الحلول البسيطة والمصممة وفقاً لمتطلبات العملاء في جهة البيع.

بالإضافة إلى ذلك، فقد قمنا بتسهيل إجراءات إنهاء المعاملات للحصول على الموافقة، وخفض وقت إنجاز معاملات القروض العقارية بنسبة ٥٠ في المائة. وقد ظلت ثقافة المبيعات وتجويد الخدمات من أهم الأولويات. وعلى وجه الخصوص، نحن نركز على تدريب موظفي المكاتب الأمامية، للرد على جميع استفسارات ومتابعة إنجاز المعاملات، كما نقوم باستغلال تحسينات تقنية المعلومات ونظم معلومات الإدارة التي ستساعدنا على توطيد العلاقات وإتاحة فرص البيع لخدماتنا المتعددة.

استشراف المستقبل

تشمل خططنا المستقبلية الاستمرار في تحسين خدمة العملاء إضافة إلى إنشاء مركز الاتصال في عام ٢٠١٠، وإعادة تنظيم الفروع والتوسع الجغرافي لها؛ والتطوير المستمر لثقافة المبيعات؛ وتوسعة قنوات التوزيع؛ وتوفير قنوات التواصل الخدمية مثل شبكة الإنترنت والخدمات المصرفية عبر الهاتف النقال والتركيز على تلبية الاحتياجات المالية لجيل الشباب وتحسين محفظة منتجات البنك. وسنقوم بطرح منتجات جديدة ومحسنة من شأنها أن تمنحنا ميزة تنافسية. كما سنكثف من جهودنا في تطوير برامج الادخار التي ستمكننا من تأمين الودائع المطلوبة لتمويل القروض التجارية، وتلبية احتياجات التمويل للبنك في المستقبل. وكذلك، سنقوم بطرح منتج جديد للحسابات الجارية بعائد لعملاء القروض العقارية. كما سنسعى إلى زيادة محفظة القروض العقارية بشكل جوهري من خلال مجموعة برامج أرباب الأعمال والحملات الترويجية لها.

التمويل العقاري للمؤسسات

لقد تم تطوير برنامج التمويل العقاري للمؤسسات في عام ٢٠٠٩، ولدينا الآن فريق متكامل يقدم الخدمات المصرفية للشركات التي تتضمن حلول التمويل لأغلبية الوزارات والجهات الحكومية والشركات التي تزاوّل أنشطة العقارات. ويقوم البنك بتقديم الخدمات المصرفية المطلوبة للمساهمة في تطوير الاقتصاد البحريني وتعزيز التنمية العمرانية المستدامة. إن هدفنا هو تزويد الجهات الحكومية والعملاء من المؤسسات بمجموعة من التسهيلات الائتمانية المتكاملة، ومنتجات وخدمات تجارة الجملة والمنتجات المصرفية للشركات في قطاع العقارات. كما تتمحور إستراتيجيتنا في توفير الحلول الرأسمالية المبتكرة والخدمات الاستشارية لمجموعة واسعة من القطاعات المتعلقة بالعقارات أيضاً، والتي تشمل هيكلية معاملات التطوير والمشاريع العقارية للدخول إلى السوق في أقرب فرصة ممكنة. كما يعتبر برنامج التمويل العقاري للمؤسسات المساهم الرئيس في توليد العائدات لبنك الإسكان من خلال عملية توريق القروض العقارية والآليات الأخرى التي تساعد البنك على تنفيذ المزيد من المشاريع الإسكانية الاجتماعية.

الإنجازات

لقد عملنا بكل جدٍ لتحديد الفرص التي توفر أفضل المزايا من ترخيصنا لمزاولة الخدمات المصرفية التجارية. ويستعد البنك حالياً لإطلاق منتجات وخدمات تجارة الجملة والمنتجات المصرفية للشركات، والتي تستهدف الشركات الكبرى التي تزاوّل أنشطتها في قطاع العقارات. وقد عززنا علاقات العمل للبنك مع الجهات الحكومية من خلال برنامج الاتصال المكثف الذي نجم عنه اجتذاب أكثر من ٨ ملايين دينار بحريني من الودائع الجديدة، والتي من المتوقع أن تشهد نمواً في عام ٢٠١٠ إضافة إلى الأنشطة الرئيسية. كما أننا ملتزمون بالعمل في إطار الرؤية الاقتصادية ٢٠٣٠ لمملكة البحرين وولعملائنا وملتزم تجاه نموهم. وفي النصف الثاني من العام، قمنا بدعم مبادرة الحكومة الخاصة ببرنامج الإسكان الذكي الذي من شأنه أن يتيح تملك البيوت الخاصة للمزيد من المواطنين البحرينيين بأسعار معقولة وفي الوقت المناسب.



خلال العام الماضي، قمنا أيضاً بالتنسيق وإعادة هيكلة القرض الثانوي إلى ما كان عليه بنجاح، كما عملت الخزانة على تأسيس خطوط الأعمال طويلة الأجل مع البنوك التجارية إضافة إلى تطوير علاقاتها مع البنوك الإسلامية من خلال منتج الوكالة الإسلامية. فضلاً عن ذلك، فقد أحرزنا تقدماً جوهرياً في المبادرات الهامة التي تشمل المساهمة في إعداد مسودة سياسة إدارة المخاطر للشركات.

إدارة الأصول

بالنسبة لإدارة الأصول، كان عام ٢٠٠٩ عام النمو والتحسين المستمر في الخدمات والإمكانات. وأصبحت إدارة الأصول تزاوُل أنشطتها تحت مظلة قسم الخدمات المصرفية الاستثمارية في الوقت الحاضر. ونواصل تملك العقارات والأراضي ونقل المشاريع إلى المطورين ثم تأجير أو بيع تلك المشاريع. وقد أصبحت إدارة الأصول مسؤولة عن إدارة جميع العقارات المملوكة من قبل بنك الإسكان، وتعمل عن كثب مع شركة عقارات الإسكان، وهي الشركة التابعة لبنك الإسكان. ومن أهم إنجازات هذه الإدارة في عام ٢٠٠٩ تأجير ١١ محلاً تجارياً من المشاريع القائمة وكذلك تأجير ١٩ محلاً تجارياً في مجمع مدينة حمد الجديد. ويأتي هذا في أعقاب التحويل الناجح للأراضي إلى البنك لتطوير المشاريع في كل من مدينة حمد، ومدينة عيسى، ومنطقة القضيبة، ومنطقة سترة ومنطقة سار، كما أنه من المقرر تحويل وتسجيل خمس قطع أراضي إضافية قبل نهاية عام ٢٠١٠.

ومن المتوقع الانتهاء من عدد من المشاريع الجديدة في نوفمبر ٢٠١٠ مثل بناية مدينة عيسى وبناية المحرق؛ وهما من المباني المتعددة الأغراض والاستعمالات وتضم محلات تجارية وشققاً سكنية بالإضافة إلى عدد من المشاريع الجديدة المقرر تنفيذها في عام ٢٠١٠، وهذه الأخيرة تشمل بناء ٦ مجمعات خدمية بمدينة حمد والهملة بمساحة قدرها ٤,٠٦٢ متر مربع، بالإضافة إلى بدء تشييد مجمع السقية بلازا السكني والتجاري والبالغ مساحته ٥,٤٦٩ متر مربع. كما أنه من المقرر التخطيط والتطوير للعديد من المشاريع المجتمعية والتجارية الإضافية بالتعاون مع شركة عقارات الإسكان.

الإنجازات

لقد شارك البنك في بعض أهم الصفقات لعام ٢٠٠٩ والتي تتضمن إنشاء مجمع سار التجاري، وهو مشروع مشترك بين بنك الإسكان وشركة عقارات السيف بتكلفة قدرها ٢١ مليون دينار بحريني. وقد تم تعيين البنك كمستشار مالي للمشروع فيما تم تعيين شركة عقارات الإسكان التابعة للبنك مديراً للمشروع، ومن المقرر تعيين شركة عقارات السيف لإدارة المجمع عند استكمال المشروع. وسيتم تطوير هذا المشروع على الأرض المملوكة لبنك الإسكان وشركة عقارات السيف. وسيضم المشروع محلاتاً تجارية، ووسائل ترفيهية ومجمع سينما ومكتب تنفيذي لإدارة المجمع. ومن المتوقع

وحتى يتسنى تحسين أداء البنك، وتنمية أنشطتنا التجارية في المستقبل، سوف نطرح منتجات المسؤولية الممتدة، وإنشاء محفظة استثمارية عالية الجودة، وإصدار السندات الاعتيادية والسندات المضمونة بالأداء، ومنتجات تمويل التجارة على الأرجح للاستحواذ على حصة أكبر من أعمال العملاء. كما سنعتمد على علاقاتنا الوطيدة مع الحكومة عن طريق تقديم خدمات البنك في تطوير مشاريع التنمية الاجتماعية.

استشراف المستقبل

وحتى يتسنى تحسين أداء البنك، وتنمية أنشطتنا التجارية في المستقبل، سوف نطرح منتجات المسؤولية الممتدة، وإنشاء محفظة استثمارية عالية الجودة، وإصدار السندات الاعتيادية والسندات المضمونة بالأداء، ومنتجات تمويل التجارة على الأرجح للاستحواذ على حصة أكبر من أعمال العملاء. كما سنعتمد على علاقاتنا الوطيدة مع الحكومة عن طريق تقديم خدمات البنك في تطوير مشاريع التنمية الاجتماعية.

الخدمات المصرفية الاستثمارية

خلال عام ٢٠٠٩، أحرز البنك تقدماً جوهرياً في توسعة الخدمات الاستثمارية لخدمة العملاء في الأسواق الجديدة للبنك فضلاً عن تحمل المسؤوليات الجديدة الخاصة بأصول البنك، والخدمات المصرفية للشركات والخدمات المصرفية الإسلامية. ويتمحور الهدف الرئيس لقسم الاستثمار المؤسس حديثاً في المحافظة على بناء مجالات قوته باعتباره مستشار الاستثمار الرائد للبنك، والحكومة، والأفراد من أصحاب الثروات، والشركات، والمشاريع العقارية، وجمع الأموال لتطوير المشاريع العقارية، وأنشطة المشاريع العقارية والمشاريع المشتركة مما ينجم عنه تطوير أدوات تعزيز جني الأرباح من خلال الاستثمار وتمويل الأنشطة الاجتماعية والتجارية.

وتتمحور إستراتيجية البنك في تقديم الحلول للعملاء والتي تسهل بناء الهياكل التنظيمية، والتسهيلات الائتمانية للمشاريع المشتركة وإمكانية الدخول إلى الأسواق العقارية علاوة على توفير الخدمات الاستشارية. وسوف نحقق هذا الهدف من خلال التركيز على الربحية وإدارة المخاطر في جميع أنشطتنا، إننا نلتزم ببناء القيمة للبنك ولعملائنا من خلال الدراية الشاملة بالقطاع، وابتكار المنتجات والتركيز المستمر على العملاء.

كذلك قمنا بتحديد الفرص الاستثمارية في شركاتنا التابعة والزميلة التي من شأنها إضافة القيمة للبنك. في عام ٢٠٠٩، تم نقل إدارة



استعراض العمليات (تتمة)

بدء تطوير المشروع في مطلع عام ٢٠١٠، ويستغرق استكماله عامين تقريباً.

وفي الربع الأول من عام ٢٠١٠، سيقوم البنك بإطلاق صندوق العهد المالية لتمويل مجمع السقاية بلازا ومشروع مدينة عيسى متعدد الاستعمالات، بمبلغ قدره ٣٠ مليون دينار بحريني، وسوف تحقق هذه المشاريع ذات المخاطر المنخفضة أرباحاً معقولة للبنك، ومن المتوقع تحقيق المزيد من الأرباح عن طريق شركة عقارات الإسكان التابعة للبنك.

كما قمنا بطرح المناقصات لستة مشاريع اجتماعية في كل من مدينة حمد ومنطقة الهملة بتكلفة قدرها ٢,٥ مليون دينار بحريني، والتي ستقوم شركة عقارات الإسكان بتطويرها. كما قامت هذه الإدارة بدور هام في تعزيز الأنشطة التجارية الرئيسية لاستعمال أراضي بنك الإسكان. ويتمثل الهدف الرئيس لنا في تقديم الاستشارات لأفضل الاستعمالات للأراضي بغية تعزيز تدفق الأرباح إلى البنك لتمويل المشاريع المستقبلية إضافة إلى تقديم الخدمات طويلة الأجل للجهات التابعة للدولة والجهات الأخرى. ومن خلال هذه الإجراءات سوف نضع الأساس المتين لمستقبلنا ومعدل نمونا، والذي من شأنه المساهمة في أعمال المشاريع المجتمعية وتعزيز قدرتنا لمساعدة عملائنا العاملين في سوق الاستثمار العقاري الذي يشهد تحقيقات متزايدة.

استشراف المستقبل

من المتوقع تطوير العديد من المشاريع العقارية خلال عام ٢٠١٠، بإنشاء هياكل الصناديق المختلفة لها وإدارة الأموال فضلاً عن إدارة الموجودات لهذه المشاريع. وحتى يتسنى تنويع فرص التمويل للبنك، فسنقوم بالتركيز الكبير على عملية جمع الأموال النشطة خلال عام ٢٠١٠.

الخدمات المصرفية الإسلامية

أسس البنك خلال عام ٢٠٠٩ قسمًا خاصاً بالخدمات المصرفية الإسلامية فضلاً عن تعزيز قدرة المنتجات الإسلامية للبنك مما ساهم في مواجهة الطلب المتزايد على المنتجات والخدمات التي تتوافق مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية. ومن ثم، قمنا بتدشين معاملات الإجارة المنتهية بالتملك لقطاع الإسكان. وعلاوة على ذلك، قمنا بتوسعة منتجاتنا وخدماتنا الإسلامية على صعيد الخدمات المصرفية التجارية والخدمات المصرفية الاستثمارية. وفي الوقت الحاضر، يجري البنك معاملات الوكالة الإسلامية ضمن عمليات الخزينة. وبالنسبة لعام ٢٠١٠، فإننا نعتزم طرح تشكيلة شاملة من المنتجات المصرفية الإسلامية منها الحسابات الجارية، وحسابات التوفير وعمليات المضاربة والمرابحة والمشاركة والاستصناع.

الخزينة

في عام ٢٠٠٩ توسعت أنشطة إدارة الخزينة إلى خارج حدود البنك من خلال قبول الودائع وتقديم الخدمات وتوظيف الأموال للعملاء ومؤسسات الدولة في أدوات مالية تقليدية وإسلامية. وقد كرست إدارة الخزينة جل جهدها في إدارة تأثيرات الأزمة الاقتصادية بكفاءة وفعالية والتي انعكست آثارها على أسواق المال. كما واصلت إدارة الخزينة القيام بمهام إدارة عمليات السيولة للبنك لضمان توفير

الحماية الكاملة للبنك. ونطرح في الوقت الحاضر خدمات الوكالة الإسلامية والخدمات المصممة وفقاً لمتطلبات العملاء. وقد كان مستوى المهنية الرافعي وإدارة المخاطر العالية الجودة جزءاً من إستراتيجية البنك دائماً.

إدارات البنك العمليات

كان من أهم إنجازات إدارة العمليات في عام ٢٠٠٩، تطبيق العديد من المبادرات التي تهدف إلى خفض المصروفات التشغيلية، وتحسين خدمة العملاء، وزيادة الكفاءة التشغيلية، وتوفير المزيد من الأمن للبنك وعملائه. وقد أولت إدارة العمليات المزيد من الاهتمام لتحسين كفاءة الموظفين من حيث طرح المنتجات وتطبيق الأنظمة ما ساهم في توظيف عدد أقل من الموظفين. ولمواجهة هذا التحدي، فقد أولت إدارة العمليات الاهتمام بإعادة هندسة أساليب سير العمل، وبذلت الكثير من الجهود طوال العام لتدريب موظفيها الحاليين. وقد نجم عن ذلك تأهيل الموظفين وتمتعهم بالخبرة والمهارات المطلوبة فضلاً عن تحسين أساليب سير العمل، وتحسين آليات الرقابة، وتحسين وخفض معدل دوران الموظفين. وتحسين أدوات الرقابة حتى يتسنى تلبية احتياجات العملاء بشكل أفضل. ووفقاً للأدلة الإرشادية الصادرة من مصرف البحرين المركزي، فقد قام البنك حالياً بإعداد الإجراءات الخاصة بمكتب مراجعة الائتمان BCRB لتحسين الرقابة على مخاطر الائتمان. وإنه لمن دواعي سرورنا أن نفخر بأن تقاريرنا من «بنفت» خالية من الأخطاء.

ويلتزم البنك في الوقت الحاضر بتلبية متطلبات مصرف البحرين المركزي بخصوص المعايير الجديدة لصدار الشيكات المعززة للحماية والأمن ضد عمليات الاحتيال.

كما يفخر البنك بإنجاز آخر يتمثل في انخفاض معدل دوران العمل لتوزيع شيكات القروض الاجتماعية من ١٤ يوماً إلى ٥ أيام فيما يتم إنهاء إجراءات المدفوعات الحكومية في غضون ٢٤ ساعة. كما تم تحسين رسائل الائتمان لنظام السويفت لإنهاء إجراءات المدفوعات، والذي نجم عنه تحسناً في خفض رسوم RTGS والسويفت. ونظراً لملتزمون بتطبيق أفضل معايير التشغيل وتقديم أجود الخدمات للعملاء.

إدارة استمرارية الأعمال

استكمل البنك تنفيذ نظام إدارة استمرارية الأعمال الذي تم تكييفه من المعيار الدولي BS25999. ويوفر هذا النظام التغطية والحماية لمعلومات البنك ضد أضرار الكوارث والأحداث غير المتوقعة، ويمكن من الاستمرارية في العمليات في أعقاب الظروف الحرجة بأقل تأثير ممكن. كما يوفر هذا النظام إطار عمل لإدارة الأزمات والحالات الطارئة، واسترداد المعلومات واستعادة المهام للعمليات التجارية المهمة.

تقنية المعلومات

انصب تركيز إدارة تقنية المعلومات على تنفيذ العديد من المبادرات التي صممت لإضفاء المزيد من الكفاءة على جميع أقسام البنك وتوفير التقنيات التي تزيد من الميزة التنافسية للبنك من خلال تطبيق العمليات والأنظمة المبتكرة. وتجلت أهم الإنجازات في توزيع بطاقات الصراف الآلي ذات الشريحة الإلكترونية المتوافقة مع



- المشاركة في الاحساس بأهمية النجاح بما في ذلك الإجراءات التي تليها الاحتياجات التنموية
- البقاء على تواصل مستمر بشأن مدى التقدم الذي أحرز في مقابل الأهداف والأغراض وطريقة إحراز النجاح أو علاج أي قصور.
- المشاركة في تقرير نهاية العام حتى الوصول إلى معدل أداء نهائي.

في الربع الأخير من عام ٢٠٠٩، تم بنجاح، تطبيق نظام جديد للمعلومات لإدارة الموارد البشرية لتحسين تقديم الخدمات للموظفين وانسياب الإجراءات المعمول بها. وحتى يتسنى مشاركة الموظفين وإطلاعهم على هذا النظام الجديد، فقد تجاوزنا وسائل الاتصالات الداخلية بنشر معلومات أسبوعية وإصدار نشرة إخبارية إلكترونية تفاعلية. وقد تم إحراز النجاح في مراجعة سياسات التعاقد الوظيفي والتطوير المهني للبنك بهدف بناء مجموعة قوية من المواهب لدعم التطوير طويل الأجل للبنك. ومن خلال برامج تمكين (صندوق العمل)، فإننا نشجع الخريجين الجدد على الانضمام إلى البنك ليغدو قادة المستقبل. وحتى الآن، قمنا بتعيين خريجين جدد يقومون بإضافة القيمة للأقسام التي يعملون بها والمؤسسة بأسرها. وبالشراكة مع قسم الخدمات المصرفية للأفراد، فإننا نركز أيضاً على تطوير مهارات الخدمة والمبيعات ومهارات التشغيل للمستشارين الماليين الشخصيين العاملين بالمكاتب الأمامية بغرض تعزيز خبرة العملاء. كما تم نقل قسم الشؤون الإدارية خلال عام ٢٠٠٩ للعمل تحت مظلة إدارة الموارد البشرية.

نحن نكّن كل التقدير لموظفينا، ونقوم بمكافأة الموظفين الذين يقدمون مساهمات ممتازة للبنك بصفة مستمرة، ويعتبر هؤلاء الموظفون نموذجاً يحتذى به في تجسيد قيم الأمانة، والثقة، والعمل الجماعي والمحاسبية. ويأخذ هذا التقدير الرسمي أشكال عدة كصرف المكافآت حيث يتم تقدير ومكافأة الموظفين المجتهدين بطريقة رسمية عن إنجازاتهم أو أفكارهم المبتكرة على مدار العام. إن خلق بيئة عمل آمنة وصحية يمكن أن يوازن فيها الموظفون بين ظروف العمل والحياة الشخصية والمساهمة في مجتمعاتهم يعد أمراً بالغ الأهمية. ويلتزم البنك تجاه توفير مزايا التأمين الصحي الشامل من خلال برامج التأمين التكافلي بما يعزز صحة ورفاهية الموظفين والأمان المالي طويل الأجل لهم. إن موظفينا هم أهم الموجودات التي يعتز بها البنك وسوف نقدم لهم كل الدعم ونعمل على تطويرهم المهني بأفضل السبل الممكنة.

معايير EMV، وتمكّن تقنية الشريحة الذكية عملاء بنك الإسكان من إجراء المعاملات المصرفية الإلكترونية بطريقة أكثر أمناً سواء داخل المملكة أو في جميع أنحاء العالم. وقد تم تنفيذ هذه المبادرة وفقاً للتوجيهات الصادرة من مصرف البحرين المركزي لضمان أرقى المعايير الأمنية والأنظمة المتطورة للبطاقات الائتمانية وبطاقات السحب المباشر من الرصيد.

نحن نلتزم تجاه تحسين معايير الخدمة عن طريق إدخال التقنية الحديثة؛ وفي المستقبل سوف نقوم بإدخال المزيد من التطبيقات الرائدة والحديثة للوصول إلى كل عميل أينما كان. وتشمل الإنجازات الأخرى تطبيقات طلب المصروفات التي تم تطويرها بالبنك، وساهمت في انسياب وإدارة الطلبات الداخلية للمصروفات، وتعمل الآن بكامل طاقتها الآلية والمتكاملة مع نظام الخدمات المصرفية الرئيسية للبنك ونظام إدارة الموارد البشرية الذي يعزز ويسهل من إجراءات الموارد البشرية.

الموارد البشرية

واصلت إدارة الموارد البشرية تنفيذ المبادرات الإستراتيجية التي بدأت في عام ٢٠٠٨، وتتضمن توحيد عمليات المراجعة للتوصيفات الوظيفية، والسياسات والإجراءات إضافة إلى عمليات تقييم الأداء لضمان التوافق بين الأداء ومنح الحوافز. وتتوافق لدى البنك في الوقت الحاضر نظام إدارة أداء ربع سنوي راق، ويمكّن هذا النظام ويحفز جميع الموظفين في أقسام البنك كافة على التعرف على الدور المناط بهم في تحقيق الأهداف والأغراض الخاصة بأعمالهم، وتطوير التركيز على العملاء ومستوى الخدمة المقدمة لهم، سواء في المكاتب الأمامية أو المكاتب الإدارية، لتلبية احتياجات عملائنا من خلال الالتزام تجاه إحراز أهداف البنك وتحقيق الربحية. إن إدارة الأداء تعد عاملاً رئيساً لتحقيق معدل النمو المستدام لموظفينا وعمالنا ومساهمينا كافة.

تؤمن إدارة بنك الإسكان بأهمية أداء الموظفين وإيضاح الصورة الكاملة للموظفين بشأن التوقعات المؤملة منهم وسبل دعم وتحقيق الأهداف الشخصية في إطار أهداف وظائفهم وأهداف البنك عموماً. فبالإضافة إلى الأهداف الخاصة بالأدوار المنوطة بالموظفين وخطوط الأعمال، فلدى كل من مسئولو الإدارة العليا والموظفين أهدافاً مشتركة ترتبط برؤية ورسالة بنك الإسكان. وتوفر هذه العملية، التي تتضمن تحديد الأهداف والفحص نصف السنوي ومراجعة الأداء في نهاية السنة، الفرصة لكل من المديرين والموظفين لـ:



استعراض العمليات (تتمة)

مكتب إدارة المشاريع وضمان الجودة

وما زالت إدارة البنك تمنح الأولوية العالية للمحافظة على تحسين قدرة البنك في تحديد وقياس ومتابعة ومراقبة هذه المخاطر وأوضاع المخاطر الكلية للبنك. بالإضافة إلى ذلك، ووفقاً لما تشهده أنشطة البنك من نمو مطرد، فقد واصل البنك تطوير وتوسعة وتكثيف مهام إدارة المخاطر بحيث تشمل المجالات التقليدية الخاصة بقروض الإسكان الاجتماعي، وكذلك القروض العقارية التجارية، وعمليات تطوير العقارات والتمويل الإسلامي. وبالتالي، فإننا بصد تنفيذ أنظمة متطورة لإدارة المخاطر.

وقد تم وضع هيكل رسمية لإدارة المخاطر التي يتعرض لها بنك الإسكان. وتعتمد هذه الهيكلية على تفصيل وتوثيق مختلف سياسات وإجراءات المخاطر وإنشاء قسم خاص بإدارة المخاطر يعمل فيه موظفون أكفاء من ذوي الخبرة والمؤهلات اللازمة لإرساء الحدود والمعايير التي تتماشى مع مدى القابلية لتحمل المخاطر وتوفير مهام إشرافية تتعلق بالمخاطر. وكذلك تشكيل لجنة مختصة تضم عدداً من كبار المسؤولين في الإدارة لدعم عمليات إدارة المخاطر في البنك. وبالإضافة إلى هذه اللجنة، فإن عمليات الإشراف على إدارة المخاطر ووسائل الرقابة تقوم بها لجنة التدقيق ولجنة المخاطر المنبثقتين عن مجلس الإدارة.

وخلال عام ٢٠٠٩، توسع بنك الإسكان في مختلف العمليات، والمنتجات، والإجراءات والأنظمة مما أدى إلى تولد بعض أو جميع أنواع المخاطر المذكورة بالتفصيل أعلاه. ومن أجل تقييم وإدارة ومراقبة هذه المخاطر، فقد تم تحسين قسم إدارة المخاطر وتم تعيين الموظفين المختصين فيه. وشرع البنك في تنفيذ معايير ومتطلبات اتفاق بازل ٢، وقد تلقى البنك المساعدة اللازمة من استشاريين خارجيين متخصصين في هذه المجال وذلك عن طريق إعداد العديد من السياسات والإجراءات الجديدة، وكذلك تركيب نظام المخاطر التشغيلية ونظام إدارة الموجودات والمطلوبات، وتنفيذ واختبار استمرارية الأعمال وخطة استرداد الأعمال في حالات الكوارث. كما تم إعداد إطار عمل شامل للمخاطر لأعمال تطوير العقارات، وبمساعدة استشاريين خارجيين مختصين، وبموافقة مجلس الإدارة.

وخلال عام ٢٠٠٩، تمت مراجعة محافظة المخاطر عن طريق مدقق خارجي مفوض من قبل مصرف البحرين المركزي. ويتقيد بنك الإسكان بالمعايير الموحدة في تحديد كفاية رأس المال لمواجهة المخاطر الائتمانية وأسلوب المؤشر الأساسي لرأس المال المقرر من الجهات التنظيمية لمواجهة المخاطر التشغيلية. وقد ضمنت طبيعة أعمال البنك وتركيزه الحالي على السوق المحلية وإتباع سياسة للاستثمار بأسلوب متحفظ وإدارة فعالة للسيولة، عدم التأثر بأزمة الائتمان العقاري التي عانت منها الأسواق في الآونة الأخيرة.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر المتمثلة في عدم قدرة العميل على الوفاء بالتزاماته للبنك عند استحقاقها وتم وضع العناصر الأساسية من أجل التوصل إلى إدارة فعالة للمخاطر الائتمانية تتألف مما يلي:

المهام المستقلة:

تم إبعاد فريق خدمة العملاء عن القرار الائتماني الأولي المتعلق

تأسس مكتب إدارة المشاريع وضمان الجودة هذا العام لغرض تنفيذ عمليات التخطيط والتنظيم وإدارة الموارد للاستكمال الناجح لأهداف وأغراض المشاريع الرئيسية وفقاً للأهداف المحددة سلفاً وضمن تقديرات الميزانية المحددة مسبقاً لهذه المشاريع، وكذلك لضمان إعداد واستكمال وثائق سياسات ضمان الجودة لجميع المشاريع، وتأمين قدرة البنية التحتية على تنفيذ سياسات ضمان الجودة.

مجموعة التسويق والإتصالات المؤسسية

خلال عام ٢٠٠٩، وأصلت مجموعة التسويق واتصالات الشركات إدارة الاسم التجاري وصورة البنك وشركاته التابعة، وكذلك تحسين جودة الاتصالات الخارجية والداخلية. وقامت المجموعة بتنفيذ عملية تدقيق الفروع ضمن إطار إستراتيجية الأعمال العامة للبنك خلال ٢٠٠٩ والعمل مع الدوائر الأخرى لتطوير إستراتيجية تقديم الخدمات داخل فروع البنك. بالإضافة إلى ذلك، فقد تم تطوير العديد من المنتجات والمشاريع الجديدة مع التركيز على تعزيز استمرارية العملاء، وإدارة العلاقات مع العملاء وتحديد فرص البيع المتداخل لخدمات البنك المتعددة. كما تم تطوير وادارة برنامج تسويق واتصالات إستراتيجي مع كبار مطوري العقارات بشكل متواصل على مدار العام. وحتى يتسنى مشاركة عملائنا، فقد قمنا بإعادة تصميم وإطلاق الموقع الإلكتروني للمؤسسة على شبكة الإنترنت الذي يتولى بيع منتجاتنا وتوصيل عملائنا بشركائنا الإستراتيجيين. وتتضمن خطط عام ٢٠١٠ المبادرات الرامية إلى تحسين خدمة العملاء؛ والتوسع في أنواع المنتجات والخدمات؛ وزيادة قنوات التواصل الخدمية وتوفير تجهيزات وإمكانات متطورة في فروع البنك من خلال أفكار تصاميم هذه الفروع.

الرقابة المالية

تمت إعادة تنسيق وتحديث أنشطة الرقابة المالية خلال عام ٢٠٠٩، بتركيب نظام معلومات الإدارة وإجراءات محاسبة مركز التكلفة لكي يواكب معدل النمو والتنوع في أنشطة البنك وأعماله. وتشمل الأنشطة الرئيسية لإدارة الرقابة المالية تزويد الإدارة العليا بتقارير مالية دورية للمساعدة في عملية اتخاذ القرارات وإعداد البيانات المالية الموحدة ربع السنوية والسنوية، بالإضافة إلى مساعدة مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه في تأمين وضع عمليات ووسائل وإجراءات الرقابة المالية الفعالة، وكذلك متابعتها بصفة منتظمة. والإدارة مسؤولة أيضاً عن تأمين التقيد بمتطلبات إصدار التقارير والبيانات المالية لتقديهما إلى مصرف البحرين المركزي، وتطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والتفسيرات الصادرة عن اللجنة الدولية لتفسير التقارير المالية.

إدارة المخاطر

يولي بنك الإسكان أولوية مطلقة لإدارة المخاطر، ويسعى إلى إدارة جميع المخاطر التي تنشأ من أنشطته بشكل مناسب. والمخاطر الرئيسية التي يتعرض لها البنك في إطار أعماله هي المخاطر الائتمانية، ومخاطر السوق، ومخاطر السيولة والمخاطر التشغيلية. ومن المعروف أن هذه المخاطر على درجة عالية من الترابط فيما بينها، بحيث يمكن للأوضاع والأحداث التي تؤثر على أحد مجالات العمل أن يكون لها تأثيرات سلبية على مجموعة مختلفة من المخاطر الأخرى.



مخاطر السوق والسيولة

تعرف مخاطر السوق على أنها الخسائر المحتملة في القيمة أو الإيرادات أو نتيجة التخيرات في قيمة الأدوات المالية. ولا تنطوي عمليات البنك حالياً على أي تعرض لمحفظة المتاجرة أو العملات الأجنبية، ولذلك فليس 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. إلا أن البنك أعد سياسة لمواجهة مخاطر السوق لتلبية متطلبات الأعمال الناشئة وأتم إقرارها من قبل مجلس الإدارة.

وقد قام البنك بوضع ممارسات شاملة لإدارة الموجودات والمطلوبات من أجل تحقيق أهداف السيولة. ويتولى قسم الخزينة مهام الإدارة اليومية لمركز السيولة كما يتولى القسم إدارة محفظة الموجودات السائلة وخطط التمويل الطارئة. وتقضي سياسة مخاطر السيولة في البنك بضرورة تحديد، وتقييم، ومراقبة ومتابعة مخاطر السيولة. وتجري متابعة مخاطر السيولة عن كثب وبصفة مستمرة فيما تقدم إدارة الخزينة التقارير اليومية إلى اجتماعات لجنة إدارة الأصول لمتابعة ومراقبة مخاطر السيولة التي يتعرض لها البنك. الجدير بالذكر أن موجودات البنك مقومة بالعملة المحلية أي بالدينار البحريني ولا تواجه أية مخاطر تذكر من حيث التعامل بالعملات الأجنبية.

المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية 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 وعلى الموردين. 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، العمليات التفصيلية، والغطاء التأميني المناسب والترتيبات الطارئة. ولهذا الغرض فقد تم تنفيذ وتشغيل النظام المصرفي الرئيس للبنك المعروف باسم MISYS بحيث يوفر رقابة أفضل للأنظمة المصرفية ويحد من حجم المخاطر في بعض العمليات. كما قام البنك بمساعدة من استشاريين متخصصين بمراجعة سياسات وإجراءات إدارات البنك المختلفة وقام بتركيب نظام لإدارة المخاطر التشغيلية لمتابعة وإدارة المخاطر التشغيلية للبنك.

«وما زالت إدارة البنك تمنح الأولوية العالية للمحافظة على تحسين قدرة البنك على تحديد وقياس ومتابعة ومراقبة المخاطر».

بالقروض العقارية وذلك بتحويل الاقتراحات إلى قسم القروض المتخصصة التي تدرس إمكانية قبول الائتمان. كما يتم التأكد من أن المراجعة النهائية قبل صرف القرض فعلياً تتم بشكل مستقل عن فريق التعامل الأساسي. السياسات والإجراءات الائتمانية:

يسترشد قسم إدارة المخاطر في عمله بسياسات وإجراءات الائتمان التي تم توثيقها والموافقة عليها من قبل مجلس إدارة البنك. كما تم اعتماد الإجراءات المكتملة لها لضمان وجود الضوابط المناسبة من مجلس 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 للهيئة على الأقدمية الهرمية للمسئول المختص بالموافقة وعلى حجم المخاطر الذي تنطوي عليه العملية ذاتها كما يظهر من خلال حجمها وتوافقها مع السياسة المتبعة المعتمدة في ظل التعرض للمخاطر الذي يتطلب الأمر الموافقة عليها من قبل لجنة المخاطر أو مجلس الإدارة.

الحدود الحريضة: توضع وتحدد الحدود الحريضة أيضاً بالنسبة لمخاطر الائتمان المقدم للمقترضين والقطاعات مما يساعد على تخفيف مخاطر تركيز الائتمان. ومن أجل التقليل من مخاطر تركيز أي تعامل مع أي بنك توضع حدود للتعاملات والائدياعات فيما بين البنوك ويتم اعتمادها بالنسبة لكل بنك وتجري متابعتها بصفة يومية.



استعراض العمليات (تتمة)

الشركات التابعة والشركات الزميلة

شركة عقارات الإسكان

باشرت شركة عقارات الإسكان، وهي إحدى الشركات التابعة لبنك الإسكان، عملياتها في إبريل ٢٠٧. وقد تطورت الشركة لتصبح واحدة من الشركات الرائدة في مجال أعمالها التي تشمل مجموعة متكاملة من خدمات التطوير العقاري مع التركيز على المشاريع السكنية والتجارية في البحرين. إن إستراتيجيتنا تتركز على التنمية المستدامة للمجتمعات من خلال تقديم نوعية عالية الجودة من خدمات التطوير العقاري بما يؤدي إلى تحسين جودة الحياة لمواطني مملكة البحرين. شركة عقارات الإسكان هي شركة تهدف للمساهمة في التطوير العقاري، وتعمل بشكل وثيق مع الحكومة وبشراكة مع القطاع الخاص في كل مجالات الخدمات العقارية، وتوفير الخبرة الفنية لتشجيع الابتكار، وخلق مجتمعات مستدامة، وتعزيز النسيج الاجتماعي من خلال النمو الإيجابي وتقاسم الفرص. إننا في بنك الإسكان نواصل تحديد ومتابعة فرص النمو في المجالات الرئيسية لبناء وتعزيز سمعتنا كشركة تطوير عقاري ذات مكانة معروفة. وقد استكملنا في الوقت الحاضر العديد من المشاريع في جميع أنحاء مملكة البحرين، ومنها مشاريع سكنية وتجارية ومشاريع بناء المحلات التجارية. وبصفتها ذراع التطوير العقاري لبنك الإسكان، فإن الشركة تعمل بشكل وثيق مع الأقسام التجارية للبنك والشركات التابعة والزميلة في المشاريع المجتمعية والتجارية. وتساعد شركة عقارات الإسكان في تحديد المبادئ التوجيهية للتنمية الحضرية المستدامة من خلال تقديم المشورة بأجود التصاميم المعمارية وإدارة الإنشاءات وتطوير استراتيجيات التسويق والمبيعات. وتوفر شركة عقارات الإسكان خدمات إدارية وتشغيلية وخدمات الصيانة الشاملة للعقارات التي يمتلكها البنك، فضلاً عن خدمات تقييم المشاريع وإدارة التصاميم والمشاريع ومسح الكميات والمبيعات والتسويق وإدارة الأملاك والمنشآت.

وتمثلت أهم إنجازات شركة عقارات الإسكان خلال عام ٢٠٩ في رعاية معرض البحرين الدولي للعقارات «بايبيكس»، وحصلت الشركة على جائزة مؤتمر أساسيات العقار الخليجي لأفضل مشروع عقاري متعدد الاستعمالات عن مشروعها بمدينة عيسى، واستكملت تسليم ٤ فيلا في مدينة حمد والبيسيتين، فضلاً عن استكمال مشاريع أعمال إنشاء مجمعين سكنيين في مدينة حمد، يضمن ١٩ محلاً تجارياً، وقد تم الإنتهاء من أعمال الإعداد للبدء في مشاريع عام ٢٠١، وهي مجمع سار، السقية بلازا وهو مجمع سكني تجاري، ومشروع مدينة عيسى متعدد الاستعمالات، ومشروع بناء ستة مجمعات سكنية في مدينة حمد والهملة، كما تشمل أعمال البناء المتوقع

مراقبة الائتمان

تأسست إدارة مراقبة الائتمان الجديدة خلال الربع الأخير من عام ٢٠٩. ويتمثل الهدف الرئيس لإدارة مراقبة الائتمان في تأمين المراقبة الفعالة للائتمان ومراقبة القروض المضمونة والوثائق، كما تقوم الإدارة بمراجعة الإجراءات والسياسات والمعايير ذات العلاقة لضمان دقة الممارسات الحذرة في مراقبة الائتمان والحد من المخاطر وضمان دقة وتوافر جميع القروض المضمونة والوثائق، كما تقوم الإدارة بتحديد وتقييم المتطلبات التي من شأنها تعزيز العمل وحماية القروض المضمونة للبنك.

وتعمل هذه الإدارة بصفة مستمرة على تحسين السياسات، والإجراءات، والأدلة الإرشادية والمعايير لضمان دقة الممارسات الحذرة في دائرة إدارة شؤون الائتمان. كما تقوم الإدارة بمراقبة أدوات التحكم الداخلية لضمان كفايتها، واتخاذ الإجراءات التصحيحية الضرورية في أسرع وقت ممكن قدر الإمكان. وأخيراً، تقوم الإدارة بتأمين وثائق القروض بما فيها تنفيذ وإعداد وتسجيل مستندات الضمانات في الملفات بطريقة صحيحة.

الشؤون القانونية

تعتبر إدارة الشؤون القانونية مسؤولة عن جميع المهام القانونية والقضائية التي تهدف إلى حماية حقوق ومصالح البنك. كما تقدم الإدارة المشورة القانونية لمسؤولي الإدارة العليا وإلى جميع الأقسام العاملة بالبنك، فضلاً عن إعداد مسودات ومراجعة وإعداد جميع العقود والاتفاقيات.

«تظل أولويتنا في المبيعات وخدمة العملاء مع التركيز على تدريب موظفي المكاتب الأمامية لخدمة العملاء والمبيعات والمتابعة».





الخمسة المقبلة، على تعزيز صناعة السياحة في البحرين.

شركة مواد البناء

تأسست شركة مواد البناء في عام ٢٠٠٩، وهي شركة تابعة ومملوكة بالكامل لبنك الإسكان. ويتمثل الهدف الرئيس لتأسيس هذه الشركة في إنتاج مواد بناء اقتصادية التكلفة ومحافظة على البيئة. كما سنقوم باستيراد مجموعة من منتجات البناء بما فيها المواد الخام لإنتاج مواد البناء. وبالإضافة إلى استيراد الحصى، سوف يتم استيراد الأسمنت والطابوق والرخام والأدوات الكهربائية والأدوات الصحية ووسائل مستودعات البناء. سوف تساهم هذه المبادرات بإيجاد الوظائف وفرص الأعمال المستدامة والمنازل للمواطنين.

بنك الإبداع

دخل بنك الإسكان مساهماً مؤسساً في بنك الإبداع، والذي تم تدشينه في بداية عام ٢٠٠٩ من قبل صاحبة السمو الملكي الأميرة سبيكة بن إبراهيم آل خليفة قرينة عاهل البلاد المفدى ورئيسة المجلس الأعلى للمرأة، مدعوماً برأسمال قدره ٥ ملايين دولار أمريكي للتمويل متناهي الصغر. وقام بنك الإبداع خلال عام ٢٠٠٩ بتقديم قروض لصغار المبتدئين من ذوي الدخل المتوسط والمنخفض في عالم الأعمال لبدء مشاريعهم متناهية الصغر تعينهم على الاستقلال مالياً إيفاءً بالوعد بتوفير حياة أفضل لهم. ويهدف البنك لتقديم الدعم لنحو ١٠٠٠ بحريني خلال السنة الأولى لبدء عملياتهم، و٥٠٠٠ بحريني في نهاية العام الثالث. وعلى مدار العام، قدم بنك الإسكان الدعم اللازم لتطوير بنك الإبداع من خلال توفير المشورة وخبراته في مجال رأس المال البشري والخبرات الإدارية. وتؤكد هذه المبادرة الرائدة التزام قيادة المملكة بحماية محدودى الدخل والأفراد المحتاجين في المجتمع وتأمين النمو والرفاهية لهم.

نسيج

يعتبر بنك الإسكان أحد المساهمين المؤسسين لشركة نسيج، التي تأسست في عام ٢٠٠٨ من قبل عدد من مؤسسات القطاعين الخاص والعام بغرض تقديم، وللمرة الأولى في البحرين، حلول متكاملة للمشاريع العقارية وتطوير البنية التحتية. ومن خلال عملها جنباً إلى جنب مع مختلف مؤسسات القطاع الخاص، فإن لدى نسيج حالياً عدداً من المشاريع لتنفيذها خلال عام ٢٠١٠. إن هذا العمل المتناغم من شأنه، من بين أمور أخرى عديدة، أن يساهم في توفير حلول إسكانية بأسعار معقولة للمواطنين البحرينيين. وتشهد البحرين وحدها استثمارات تصل قيمتها إلى حوالي ٧.٥ مليار دولار أمريكي يتم استثمارها في مشاريع تم تنفيذها بالفعل أو هي قيد الإنشاء، مع مشاريع تصل قيمتها إلى ١٨ مليار دولار أمريكي في الطريق. ومن المتوقع أن تلعب الشركة دوراً بارزاً في مجال التطوير العقاري وسوق البناء.

استكمالها في عام ٢٠١٠ مبان في كل من مدينة حمد والمحرق. وقد كلفت شركة تطوير المنطقة الجنوبية شركة عقارات الإسكان بمهام إدارة الخطة الرئيسية لمرحلة تطوير مشروع منتجج دانه حوار، حيث تم اختياره شركات دولية واستكمال عمليات التقييم لها. أما المشاريع المشتركة الحالية قيد الدراسة فتشمل مشاريع تطوير محلات تجارية وسكنية وتوفير مجموعة من المساحات المخصصة لبناء المحلات التجارية والسكنية، بما يضيف مزيداً من القيمة للتطوير الحضري لتلك المجتمعات.

شركة الجنوب للسياحة

في عام ٢٠٠٩، حققنا أحد أهم أهدافنا الرئيسية في عملية إعادة تقييم أعمال وأصول شركة الجنوب للسياحة، لتلبية الاحتياجات المباشرة والراهنة والمستقبلية للسياحية، وتعريف فرص الخدمات والنقل البحري. ومع تجدد وتطور النشاط السياحي في جزر حوار وافتتاح فندق توليب إن شاطئ حوار، وهو فندق من فئة الأربع نجوم، فقد أدركنا بأن هناك حاجة لإعادة إحياء وإضافة المزيد من القوارب إلى أسطولنا الحالي لمواجهة تلك التحديات. وقد قامت شركة الجنوب للسياحة بإعداد دراسة جدوى وتحليل لأعمالها وأصولها الحالية لمواجهة احتياجات نقل الركاب والبضائع للفندق بشكل أفضل، فضلاً عن مواصلة الاستفادة من وضعنا الفريد وتاريخنا السياحي والموقع القريب نسبياً لفرضتنا من مسار جسر قطر - البحرين. وتعتبر شركة الجنوب للسياحة الشركة الوحيدة المعتمدة من قبل الحكومة لتقديم خدمات النقل البحري للركاب والبضائع فيما بين جزيرة البحرين الرئيسية وجزر حوار. وفي عام ٢٠٠٩، قمنا بترتيب شراء قارب جديد سعة ٤٥ راكباً وقارب سريع سعة ١٦ راكباً لمواجهة الزيادة المطردة في حركة النقل البحري، وسيدخل كلا القاربين الخدمة في الربع الأول من عام ٢٠١٠. وخلال العام الماضي، قمنا بأعمال الصيانة اللازمة لأسطولنا المكون من ١٣ سفينة تشمل قوارباً شرعية وعبارات وقوارب سريعة وزورق، وتوسعة فريضة الدر لاستقبال ٣٢ قارباً، والتي نقوم بتأجيرها، فضلاً عن تطوير المرافق التجارية للفريضة، كذلك تخطط الشركة لتطوير فريضة الدور والمنطقة المحيطة بها لتوفير مرافق أفضل للسفن وللركاب، وإمكانية إقامة شاطئ ومنتجع للسياح. كما انتهت الشركة مؤخراً من وضع الخطط النهائية لتطوير موقعها في حوار، حيث تمتلك ٤٧ شاليهاً. وتشمل هذه الخطط تجديد الشاليهات مع تقديم خدمات جديدة للزوار تشمل سوبرماركت وكافتيريا وبركة سباحة.

شركة تطوير المنطقة الجنوبية

تتولى شركة تطوير المنطقة الجنوبية مسؤولية تطوير جزر حوار والمنطقة المحيطة بها لتحويلها إلى نقطة جذب سياحي رئيسية. في عام ٢٠٠٨، تم تحويل الفندق الموجود في جزيرة حوار إلى مجموعة جولدن توليب لإدارته، وتمت ترقيته لاحقاً إلى فئة الفنادق ذات الأربع نجوم. وقامت شركة تطوير المنطقة الجنوبية بإعادة تأييد الفندق وإعادة افتتاحه في نوفمبر ٢٠٠٩ تحت الاسم الجديد فندق توليب إن شاطئ حوار. بالإضافة إلى ذلك، فقد تمت الموافقة على مخطط دانات حوار ودراسة الجدوى التي أجرتها إحدى الشركات الاستشارية وتطوير المخطط التفصيلي. وتتضمن المرحلة المقبلة استكمال وتنفيذ المخطط التفصيلي، فيما يتوقع استكمال الرسومات الهندسية بحلول الربع الأول من عام ٢٠١٠. وسيساعد هذا المشروع، الذي يتم تنفيذه على مراحل ثلاث يتم تنفيذها على مدى السنوات

المسئولية الإجتماعية

«بصفتنا الرواد في المساهمات المجتمعية، فإننا نلتزم بمساندة القضايا التي تتعلق بعملائنا وموظفينا ومجتمعنا».

شهر رمضان. وفي الربع الأخير من عام ٢٠٠٩ شارك عدد من موظفي البنك في تقديم برامج توعوية وتعليمية لطلبة المدارس الثانوية وذلك ضمن برنامج «إنجاز البحرين».

بيئتنا

يؤكد بنك الإسكان على التزامه بالبيئة. إننا نظهر ذلك من خلال مواصلة دعم وتعزيز مبادرات إدارة البيئة للحد من التأثيرات السلبية على البيئة، والترويج لممارسات المحافظة على البيئة، ودعم المنظمات المعنية بالبيئة مثل جمعية المحافظة على البيئة البحرينية. ومن خلال التزامنا بالمحافظة على البيئة، فقد قام بنك الإسكان بتخفيض استهلاك الورق بنسبة ١٠٪ بالانتقال إلى المستندات الإلكترونية واستمارات الاتصالات الإلكترونية، فيما يتم تجميع الأوراق التي يتم استهلاكها والتبرع بها لاهدى جمعيات الاهتمام بالبيئة للأغراض الإنسانية.

عملائنا

نحن ملتزمون بمعاملة عملائنا بكل احترام وأن نقدم لهم خدماتنا ومنتجاتنا بشكل مهني وحمية معلوماتهم الشخصية وخصوصياتهم. إن مراعاة قواعد السلوك المهني تطبيق في كل فروع البنك، وعلى الانترنت بما يجسد التزامنا بخدمة العملاء وشفافية الرسوم وحماية الخصوصية والسرية التامة. وتشتمل برامج تدريب الموظفين المستمرة على تطبيق قواعد السلوك المهني والتركيز المكثف على المحافظة على خصوصيات عملائنا والسرية، فضلاً عن كشف عمليات الاحتيال وغسل الأموال.

موظفونا

نحن نعتبر موظفينا العنصر الأكثر أهمية في إستراتيجية بنك الإسكان القائمة على تقديم خدمات متطورة ومستدامة على المدى الطويل. وتتمثل أولويتنا في توفير بيئة عمل داعمة تتيح لهم التفوق وتحقيق رؤية بنك الإسكان في أن يصبح رائداً في مجالات علاقات العملاء والخدمات العقارية الاستشارية. إن قواعد السلوك المهني التي يطبقها البنك هي إحدى السبل الكفيلة بتعزيز قيمته، وهو يكفل لكل موظف احترامه وأن يتلقى معاملة عادلة ومنصفة ليكون في مأمن من المضايقات أو التمييز، وأن يحصل على الحماية اللازمة من الانتقام في حالة اكتشافهم لمخالفات في تطبيق قواعد السلوك المهني البنك.

إننا مستمرون في التركيز على التدريب والتطوير كعنصر حاسم في نجاح موظفينا ونجاح بنك الإسكان. ولمساعدة موظفينا على النمو والتطور والاستفادة من طاقاتهم الكامنة، فقد قمنا بتعزيز مجموعة تطوير الثروة البشرية، وهي المجموعة المسؤولة عن توفير برامج التدريب والتطوير في البنك وشركائه التابعة. وبالإضافة لذلك، فقد قمنا بتعزيز التوجهات الجديدة للموظفين وقدراتهم الأساسية في مجالات إدارة المشاريع. ويلتزم بنك الإسكان ببناء قوة عمل تعكس اهتمامات العملاء والمجتمعات التي نقوم بخدمتها.

المساهمات المجتمعية

يلتزم بنك الإسكان بمساندة القضايا التي تتعلق بعملائنا وموظفينا ومجتمعنا. ونحن نطمح إلى إحداث التغيير من خلال المنح التي نقدمها، والرعاية والروح التطوعية للموظفين، وذلك من التركيز الإستراتيجي على الشباب والتعليم والصحة ودعم الموظفين للقضايا الإنسانية بما فيها فعاليات ماراثون مكافحة السرطان، وزراعة الأشجار، وتقديم الهدايا لكبار السن، وحملة التبرع بالدم ومسابقة الرسم التي نظمها بنك الإسكان للمرة الأولى في





الحكومة الإدارية

الحوكمة الإدارية

المساهم

تمتلك حكومة مملكة البحرين أسهم بنك الإسكان بالكامل، وقد أسس البنك برأسمال مصرح به يبلغ ٤٠ مليون دينار بحريني، ورأسمال صادر ومدفوع بقيمة ١٥ مليون دينار بحريني. ويبلغ رأس المال الصادر والمدفوع بالكامل ٣٧,٥٪ من رأس المال المصرح به.

مجلس الإدارة

تم تعيين أعضاء مجلس إدارة بنك الإسكان بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٣٨ الصادر في ١٦ أكتوبر ٢٠٠٨ وفقاً للمرسوم بقانون رقم (٤) لسنة ١٩٧٩ بإنشاء بنك الإسكان والمعدل بموجب قانون رقم ٧٥ لسنة ٢٠٠٦، يضم مجلس الإدارة أغلبية من الأعضاء الذين تم اختيارهم من بين كبار الشخصيات المتميزة في القطاعات المالية والمصرفية والأكاديمية.

مسئوليات المجلس

مجلس الإدارة مسئول عن المراقبة الإدارية الشاملة لبنك الإسكان بما يؤمن عمل البنك بكفاءة وبقائية. ويعقد مجلس الإدارة اجتماعاته بشكل منتظم خلال العام ويحافظ على المراقبة الكاملة والفعالة للشئون الإستراتيجية والمالية والتشغيلية والرقابة الداخلية ومراعاة الأنظمة والقوانين. وتشمل مهام المجلس وضع وتحديد التوجه الإستراتيجي للبنك، ووضع الأهداف وصياغة الاستراتيجيات وتحديد التوجيهات الإرشادية وتعيين مراقبي الحسابات الخارجيين ووفقاً للضوابط التي تضمنها قانون إنشائه. كما يتولى المجلس متابعة قيام الإدارة بأداء المهام المناطة بها في تسيير أعمال البنك ووفقاً للإطار المتفق عليه. وبوجه عام، فإن مجلس الإدارة مسئول عن شئون البنك كافة وأدائه وعملياته.

عضوية مجلس الإدارة

يتشكل مجلس إدارة البنك حالياً من ٩ أعضاء، يعينون بقرار من لدن صاحب السمو الملكي رئيس وزراء مملكة البحرين الموقر. ورئيس مجلس الإدارة هو وزير الإسكان، في حين أن نائب رئيس مجلس الإدارة والأعضاء البارزين من المصرفيين ورجال الأعمال ممن يتمتعون بالخبرة الكبيرة، ونورد نبذة موجزة عن أعضاء مجلس الإدارة في قسم منفصل من التقرير السنوي.

لجان مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل أربع لجان فرعية تتولى مهاماً محددة توكل إليها - وهي لجنة التدقيق، ولجنة الاستثمار، ولجنة المخاطر، ولجنة المكافآت.

لجنة التدقيق

تتمثل المهمة الرئيسية للجنة التدقيق في مساندة مجلس الإدارة في الوفاء بمهامه الإشرافية عن طريق مراجعة البيانات المالية للبنك والمقدمة للجهات المعنية، فضلاً عن تحديد وتنظيم أطر ووسائل الرقابة الداخلية المقررة من مجلس الإدارة، وكل ما يتعلق بعملية التدقيق.

أعضاء اللجنة

الدكتور أنور خليفة السادة (الرئيس)
دكتور جاسم يوسف العجمي (عضو)
السيد وليد عبدالله رشدان (عضو مستقل)

لجنة الاستثمار

تقوم لجنة الاستثمار بمساندة مجلس الإدارة في القيام بمهام الإشراف على محفظة استثمارات البنك.

الأعضاء :

السيد نضال صالح العوجان (الرئيس)
الدكتور تقي عبدالرسول الزيرة (عضو)
السيدة صباح خليل المؤيد (عضو)

لجنة المخاطر

تقوم لجنة المخاطر بمساندة مجلس الإدارة في أداء مهامه الإشرافية بشأن أنشطة المخاطر في البنك وشركاته التابعة بحيث تراقب المخاطر الائتمانية، ومخاطر السوق، ومخاطر السيولة، وأسعار الفائدة، والمخاطر التشغيلية أو المخاطر المتعلقة بسمعة البنك.

الأعضاء:

الدكتور علاء حسن اليوسف (الرئيس)
السيد أسامة عبدالرحيم الخاجة (عضو)
دكتور خالد عبدالله عتيق (عضو مستقل)



لجنة المكافآت

تتولى لجنة المكافآت مسئولية توجيه الإدارة التنفيذية فيما يتعلق بسياسات وإجراءات الموارد البشرية للبنك، ومساعدة مجلس الإدارة في دراسة وإقرار سياسة البنك الخاصة بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام والإدارة التنفيذية والموظفين.

الأعضاء:

الدكتور جاسم يوسف العجمي (الرئيس)
السيد أسامة عبدالرحيم الخاجة (عضو)
السيد نضال صالح العوجان (عضو)

إدارة البنك

قام المجلس بتفويض المدير العام مسئولية إدارة أعمال البنك، وهو المسئول عن مهام الإدارة اليومية والأداء العام للبنك. ويقوم بمعاونة المدير العام، فريق إدارة يضم نخبة من الكوادر المؤهلة من ذوي الخبرة والكفاءة إضافة إلى اللجان الإدارية (وتضم اللجنة الإدارية، ولجنة إدارة المخاطر، ولجنة إدارة الموجودات والمطلوبات، ولجنة الإشراف على تقنية المعلومات، ولجنة المنتجات الجديدة ولجنة الموارد البشرية).

اللجنة الإدارية

تؤمن اللجنة الإدارية حسن تسيير أعمال وشئون مختلف أقسام البنك وتقدم له الدعم اللازم لأداء المهام المنوطة به.

أعضاء اللجنة:

المدير العام (رئيس اللجنة)
المدير التنفيذي للعمليات المصرفية
المدير التنفيذي للاستثمار
المدير التنفيذي لإدارة المخاطر
المدير التنفيذي للتطوير العقاري
رئيسة مجموعة الموارد البشرية

لجنة إدارة المخاطر

تتولى لجنة إدارة المخاطر مسئولية مهام دراسة وإدارة المخاطر الائتمانية، ومخاطر السوق والمخاطر التشغيلية للبنك، وتقدم التوصيات بشأن الأمور التي تحال إليها بما في ذلك عروض الائتمان التي يطلب الموافقة عليها.

أعضاء اللجنة:

المدير التنفيذي لإدارة المخاطر
المدير العام (الرئيس)
المدير التنفيذي للعمليات المصرفية
المدير التنفيذي للاستثمار
رئيس العمليات المصرفية
رئيس المراقبة المالية (أمين السر)
رئيس مجموعة الموارد البشرية
مدير أول لإدارة المخاطر (أمين السر بحكم منصبه)

لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات

تتولى لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات مهام تطوير ووضع أسلوب نشط ومتكامل لإدارة الميزانية العمومية للبنك بمراعاة الأنظمة والتوجيهات الإرشادية الصادرة من الجهات التنظيمية ومراعاة كفاية رأس المال. تقوم اللجنة بوضع ومتابعة أوضاع السيولة وسياسات مخاطر السوق للبنك بالإضافة إلى دراسة وتخصيص الموارد المتاحة في الميزانية العمومية.

أعضاء اللجنة:

المدير العام (الرئيس)
رئيس الرقابة المالية (أمين السر)
المدير التنفيذي للعمليات المصرفية
المدير التنفيذي للاستثمار
المدير التنفيذي لإدارة المخاطر
رئيس الخزينة

لجنة الإشراف على تقنية المعلومات

تتولى لجنة إدارة تقنية المعلومات مسئولية الإشراف عن التوجه الاستراتيجي لتقنية المعلومات في بنك الإسكان، وعن تقديم خدمات فعالة ومأمونة لتقنية المعلومات لجميع أقسام البنك من خلال تقييم الفرص المتاحة من أجل تأمين إدارة أفضل لموارد وإمكانات تقنية المعلومات والحصول على أفضل حلول تقنية المعلومات بما يلبي متطلبات النمو للبنك.

أعضاء اللجنة:

المدير التنفيذي للعمليات المصرفية (الرئيس)
رئيس تقنية المعلومات والعمليات (أمين السر)
المدير العام
المدير التنفيذي للاستثمار
رئيس المراقبة المالية
المدير التنفيذي لإدارة المخاطر (عضو بدون حق التصويت)
رئيس التدقيق الداخلي (عضو بدون حق التصويت)

لجنة المنتجات الجديدة

تتمثل مهمة لجنة المنتجات الجديدة في الإشراف على تطوير المنتجات والخدمات للعملاء الجدد والحاليين في مجالات الخزينة، وإدارة الأصول، والخدمات المصرفية التجارية، وتطوير العقارات، وتمويل رهونات العقارية ومجالات عمل البنك الأخرى.

أعضاء اللجنة:

المدير التنفيذي للعمليات المصرفية (الرئيس)
رئيس مجموعة التسويق والاتصالات (أمين السر)
رئيس التمويل العقاري للشركات
رئيس تقنية المعلومات والعمليات
مدير أول القروض العقارية
مدير العمليات المصرفية الإسلامية

لجنة الموارد البشرية

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

أعضاء اللجنة:

رئيس مجموعة الموارد البشرية في الشؤون الإدارية (الرئيس)
مدير أول الموارد البشرية (أمين السر)
المدير العام
المدير التنفيذي للعمليات المصرفية
المدير التنفيذي للاستثمار
رئيس تقنية المعلومات والعمليات
رئيس العمليات المصرفية

يمكن أن ينيب العضو الذي يتغيب عن اجتماعات اللجنة أشخاصاً آخرين للحضور نيابة عنه بموجب دعوة تصدر من رئيس اللجنة.

مهام التدقيق الداخلي

تعمل الإدارة على توفير الأطمئنان للإدارة ولمجلس الإدارة حول مراعاة الإطار العام لإدارة المخاطر في البنك وكفاية وسلامة عمليات الائتمان والتقييد بالحوكمة الإدارية في المعاملات والمجالات كافة.

مراعاة قواعد السلوك المهني

يلتزم البنك بمراعاة أفضل النظم والمعايير الخاصة بأخلاقيات المهنة، وتحكم قواعد السلوك المهني التي يطبقها البنك أوجه التعامل الشخصي للعاملين بالبنك وجميع الأطراف ذات العلاقة.

الالتزام بالأنظمة

يطبق البنك سياسات وإجراءات شاملة لضمان مراعاته الكاملة للأنظمة واللوائح المقررة من مصرف البحرين المركزي، وتشمل هذه الأنظمة الإبلاغ عن عمليات غسل الأموال وإتباع الإجراءات اللازمة لمراعاة الحيطة في معاملاته المصرفية.

الاتصالات

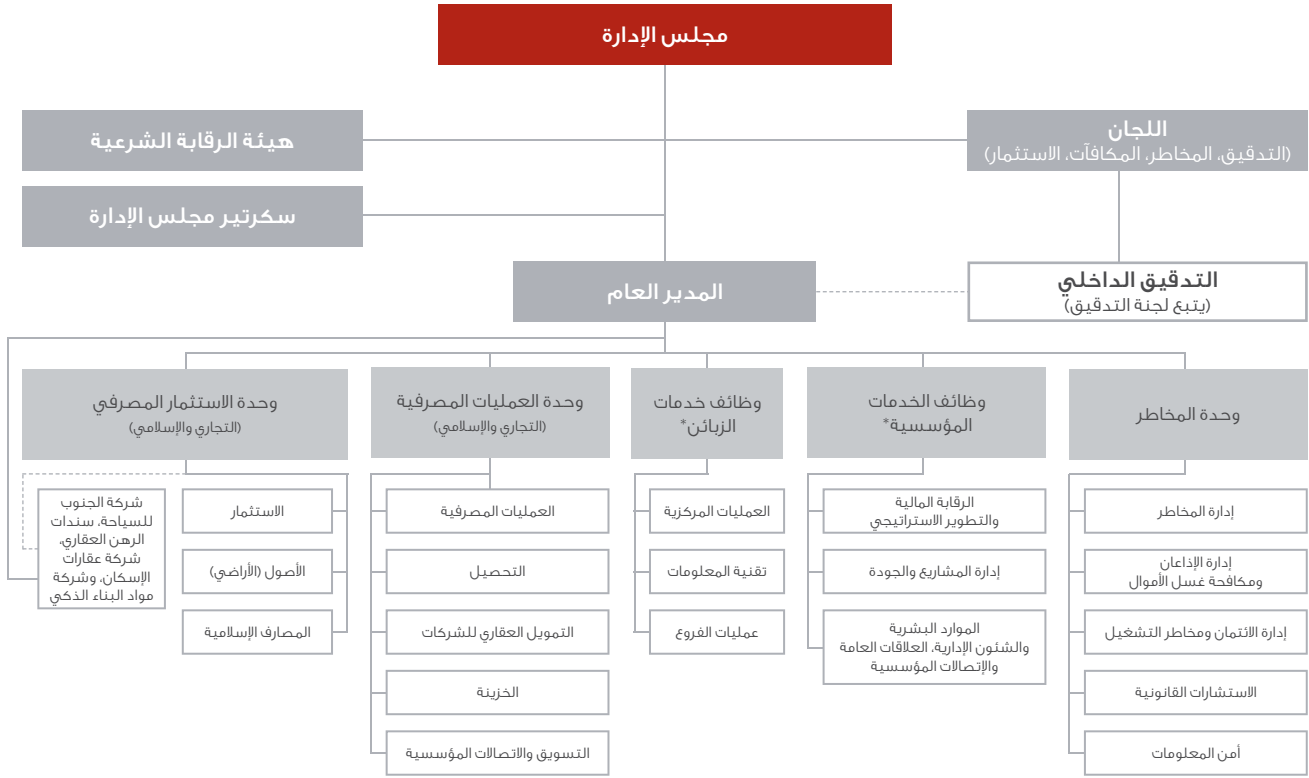
يقوم البنك بإجراء الاتصالات اللازمة كافة مع الأطراف ذات العلاقة بطريقة مهنية ونزيهة وشفافة ومفهومة ودقيقة وفي الأوقات المناسبة. تشمل أهم قنوات الاتصالات الرئيسية المتاحة حالياً، إصدار التقرير السنوي، وتصميم موقع البنك على شبكة الإنترنت، وإصدار الكتيبات عن أنشطة البنك، والنشرة الإخبارية للبنك، والبيانات الصحفية والإعلانات المنتظمة التي تنشر أو تذاع من خلال وسائل الإعلام المحلية.

الاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة

- نسبة 100٪ من ملكية شركة الجنوب للسياحة (٢٥٠ ألف دينار بحريني إجمالي أسهم رأس المال)
- نسبة ٢٨,١٢٥٪ من ملكية شركة تطوير المنطقة الجنوبية (٢,٢٥ مليون دينار بحريني من إجمالي رأس المال البالغ ٨ ملايين دينار)
- نسبة ٩٩٪ من ملكية شركة عقارات الإسكان (٢٥٠ ألف دينار بحريني إجمالي أسهم رأس المال)
- نسبة ٩٩٪ من ملكية شركة سندات الرهن العقاري (ألف دينار بحريني من إجمالي أسهم رأس المال)
- نسبة ٢٠٪ من ملكية بنك الإبداع (٥ ملايين دولار إجمالي رأس المال)
- نسبة 100٪ من شركة مواد البناء (٢٥٠ ألف دينار بحريني إجمالي رأس المال)
- نسبة ٤٥٪ من شركة سار بالشراكة مع عقارات السيف (٢٠ ألف دينار بحريني إجمالي رأس المال)



الهيكل التنظيمي لبنك الإسكان



الإدارة التنفيذية

سمر عجايبي
رئيس قسم الائتمان

هانني نايم
رئيس التدقيق الداخلي

شركة عقارات الإسكان

فادي جمالي
المدير التنفيذي للتطوير العقاري

إياد عبيد
نائب المدير التنفيذي للتطوير العقاري

شركة الجنوب للسياحة

حسن علي
القائم بأعمال المدير العام

توفيق المسقطي
رئيس مجموعة إدارة الأصول

روبرت جونسون
رئيس مجموعة التسويق والإتصالات

طارق الجلاهية
رئيس العمليات المصرفية

د. بكري بشير
رئيس الاستثمار

خليفة ناجم
رئيس التمويل العقاري للشركات

حسن علي
رئيس إدارة المشاريع والجودة

صباح خليل المؤيد
المدير العام
وعضو مجلس الإدارة

كيث سكوت
المدير التنفيذي للعمليات المصرفية
ونائب المدير العام

إبراهيم شهاب
المدير التنفيذي للاستثمار
ونائب المدير العام

سريكانت شيشادري
المدير التنفيذي لإدارة المخاطر

د. نعيمة الدوسري
رئيسة مجموعة الموارد البشرية والشئون
الإدارية

جمال أحمد قمبر
رئيس تقنية المعلومات والعمليات

مؤشرات القطاع العقاري في البحرين

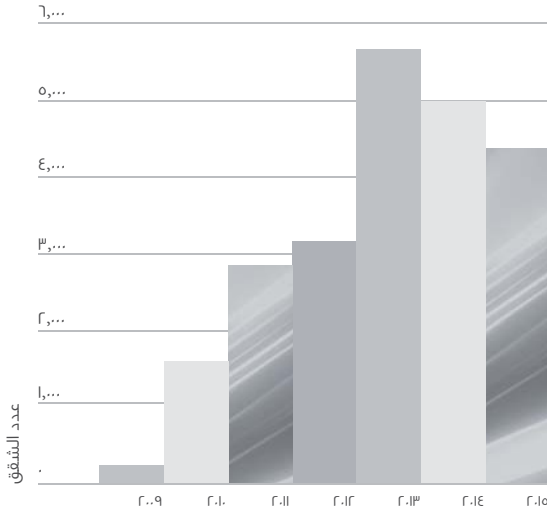
الأكثر تضرراً. وعلى الرغم من الضغوط، فقد قاوم مطورو العقارات السكنية خفض أسعارها.

بعد النمو المستمر ولقرابة عقد من الزمن، شهدت حركة العقارات تباطؤاً خلال عام ٢٠١٠، وكان المساحات السكنية والمكتبية هي

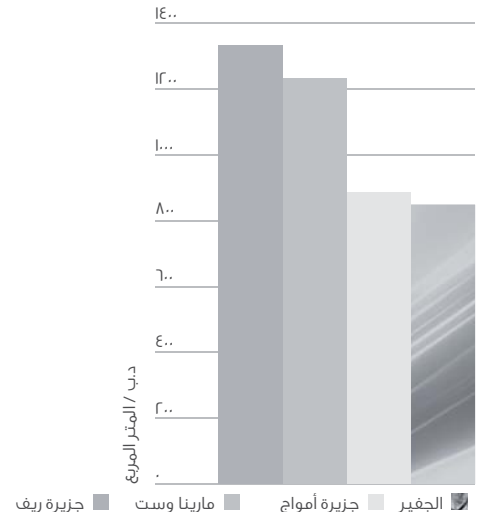
سوق العقارات السكنية

بعد النمو المستمر لقرابة عشر سنوات، فإن سوق العقارات البحريني شهد تباطؤاً حاداً خلال عام ٢٠٠٩، فيما وصل سوق العقار بنظام التملك الحر لطريق مسدود وتوقفت خطط الشراء بشكل حاد. وكنتيجة لذلك، فقد تم تجميد عدد من مشاريع التطوير مؤقتاً أو لأجل غير مسمى. أما بالنسبة للإيجارات فهي متماسكة بقوة أكبر للفلل منها عن الشقق السكنية، فيما لا تزال ضاحية السيف تحظى بطلب مرتفع.

ويفضل التطورات الجديدة، فإن عدد مساحات التجزئة القابلة للتأجير قد زادت، وحافظت الإيجارات على استقرارها بصورة نسبية. وعلى الرغم من التباطؤ، فقد قاومت العديد من المشاريع ضغوطاً لخفض أسعارها، سواء تلك المخصصة للبيع أو الإيجار. وقد حافظت أسعار الفلل على أسعارها بقوة أكبر من الشقق السكنية. ويمكن للمطورين توقع عام صعب آخر، حيث يعاني السوق من زيادة في المعروض من العقارات في معظم القطاعات.

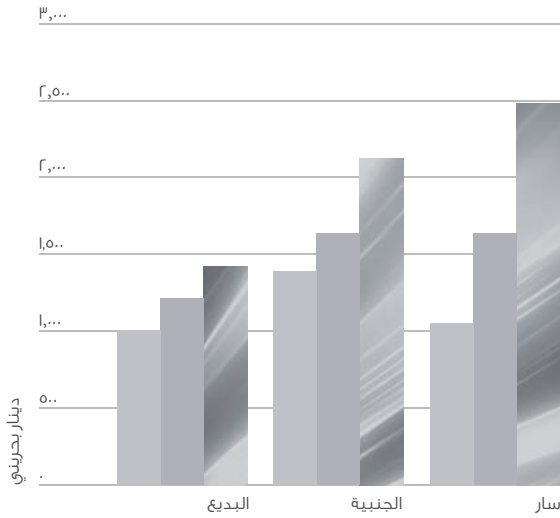


برامج عرض معظم الشقق المملوكة بنظام التملك الحر في البحرين

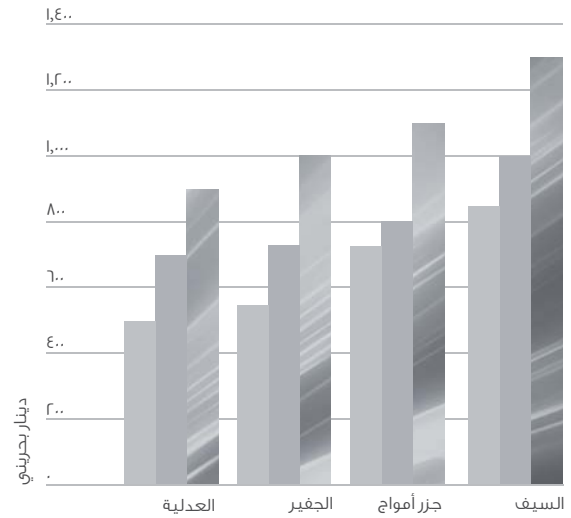


متوسط أسعار بيع الشقق السكنية في الربع الثالث من عام ٢٠٠٩

مصدر الأرقام الموضحة أعلاه هو دي تي زد



متوسط الإيجار الشهري للفيلات في البحرين في الربع الثالث من عام ٢٠٠٩



متوسط الإيجار الشهري للشقق السكنية في البحرين للربع الثالث من عام ٢٠٠٩

سوق المساحات المخصصة للمكاتب

ويتردد الملاك والمطورون في تخفيض مستوى الإيجارات، بما في ذلك ضاحية السيف. وفي المتوسط، فإن المكاتب صغيرة الحجم يتم استئجارها بشكل أسرع من الوحدات الأكبر حجماً. ونحن نتوقع أن يواصل الطلب على المكاتب التباطؤ خلال عام ٢٠١٠، حيث تعيد الشركات دراسة احتياجاتها الخاصة على ضوء وتيرة الانتعاش في الإقتصاد العالمي.

كان لإنخفاض عدد الشركات الاستثمارية التي دشنت أعمالها في البحرين خلال عام ٢٠٠٩، تأثير كبير على سوق المساحات المخصصة للمكاتب، لا سيما وأن انكماش الطلب على المساحات المخصصة للمكاتب اقتصر على الخدمات المالية، في الوقت الذي قد تأثرت فيه معظم الأعمال التجارية والقطاعات، فيما لاقت بعض القطاعات الأخرى طلباً قوياً بشكل مثير للدهشة.

إجمالي عدد مساحات المكاتب المخصصة	نسبة المكاتب غير المؤجرة
٢٤%	١٣%
٤٨%	٢٨%
٢٨%	١٠,٨%

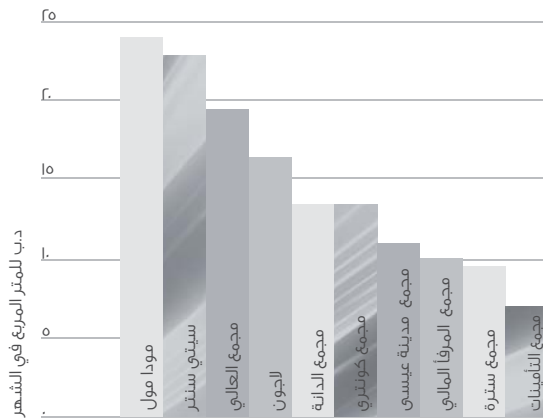
توزيع مخزون المساحات المخصصة للمكاتب بالموقع

مؤشرات القطاع العقاري في البحرين (تتمة)

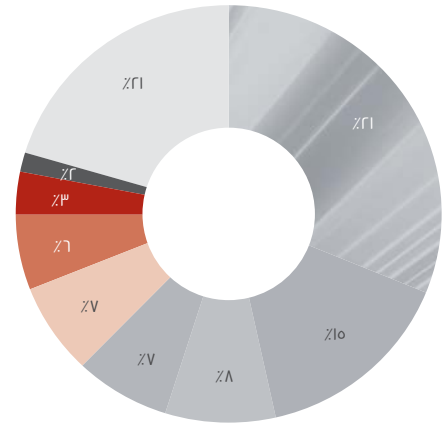
سوق المساحات المخصصة للتجزئة

شهد مخزون المساحات المخصصة للتجزئة في البحرين زيادة بأكثر من الضعف خلال العقد الماضي، وبفضل سلسلة التطورات الجديدة المقبلة، فإن مجموع المساحات المخصصة للتجزئة ستشهد زيادة أخرى بنسبة ٨٠٪ على مدى السنوات الخمس المقبلة. وعلى الرغم من الزيادة في عدد السكان المحليين والطلب من قبل الزوار القادمين من بلدان الخليج الأخرى، وخصوصاً من المملكة

العربية السعودية وقطر والكويت، فإن وتيرة النمو في أسعار الإيجارات والبيع بالتجزئة من المتوقع أن تتباطأ خلال العام القادم. وعلى الرغم من التباين الكبير في الأسعار بين طرفي السوق الأعلى والأدنى فإن نجاح ملاك العقارات في زيادة مستويات الإيجارات في سوق العقارات بالتجزئة يبقى رهناً على قوة المبيعات.



متوسط إيجارات محلات التجزئة شهرياً في مجمعات البحرين في الربع الثالث من عام ٢٠٠٩



توزيع المساحات المخصصة للتأجير بالمجمع، الربع الرابع من عام ٢٠٠٩

اسم البرنامج	الموقع	تاريخ الانتهاء المتوقع	إجمالي المساحات المتاحة للتأجير (م ^٢)
مجمع باب البحرين	المنامة	٢٠٠٩	٢,٥٠٠
سنتر بوينت	الرفاع الشرقي	٢٠٠٩	١٢,٠٠٠
بالم سكوير	البيديع	٢٠٠٩	١,٥٠٠
مجمع الراملي	عالي	٢٠١٠	٤,٠٠٠
مجمع إنماء	الرفاع	٢٠١٠	٢٧,٠٠٠
مجمع المحرق	المحرق	٢٠١١	١٥,٠٠٠
فيلامار	مرفأ البحرين المالي	٢٠١١	٩,٥٠٠
مركز أمواج للتسوق	جزر أمواج	٢٠١٢	٦٧,٠٠٠
مدينة رافلز	خليج البحرين	٢٠١٢	٧,٠٠٠
مجمع سار	سار	٢٠١٢	١٤,٠٠٠
ديار المحرق	ديار المحرق	٢٠١٣	٢٧,٥٠٠
مجمع الريف	جزيرة ريف	٢٠١٤	٢٤,٠٠٠
درة البحرين	درة البحرين	٢٠١٤	٥٢,٥٠٠
الحديقة المائية	مدينة الحديقة المائية	٢٠١٤	٢٢,٥٠٠

مصدر الأرقام الموضحة أعلاه هو دي تي زد



البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات إلى حضرات السادة المساهمين

بنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة)
المنامة - مملكة البحرين، ٤ مارس ٢٠١٠

تقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لبنك الإسكان ش.م.ب (مقفلة) ("البنك") والشركات التابعة له ("المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩، وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية والإيضاحات الهامة الأخرى.

مسئولية أعضاء مجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة مسئول عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. إن هذه المسؤولية تتضمن تصميم وتنفيذ وإتباع أنظمة رقابة داخلية معنية بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية معلومات جوهرية خاطئة، سواء ناتجة عن اختلاسات أو أخطاء، وكذلك اختيار وتطبيق سياسات محاسبية مناسبة وعمل تقديرات محاسبية معقولة في ظل الأوضاع القائمة.

مسئولية المدققين

إن مسئوليتنا هي إبداء الرأي في هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً لما قمنا به من أعمال التدقيق. لقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمبادئ المهنية ذات العلاقة، وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق بهدف الحصول على تأكيدات معقولة من خلو البيانات المالية الموحدة من أي معلومات جوهرية خاطئة.

يشمل التدقيق القيام بإجراءات معينة للحصول على أدلة تدقيق مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

تعتمد إجراءات التدقيق المختارة على تقديراتنا، بما فيها تقييم مخاطر وجود معلومات جوهرية خاطئة في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن اختلاسات أو أخطاء. وعند تقييم هذه المخاطر يتم الأخذ في الاعتبار أنظمة الرقابة الداخلية المعنية بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة والتي تمكننا من تصميم إجراءات تدقيق مناسبة في ظل الأوضاع القائمة، وليس بغرض إبداء رأي في مدى فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للبنك. كما يشمل التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة المبادئ المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي تجريها الإدارة بالإضافة إلى تقييم عام لعرض البيانات المالية الموحدة.

إننا نرى أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتكوين أساس سليم للرأي الذي توصلنا إليه.

الرأي

برأينا، فإن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، في كل الجوانب الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وذلك وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير حول الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، فإنه برأينا أن البنك يمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية الموحدة تتفق معها. لقد قمنا بمراجعة تقرير رئيس مجلس الإدارة المرفق ونؤكد بأن المعلومات الواردة به متفقة مع البيانات المالية. لم يرد إلى علمنا وقوع أية مخالفات خلال السنة لقانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية لسنة ٢٠٠٦، أو لشروط ترخيص البنك أو لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي، يمكن أن يكون لها أثر جوهري على أعمال البنك أو مركزه المالي. لقد حصلنا من الإدارة على جميع الإيضاحات والمعلومات التي طلبناها لأغراض التدقيق.

كي بي إم جي

٤ مارس ٢٠١٠



بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

بالدينار البحريني ٢٠٠٨	٢٠٠٩	إيضاحات	
			الموجودات
٣٩,٨٣٤,٠٣	١١,٩١٥,٣٥٩	٦	النقد وما في حكمه
١,٣٠,٤٧٦	٤,١١٢,١١٧	٧	استثمارات
٢٢٢,٨٣٣,٠٥٧	٢٦٠,٦٤,٦٥٤	٨	قروض
٢,٣٤,٦٦٧	٢,٤٠,٩٠٢	٩	استثمارات في شركات زميلة
٤٦,٨١٤,٤٤٦	٥٥,٧١,٧٧١	١٠	استثمارات عقارية
٢,٤١٥,٠٢٣	٥,٤٩,٧٢٧		عقارات تطوير
٥,٣٧٧,٠٠٠	-		مدفوعات مقدمة لشراء استثمارات
٥,١٦٨,٧٩١	٢,٧١,٥٦٣	١١	موجودات أخرى
٣٢٥,٥٧,٤٩٠	٤٤,٩٦٤,٠٩٣		مجموع الموجودات
			المطلوبات
-	٣٢,٣٢٢,١١٨		ودائع من مؤسسات مالية وأخرى
٧,٩٦١,٢٧	٩,٤٧٣,١٥٠	١٢	حسابات حكومية
٥١٧,٧٨	٦٤٦,٥٨٩	١٣	حساب مدينة زايد
٨,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٤	قروض لأجل
٨,٤٦٤,٣٥٩	٧,٧٩٢,٣٧١	١٥	مطلوبات أخرى
١٥٩,٩٤٢,٦٤٤	٢٦١,٢٣٤,٢٢٨		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٢/١	رأس المال
٦,٢٨٧,١٧٣	١٦,٩٨٣,٥٠٩	٢/١	مساهمات من مساهم
٧,٧٦١,٨٩٦	٧,٧٦١,٨٩٦		احتياطي قانوني
٣٥,٧٣٧	-		احتياطي نظام التقاعد المبكر
١٣٦,٤٨,٠٠٠	١٣٩,٩٨٤,٤٦٠		أرباح مستبقاة
١٦٥,٥٦٤,٨٤٦	١٧٩,٧٢٩,٨٦٥		مجموع حقوق الملكية (صفحة ٦)
٣٢٥,٥٧,٤٩٠	٤٤,٩٦٤,٠٩٣		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

اعتمدت البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في ٤ مارس ٢٠١٠ ووقعها بالنيابة عن المجلس :

صباح خليل المؤيد
المدير العام وعضو مجلس الإدارة

إبراهيم بن خليفة آل خليفة
وزير الإسكان
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

بالدينار البحريني ٢٠٠٨	٢٠٠٩	إيضاحات	
٧,١٤٢,١٢١	٨,١٠٤,٠٤٠	١٦	رسوم إدارية
٢,١٨٠,٩٥٧	١,٧٦٦,٧١٦	١٧	إيراد الفوائد
(٢٤٢,٧٨٧)	١٦٧,٥٦٢	٧	صافي أرباح / (خسائر) القيمة العادلة من استثمارات محددة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
١,٨٨٠,٩٧٨	٢٦٧,٢٦٢	١٨	إيرادات من استثمارات عقارية
(١٥٠,٩٧)	(١٩,٧٦٥)	٩	حصة البنك من الخسارة في شركة زميلة
٢,٣٠١,٣٧٠	٣,١٣٥,١٢٠	١٩	إيرادات أخرى
١٣,٢٤٧,٥٤٢	١٣,٤٢٠,٩٣٥		مجموع الإيرادات
٣,٩٣٩,٩٥٠	٣,٩٥٥,٢٨٣		تكلفة الموظفين
٣,١١٤,٨٦٥	٣,٨٩٤,٦٢٠		مصرفات الفوائد
١,٨٧٨,٢٤٨	١,٦٥٣,٢٤٣	٢٠	مصرفات أخرى
-	١٩١,٠١٢	٨	انخفاض قيمة القروض
-	٢٢٢,٣٥٧	١٠	انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية
٨,٩٣٣,٦٣	٩,٩١٦,٥١٥		مجموع المصروفات
٤,٣١٤,٤٧٩	٣,٥٠٤,٤٢٠		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
٤,٣١٤,٤٧٩	٣,٥٠٤,٤٢٠		مجموع الدخل الشامل للسنة
١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
٢٨,٧٦	٢٣,٣٦		العائد الأساسي لكل سهم



صباح خليل المؤيد
المدير العام وعضو مجلس الإدارة



إبراهيم بن خليفة آل خليفة
وزير الإسكان
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.



بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

بالدينار البحريني

المجموع	أرباح مستبقة	احتياطي نظام التقاعد	احتياطي قانوني	مساهمات من مساهم	رأس المال	٢٠٠٩
١٦٥,٥٦٤,٨٤٦ ٣,٥٠٤,٤٢٠	١٣٦,٤٨٠,٠٤٠ ٣,٥٠٤,٤٢٠	٣٥,٧٣٧ -	٧,٧٦١,٨٩٦ -	٦,٢٨٧,١٧٣ -	١٥,٠٠٠,٠٠٠ -	في ايناير مجموع الدخل الشامل للسنة
١٠,٦٩٦,٣٣٦ (٣٥,٧٣٧)	- -	- (٣٥,٧٣٧)	- -	١٠,٦٩٦,٣٣٦ -	- -	تحويل أراضي (إيضاح ١٠) دفع نظام التقاعد
١٧٩,٧٢٩,٨٦٥	١٣٩,٩٨٤,٤٦٠	-	٧,٧٦١,٨٩٦	١٦,٩٨٣,٥٠٩	١٥,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر

بالدينار البحريني

المجموع	أرباح مستبقة	احتياطي نظام التقاعد	احتياطي قانوني	مساهمات من مساهم	رأس المال	٢٠٠٨
١٥٨,٦٣١,٥١٥ ٤,٣١٤,٤٧٩	١٣٢,١٦٥,٥١٥ ٤,٣١٤,٤٧٩	٣٥,٧٣٧ -	٧,٧٦١,٨٩٦ -	٣,٦٦٨,٣٢١ -	١٥,٠٠٠,٠٠٠ -	في ايناير مجموع الدخل الشامل للسنة
٢,٦١٨,٨٥٢	-	-	-	٢,٦١٨,٨٥٢	-	تحويل أراضي (إيضاح ١٠)
١٦٥,٥٦٤,٨٤٦	١٣٦,٤٨٠,٠٤٠	٣٥,٧٣٧	٧,٧٦١,٨٩٦	٦,٢٨٧,١٧٣	١٥,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

بالدينار البحريني		
٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٤,٣١٤,٤٧٩	٣,٥٠٤,٤٢٠	الأنشطة التشغيلية
٢٤٢,٧٨٧	(١٦٧,٥٦٢)	صافي ربح السنة
١٥٠,٩٧	١٩,٧٦٥	تعديلات:
-	٢٢٢,٣٥٧	أرباح / (خسائر) القيمة العادلة للاستثمارات
-	١٩١,٠١٢	حصة البنك من الخسارة في شركة زميلة
٤٤٦,٣٠١	٥٢١,٤٠٧	مخصص انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية
		مخصص انخفاض قيمة القروض
		استهلاك
٥,٠١٨,٦٦٤	٤,٢٩١,٣٩٩	أرباح التشغيل قبل التغييرات في رأس المال العامل:
(٢,٦١١,٠٠٩)	٢,٢٤٧,٩٦٧	النقصان / (الزيادة) في الموجودات الأخرى (صافي)
(٥٠,٠٢١,١٩٨)	(٣٧,٤٢٢,٦٠٩)	الزيادة في القروض
(١,٣٩٧,٣١٧)	(٣٦٨,٥٠٩)	الزيادة في العقارات التطويرية
٨٢٩,١٩٢	(٦٨٨,٥٤١)	الزيادة في الاستثمارات العقارية
-	٣٢,٣٢٢,١١٨	الزيادة في الودائع من مؤسسات مالية وأخرى
٤,٦٠٩,٥٨٢	(٦٧١,٩٨٧)	الزيادة / (النقصان) في المطلوبات الأخرى
-	(٣٥,٧٣٧)	دفع نظام التقاعد
(٤٣,٥٧٢,٠٨٦)	(٣٢٥,٨٩٩)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١,٠٨٧	٣٥٨,٦٤٩	الأنشطة الاستثمارية
-	(٩,٠٠٠)	مقبوضات من بيع / استحقاقات الاستثمارات
(٦٣٢,٤٨١)	(٣١١,١٤٧)	شراء استثمارات
(٥,٣٧٧,٠٠٠)	١,٧٢٧,٢٧٢	شراء معدات
		استرجاع / (مدفوعات) مقدماً لشراء استثمارات
(٦,٠٠٨,٣٩٤)	١,٧٦٥,٧٧٤	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١٢٩,٥٨٧	١٢٩,٥١١	الأنشطة التمويلية
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٨,٣٣٣,٣٣٣	صافي الحركة في حساب مدينة زايد
-	(٨,٣٣٣,٣٣٣)	مقبوضات من قروض لأجل
٤,١٩٣,٤٦٨	١٩,٥١١,٩٤٣	سداد قروض لأجل
		صافي الحركة في الحسابات الحكومية
٢٩,٣٢٣,٠٥٥	٦٩,٦٤١,٤٥٤	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢,٢٥٧,٤٢٥)	٧١,٠٨١,٣٢٩	صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه
٦٠,٠٩١,٤٥٥	٣٩,٨٣٤,٠٣٠	النقد وما في حكمه في ١ يناير
٣٩,٨٣٤,٠٣٠	١١,٠٩١,٣٥٩	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر (إيضاح ٦)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٧ جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩

١ النشأة والنشاط

١/1 تأسس بنك الإسكان ش.م.ب مقفلة («البنك») كشركة مساهمة بحرينية (مقفلة) وسجل وأسس بموجب المرسوم الأميري رقم ٤ لسنة ١٩٧٩. يعمل البنك بموجب ترخيص مقيّد للبنوك التجارية صادر من قبل مصرف البحرين المركزي. البنك مملوك بالكامل لحكومة مملكة البحرين («الحكومة») ويعتمد على الدعم المستمر من الحكومة لتمويل عملياته.

٢/1 رأس المال المصرح به للبنك هو ٤,٠٠٠,٠٠٠ دينار بحريني. رأس المال الصادر والمدفوع بالكامل هو ١٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار بحريني والذي يشمل ١٥٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠٠ دينار بحريني للسهم. حولت الحكومة خلال العام عقارات بمبلغ ١٠,٦٩٦,٣٣٦ دينار بحريني (٢٠٠٨: ٢,٦١٨,٨٥٢ دينار بحريني) كمساهمات إضافية.

٣/1 تتمثل أنشطة البنك الرئيسية في إدارة قروض اسكانية للبحرينيين حسب توجيهات وزارة الإسكان. وتطوير مشاريع البناء داخل مملكة البحرين والتصرف كوكيل لجمع الإيجارات وتسديد الرهونات نيابة عن وزارة الإسكان.

٤/1 يعمل البنك أيضاً كإداري لوزارة الإسكان فيما يتعلق بالتسهيلات الإسكانية وبعض الأنشطة المتعلقة بالعقارات. يدخل البنك كإداري في معاملات مختلفة في سياق الأعمال العادية المتعلقة بقروض الإسكان وتسديد الرهونات وإدارة العقارات. يتلقى البنك الأموال من وزارة المالية استناداً إلى مخصصات الميزانية السنوية لقروض الإسكان. يسجل البنك أيضاً معاملات خاصة بناءً على تعليمات من وزارة الإسكان ووزارة المالية وقرارات متخذة بواسطة حكومة مملكة البحرين.

٥/1 يتم تسجيل المعاملات مع وزارة الإسكان ووزارة المالية لدى البنك من خلال الحسابات الجارية التي يحتفظ بها البنك مع الوزارات. هذه الحسابات مفصّل عنها بصورة منفصلة في إيضاح رقم ١٢ من البيانات المالية الموحدة.

٦/1 يتم الاحتفاظ بالعقود المتعلقة بالإيجارات وتسديد الرهونات لدى وزارة الإسكان، لذلك فإن الالتزامات ذات الصلة لا تظهر في البيانات المالية للبنك.

الشركات التابعة

٧/1 يمتلك البنك ١٠٪ من أسهم شركة الجنوب للسياحة ش.م.ب (مقفلة) التي تأسست في مملكة البحرين. الأنشطة الرئيسية للشركة هي توفير النقل من وإلى، وتوفير مرافق الإقامة في جزر حوار.

يمتلك البنك ٩٩٪ من شركة اسكان آر ام بي اس ("RMBS") ش.م.ب (مقفلة) والتي تأسست في مملكة البحرين. الأنشطة الرئيسية للشركة هي إصدار أوراق مالية مدينة مدعومة بالأصول بغرض توريق قروض الإسكان.

يمتلك البنك ٩٩٪ من شركة الإسكان العقارية ش.م.ب (مقفلة) والتي تأسست في مملكة البحرين والنشاط الرئيسي للشركة هو إدارة بعض الاستثمارات العقارية.

الشركة الزميلة

٨/1 يمتلك البنك ٢٨٪ في شركة تطوير المنطقة الجنوبية ش.م.ب (مقفلة) المسجلة في مملكة البحرين. يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في ترويج السياحة في جزر حوار.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢ السياسات المحاسبية الهامة

(أ) المعايير المتبعة

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

(ب) أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة من السجلات المحاسبية للمجموعة بالدينار البحريني وهي العملة الرئيسية لعمليات المجموعة. كما أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، ما عدا القياس بالقيمة العادلة لاستثمارات الأوراق المالية التي تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد البيانات المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة. كما يتطلب أيضاً من الإدارة اجتهاداً في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الأمور التي تتطلب قدراً كبيراً من الاجتهاد أو المعقدة أو التي تتطلب فرضيات وتقديرات مؤثرة على البيانات المالية الموحدة مبينة في إيضاح رقم ٤.

تم تطبيق السياسات المحاسبية من قبل البنك والشركات التابعة «المجموعة» على نحو ثابت كما كانت مطبقة في السنة السابقة فيما عدا التالي:

المعايير والتعديلات والتفسيرات السارية المفعول من أو بعد ١ يناير ٢٠٠٩

المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية أصبحت سارية المفعول بداية من سنة ٢٠٠٩، تعتبر ذات علاقة بالمجموعة:

المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) - «عرض البيانات المالية»

خلال السنة، قامت المجموعة بتطبيق معيار المحاسبة الدولي المعدل رقم (١) «عرض البيانات المالية» بتاريخ وجوب تطبيقه في ١ يناير ٢٠٠٩. يقدم معيار المحاسبة الدولي رقم (١) المعدل مصطلح «الدخل الشامل الأخر»، والذي يمثل التغييرات في حقوق الملكية، ما عدا تلك الناتجة عن المعاملات مع المالكين بصفتهم مالكيين. يمكن عرض الدخل الشامل إما: (١) بيان واحد للدخل الشامل (فعلياً بدمج بيان الدخل الشامل وجميع التغييرات في حقوق الملكية لغير المالكين في بيان واحد) أو (٢) في بيان الدخل الشامل وبيان منفصل للدخل الشامل. اختارت المجموعة عرض الدخل الشامل في بيان واحد. ووفقاً لذلك، تم تضمين بيان جديد للدخل الشامل في البيانات المالية الموحدة مع أرقام المقارنة المطلوبة.

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) - الإفصاح عن الأدوات المالية

تتطلب هذه التعديلات تحسين مستوى الإفصاح عن طرق قياس القيمة العادلة ومخاطر السيولة. وتتطلب التعديلات بالخصوص إفصاح عن قياس القيمة العادلة حسب مستوى تراتبية القيمة العادلة. إن تطبيق هذه التعديلات نتج عنها إفصاحات إضافية ولكن ليس لها تأثير على الوضع المالي أو الدخل الشامل للبنك. تم عرض هذه الإفصاحات الإضافية في البيانات المالية الحالية. ووفقاً للمتطلبات الانتقالية، لم يتم تقديم أرقام المقارنة.

التطويرات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (الصادرة في مايو ٢٠٠٨)

«التطويرات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والصادرة في مايو ٢٠٠٨» تشتمل على العديد من التعديلات غير المستعجلة ولكنها ضرورية. تشتمل التطويرات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على تعديلات نتج عنها تعديلات محاسبية في عرض البيانات المالية والاحتساب والقياس كما هناك تعديل في بعض المصطلحات وبعض التعديلات التحريرية للعديد من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. إن هذه التعديلات سارية المفعول للسنوات المالية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٠٩ ولم ينتج عن هذه التعديلات أية تغييرات جوهرية على السياسات المحاسبية.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ج) أساس التوحيد

(١) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي مؤسسات (وتشمل الشركات ذات الأغراض الخاصة) خاضعة لسيطرة البنك. توجد سيطرة عندما يكون للبنك سلطة بصورة مباشرة أو غير مباشرة في إدارة السياسات المالية والتشغيلية لمؤسسة ما من أجل الحصول على منافع من أنشطتها. يتم توحيد البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ الحصول على السيطرة ويتم التوقف عن التوحيد عند فقدان السيطرة.

(٢) الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي مؤسسات تمتلك المجموعة فيها سلطة مؤثرة. من دون التحكم في سياساتها المالية والتشغيلية. تشمل البيانات المالية الموحدة نصيب المجموعة من إجمالي الأرباح والخسائر المحتسبة للشركة الزميلة. عندما تتعدى حصة المجموعة من الخسائر حصتها في الشركة، يتم تخفيض القيمة الدفترية للمجموعة إلى لا شيء ويتم وقف احتساب أية خسائر إضافية ماعدا في حال تكبدت المجموعة التزامات قانونية أو إعتبارية أو قامت بدفع مبالغ بالنيابة عن الشركة الزميلة.

(٣) معاملات تم استبعادها عند توحيد البيانات المالية

تم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة وأي خسائر وأرباح غير محققة ناتجة عن عمليات مع شركات المجموعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. تم أيضاً استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة نفسها فقط لحد أن لا يكون هناك دلائل انخفاض في القيمة.

(د) معاملات بالعملة الأجنبية

(١) العملة المستعملة في إنجاز المعاملات والعملة المستعملة في إعداد البيانات المالية

يتم قياس بنود البيانات المالية الموحدة لوحدات المجموعة بالعملة الاقتصادية الرئيسة للبيئة التي تعمل فيها هذه الوحدات. يتم إعداد البيانات المالية الموحدة بالدينار البحريني وهي العملة المستعملة من قبل المجموعة في معاملاتها والعملة المستخدمة في إعداد البيانات المالية.

(٢) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية إلى عملة التعامل لكل وحدة بأسعار الصرف السائدة وقت إجراء المعاملة. تدرج أرباح وخسائر فروقات العملة الناتجة عن سداد مثل هذه المعاملات ومن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية بسعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية العمومية في بيان الدخل الشامل الموحد.

(هـ) القروض

القروض هي موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو قابلة للتحديد وهي غير مدرجة في سوق نشط. تشمل القروض على قروض إسكانية وقروض إسكانية تجارية. تحتسب المجموعة القروض بتاريخ منحها.

قروض الإسكان الإجتماعية تمثل قروض مقدمة إلى المواطنين البحرينيين لأغراض شراء وبناء وترميم البيوت، حسب توجيهات وزارة الإسكان.

يتم إظهار القروض بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي كما هو موضح في إيضاح رقم ٢ (ص) بعد خصم الإعفاءات والخصومات المعلنة من قبل حكومة مملكة البحرين ومخصص انخفاض القيمة إن وجد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(و) الاستثمارات

(١) التصنيف

الاستثمارات التي تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي استثمارات صنفت عند بداية احتسابها من قبل المجموعة كاستثمارات تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تصنيف الاستثمارات التي تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من قبل المجموعة عندما يتم إدارتها وتقييمها وعرضها داخلياً وفقاً للقيمة العادلة.

الاستثمارات المتوافرة للبيع هي استثمارات لا تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة ولا تنوي المجموعة الاحتفاظ بها حتى استحقاقها وتشتمل على استثمارات في أوراق مالية غير مدرجة.

(٢) الاحتساب وإلغاء الاحتساب

يتم مبدئياً احتساب الاستثمارات بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصروفات المعاملة لجميع الاستثمارات التي لا تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم بداية احتساب الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة وتحسب مصروفات المعاملة في الفترة التي تنشأ فيه. يتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات عندما ينتهي حق استلام التدفقات النقدية من الاستثمارات أو عندما تقوم المجموعة بنقل جميع مخاطر وعوائد الملكية بشكل جوهري.

(٣) القياس

يعاد لاحقاً قياس الاستثمارات التي تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والاستثمارات المتوافرة للبيع بالقيمة العادلة.

يتم احتساب الأرباح والخسائر الناتجة من التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات التي تظهر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الدخل الشامل الموحد في الفترة التي تنشأ فيها. يتم احتساب الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات المتوافرة للبيع في الدخل الشامل الآخر. وتحويل الأرباح والخسائر المتراكمة على الاستثمارات المباعة أو التي تم التخلص منها أو أصبحت ضعيفة الأداء، والتي احتسبت سابقاً، إلى بيان الدخل الشامل الموحد. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتداولة في السوق النشط على أساس الأسعار المدرجة وتشمل التسعيرات المحصلة من المدراء الرئيسيين والوسطاء والمتداولين. يتم استخدام سعر الطلب لقياس الاستثمارات في الأوراق المالية.

الاستثمارات المتوافرة للبيع التي لا يتوافر لها أسعار سوق أو طرق أخرى مناسبة يستند إليها في احتساب قيمة عادلة موثوقة، تظهر بالتكلفة مطروحاً منها مخصص لمواجهة انخفاض قيمتها إن وجد.

(ز) ودائع لدى مؤسسات مالية وأخرى

تظهر قيمة الودائع لدى مؤسسات مالية وأخرى بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي كما هي موضحة في إيضاح رقم ٢(ص) مطروحاً منها مخصص انخفاض قيمتها.

(ح) النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه على أوراق نقدية ومعدنية، أرصدة غير مقيدة لدى مصرف البحرين المركزي وودائع لدى البنوك تستحق خلال ثلاثة أشهر خاضعة لمخاطر غير جوهريّة من تغيرات في قيمتها العادلة، والتي تستخدم من قبل المجموعة لإدارة التزاماتها قصيرة الأجل.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ط) إنخفاض قيمة الموجودات المالية

(١) موجودات مسجلة بالتكلفة المطفأة

يتم تحديد مخصص لمواجهة انخفاض قيمة الموجودات عندما يكون هناك دليل موضوعي بأن المجموعة لن تحصل على جميع المبالغ المستحقة وتشمل أصل الدين والفوائد وفقاً للبنود التعاقدية للتسهيلات الائتمانية. قد يشمل الدليل الموضوعي وجود انخفاض في قيمة الأصل المالي نتيجة نقض الاتفاقية كالتخلف أو التأخر في دفع الفوائد أو أصل الدين، منح التنازلات لأسباب اقتصادية أو قانونية متعلقة بالصعوبات المالية للمقترض والتي تعتبر علامة واضحة على أن المقترض سوف يعلن عن إفلاسه أو يطلب إعادة جدولة، وإخفاء السوق النشط أو المعلومات المرصودة والمتعلقة بمجموعة من الموجودات مثل التغييرات العكسية في وضعية سداد المقترضين أو المصدرين في المجموعة أو الوضع الاقتصادي والتي لها علاقة مباشرة بالعجز عن السداد للمجموعة.

تأخذ المجموعة في الاعتبار دلائل انخفاض قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة المطفأة على أساس فردي وعلى أساس جماعي. يتم تقييم جميع الموجودات المالية التي تعتبر جوهرية بصورة فردية لانخفاض القيمة. جميع الموجودات المالية التي وجدت غير منخفضة القيمة بشكل فردي يتم فحصها بشكل جماعي لأي انخفاض في القيمة تم تكبده ولكن لم يتم تحديده بعد. الموجودات المالية التي لا تعتبر جوهرية بشكل فردي، يتم تقييمها بالنسبة لانخفاض القيمة عن طريق جمع الموجودات ذات خصائص الأخطار المتشابهة.

يتم تحديد مخصصات لمواجهة انخفاض قيمة الموجودات المالية على أساس الفرق بين صافي القيمة الدفترية والقيمة التي يمكن استردادها لهذه الموجودات. وتقاس القيمة التي يمكن استردادها كالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية وتشمل مبالغ يمكن استردادها من الضمانات والرهنونات مخصصة بسعر الفائدة السائد في وقت توفير التسهيلات الائتمانية.

تحتسب مخصصات الانخفاض في بيان الدخل الشامل الموحد وتعكس في حساب المخصص مقابل القروض.

يتم شطب الموجودات بعد كل إعادة هيكلة وأنشطة التحصيل وبعد اعتبار احتمالية الاسترداد ضعيفة. تسجل الاستردادات اللاحقة ضمن الإيرادات الأخرى. يتم الاستغناء عن مخصصات انخفاض قيمة الموجودات وتحول إلى بيان الدخل الشامل الموحد عندما تكون الزيادة لاحقاً في المبالغ القابلة للاسترداد متعلقة بحدث موضوعي ظهر بعد تحديد المخصص لمواجهة انخفاض قيمة الموجودات.

(٢) موجودات مصنفة كاستثمارات متوافرة للبيع

بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كاستثمارات متوافرة للبيع، فإن الهبوط الجوهري والطويل الأجل في القيمة العادلة بأقل من التكلفة يأخذ في الاعتبار عند تحديد انخفاض قيمة الاستثمارات. عند توافر هذا الدليل، فإنه يتم نقل صافي الخسارة المتراكمة التي تم احتسابها مسبقاً مباشرة في بيان الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية وتسجيلها في بيان الدخل الشامل الموحد. يتم عكس مبلغ خسارة انخفاض قيمة الأسهم المتوافرة للبيع مباشرة في الدخل الشامل الآخر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ي) إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات المجموعة (ما عدا الموجودات المالية المشار إليها سابقاً) في تاريخ كل بيان للمركز المالي لتحديد دلائل الإنخفاض في القيمة. إذا وجد مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة المتوقع إسترجاعها من هذه الموجودات. القيمة المتوقع إسترجاعها للأصل هي القيمة الدفترية أو القيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة البيع، أيهما أكبر. وتحتسب الخسائر المترتبة من الإنخفاض إذا فاقت القيمة الدفترية لأي موجود القيمة المتوقع إسترجاعها. وتحمل هذه الخسائر على بيان الدخل. يتم عكس الخسارة فقط عند وجود دليل بعدم استمرار وجود إنخفاض في قيمة الموجود وهناك تغيير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة المتوقع إسترجاعها للأصل.

(ك) إلغاء احتساب الموجودات والمطلوبات المالية

يتم إلغاء احتساب الموجودات المالية عندما ينتهي حق استلام التدفقات النقدية من هذه الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بنقل كل مخاطرها وعوائدها بشكل جوهري. إذا لم يتم نقل جميع المخاطر والعوائد بشكل جوهري، يقوم البنك بفحص السيطرة لضمان استمرار العلاقة على أساس أن أي سيطرة محتفظ بها لن تمنع إلغاء الاحتساب. يتم إلغاء احتساب المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انتهائها.

(ل) مقاصة الموجودات والمطلوبات

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط عندما يوجد حق قانوني قابل للتنفيذ لإجراء مقاصة للمبالغ المعترف بها وعند وجود نية للتسوية على أساس صافي المبلغ أو تسجيل الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد. يتم اظهار الإيرادات والمصروفات على أساس الصافي فقط إذا كانت معايير المحاسبة تسمح بذلك، أو للأرباح والخسائر الناتجة عن مجموعة مشابهة من المعاملات كالأنشطة التجارية للمجموعة.

(م) استثمارات عقارية

يتم تصنيف العقارات التي يحتفظ بها بغرض الإيجار على المدى البعيد أو بغرض الزيادة في القيمة السوقية أو كلاهما. تظهر الاستثمارات العقارية بسعر التكلفة مطروحاً منها الاستهلاك المتراكم ومخصص الإنخفاض في القيمة، إن وجد. يتم احتساب الاستهلاك بالتكلفة وفقاً لطريقة القسط الثابت باستخدام معدلات سنوية وذلك لشطب تكلفة الاستثمارات العقارية على العمر الانتاجي المقدر لها. كما أنه لم يتم احتساب أي استهلاك على الأراضي. تتم رسملة المصروفات اللاحقة فقط عندما تؤدي هذه المصروفات إلى زيادة الفوائد الاقتصادية المستقبلية للعقار. تحمل جميع المصروفات الأخرى على بيان الدخل الشامل الموحد عند تكبدها. تم احتساب إيرادات إيجار العقارات كما هو موضح في السياسة المحاسبية ٢ (ص).

(ن) عقارات تطويرية

تتكون العقارات التطويرية من أراض يتم تطويرها بغرض البيع خلال العمل الاعتيادي للبنك والتكلفة المتكبدة لجعل هذه الأرض قابلة للبيع. تظهر العقارات التطويرية بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

(س) حسابات حكومية

الحسابات الحكومية لا تستحق فائدة ويتم دفعها عند الطلب.

(ع) قروض لأجل

تشمل القروض لأجل سندات مدعومة برهونات سكنية وقروض جماعية، ويتم احتسابها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي كما هو موضح في إيضاح رقم ٢ (ص).



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ف) مخصصات أخرى

يتم احتساب المخصصات الأخرى عندما ينشأ على المجموعة التزام قانوني أو اعتباري نتيجة لحدث سابق، وتكون مصروفات سداد هذا الالتزام محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

(ص) احتساب الإيرادات

يتم احتساب الرسوم الإدارية على قروض الإسكان باستخدام المبلغ المقر والمعدل المطبق. يتم احتساب الرسوم الإدارية وفوائد الإيرادات والمصروفات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

إن طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة يتم بموجبها احتساب تكلفة اطفاء قيمة الموجودات أو المطلوبات المالية وتوزيع إيراد أو مصروف الفوائد على العمر المتوقع للأصل أو الالتزام. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يتم استخدامه لخصم التدفقات المالية المستقبلية خلال العمر المتوقع للأصل أو الالتزام، أو خلال فترة أقل إذا كان مناسباً، للحصول على صافي القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام. إن استخدام معدل الفائدة الفعلي له تأثير على احتساب الرسوم الإدارية وإيراد ومصروف الفوائد بطريقة تناسبية مع المبلغ المقر (في حالة قروض الإسكان) أو مع المبلغ المتبقي (للأدوات المالية الأخرى) على الفترة حتى الاستحقاق أو تاريخ السداد. عند احتساب معدل الفائدة الفعلي، يتم تقدير التدفقات النقدية مع الأخذ في الاعتبار كل البنود التعاقدية للأصل أو الالتزام المالي ما عدا خسائر الائتمان المستقبلية. يتم الأخذ في الاعتبار الرسوم بما فيها رسوم إصدار القروض ورسوم الاسترجاع المبكر عند احتساب معدل الفائدة الفعلي عندما يتم اعتبارها جزءاً أساسياً للمعدل.

يتم تسجيل إيراد الإيجار من الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم احتساب إيراد الخدمات السياحية المقدمة من قبل المجموعة عند تقديم الخدمة.

(ق) منافع الموظفين

(١) المنافع قصيرة الأجل

تقاس منافع الموظفين قصيرة الأجل على أساس غير مخصوم ويتم تحميلها متى تم تقديم الخدمة ذات العلاقة. يتم عمل مخصص للمبلغ المتوقع دفعه ضمن المكافآت النقدية قصيرة الأجل، إذا كان على المجموعة التزام قانوني أو اعتباري كنتيجة لخدمات سابقة قام الموظفون بتقديمها، وإذا كان بالإمكان قياس هذا الالتزام بصورة موثوقة.

(٢) منافع ما بعد نهاية الخدمة

يتم تغطية حقوق التقاعد والحقوق الاجتماعية الخاصة بالموظفين البحرينيين حسب نظام الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي وهو نظام «اشتراكات محددة» بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) الخاص بمنافع الموظفين، الذي يتم بموجبه تحصيل اشتراكات شهرية من البنك والعاملين على أساس نسبة مئوية ثابتة من الراتب. يتم احتساب مساهمات البنك كمصروف في بيان الدخل الشامل متى استحققت.

(ر) الاحتياطي القانوني

طبقاً لقانون الشركات التجارية البحريني، يجوز للبنك إيقاف التحويلات السنوية إلى الاحتياطي القانوني عندما يبلغ رصيد الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. بما أنه تم استيفاء الحد الأدنى بمعدل ٥٠٪، فإنه لم يتم عمل أي تحويل إضافي بخرض التوزيع في الحالات المبينة في قانون الشركات التجارية البحريني.

(ش) احتياطي نظام التقاعد الاختياري

يمثل الاحتياطي المبالغ المخصصة لنظام التقاعد الاختياري المستقبلي لموظفي المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٣ التطورات المحاسبية المستقبلية

أصدر مجلس المعايير المحاسبية الدولية عدداً من المعايير الجديدة وتعديلات على بعض المعايير والتفسيرات، حيث لا تزال غير سارية المفعول ولم تطبق بعد عند إعداد البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩. المعايير الدولية والتعديلات والتفسيرات الجديدة ذات الصلة مبينة أدناه:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) – "الأدوات المالية" الجزء الأول: التصنيف والقياس

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) في نوفمبر ٢٠٠٩ وأصبح ساري المفعول من أو بعد ١ يناير ٢٠١٣. يحل هذا المعيار محل أجزاء تصنيف وقياس الموجودات المالية من معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)، وأهم خصائصه الآتي:

- يجب تصنيف الموجودات المالية على نوعين من القياس: تلك التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة وتلك التي تم قياسها لاحقاً على أساس التكلفة المطفأة. يجب أن يحدد القرار عند الإدراك المبدئي، يعتمد التصنيف على طريقة إدارة المنشأة لأدواتها المالية وخصائص تدفقات النقد التعاقدية للأداة.
- تقاس الأداة لاحقاً بالتكلفة المطفأة فقط عندما تكون أداة دين وعندما يشكل كل من الهدف من طريقة إدارة المنشأة من الاحتفاظ بالأصل لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وعندما تمثل التدفقات النقدية التعاقدية مدفوعات المبلغ الأساسي والفوائد فقط (يعني أن لها مميزات القرض البسيط فقط). كل أدوات الدين الأخرى يجب قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.
- تقاس أدوات الملكية لاحقاً بالقيمة العادلة. أدوات الملكية التي يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. أما بالنسبة لاستثمارات الأسهم الأخرى، فإنه يتم عمل خيار غير قابل للنقض عند الإدراك المبدئي بإدراك الأرباح والخسائر المحققة وغير المحققة خلال الدخل الشامل الآخر بدلاً من الربح والخسارة. لن يكون هناك إعادة تدوير القيمة العادلة للربح والخسارة إلى الربح أو الخسارة. إن هذا الخيار يمكن تطبيقه لكل أداة على حدة. يتم عرض أرباح الأسهم في الربح والخسارة طالما تمثل عائداً على الاستثمارات.

يراجع البنك تأثيرات المعيار على البنك والتوقيت لتطبيقه من قبل البنك.

معيار المحاسبة الدولي - ٢٤ - إفصاحات الأطراف ذوي العلاقة (معدل في ٢٠٠٩)

سوف يكون تطبيق المعيار المعدل ساري المفعول بدءاً من أو بعد ١ يناير ٢٠١٠. يعدل معيار المحاسبة الدولي (٢٤) إفصاحات الأطراف ذوي العلاقة (المعدل) تعريف الأطراف ذوي العلاقة وتغيير بعض متطلبات وإفصاح الأطراف ذوي العلاقة للمنشآت المرتبطة بالحكومة. سوف ينتج عن المعيار المعدل بعض التغييرات المحددة على إفصاحات الأطراف ذوي العلاقة.

التطويرات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة في أبريل ٢٠٠٩

تم إجراء العديد من التطويرات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في أبريل ٢٠٠٩ ولا يرى مجلس المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أنها طارئة ولكن ضرورية. "التطويرات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية" تشمل التطويرات المحاسبية لعرض وإدراك أو أغراض قياس وكما تشمل المصطلحات أو التعديلات التحريرية المتعلقة بالعديد من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. تسري هذه التطويرات بدءاً من أو بعد ١ يناير ٢٠١٠ مع السماح للتطبيق المبكر. لا يتوقع أن يكون هناك أي تغيير جوهري على السياسات المحاسبية نتيجة لهذه التعديلات.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٤ تقديرات وفرضيات محاسبية

إن إعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة عمل تقديرات وفرضيات تؤثر على المبالغ المعلنة لبعض الموجودات والمطلوبات المالية والإيرادات والمصروفات.

إن استخدام التقديرات والفرضيات مقتصر في الأساس على تحديد مخصصات انخفاض قيمة القروض والعمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية للمجموعة كما هو موضح كالتالي:

الاجتهادات

تصنيف الاستثمارات

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقرر الإدارة التصنيف المناسب للاستثمار عند شرائه، إما كاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كاستثمار متوافر للبيع. ويعكس هذا التصنيف نية الإدارة بخصوص كل استثمار ويخضع كل تصنيف إلى معالجة محاسبية مختلفة (راجع إيضاح ٢ (و)).

التقديرات

مخصصات الإنخفاض

يتم تقييم الموجودات المالية لإحتساب مقدار الإنخفاض في القيمة على الأساس المبين في إيضاح رقم ٢ (ط).

يتم احتساب مخصص إنخفاض قيمة القروض على أساس تقديرات الإدارة للقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقع استلامها. عند تقدير هذه التدفقات النقدية، تقوم الإدارة بتقييم الوضع المالي للطرف المقابل وصافي القيمة التي يمكن تحقيقها من رهونات. يتم معاينة كل أصل انخفض قيمته على حدة، وكذلك تقييم تقديرات التدفقات النقدية المتوقع استلامها.

٥ تصنيف الأدوات المالية

تصنيف الموجودات والمطلوبات على أساس التبويب المحاسبي كالتالي:

بالدينار البحريني

٢٠٠٩	قروض	من خلال الربح أو الخسارة	متوافرة للبيع	مطلوبات بالتكلفة المطفأة	المجموع
النقد وما في حكمه	١١,٩١٥,٣٥٩	-	-	-	١١,٩١٥,٣٥٩
استثمارات قروض	-	٥٧,٨٤٥	٣,٥٤١,٢٧٢	-	٤,١١٢,١١٧
موجودات أخرى	٢٦,٠٦٤,٦٥٤	-	-	-	٢٦,٠٦٤,٦٥٤
	٥٩٢,٤٣٢	-	-	-	٥٩٢,٤٣٢
مجموع الموجودات	٣٧١,٥٧٢,٤٤٥	٥٧,٨٤٥	٣,٥٤١,٢٧٢	-	٣٧٥,٦٨٤,٥٦٢
ودائع من مؤسسات مالية وأخرى	-	-	-	٣٢,٣٢٢,١١٨	٣٢,٣٢٢,١١٨
حسابات حكومية	-	-	-	٩,٤٧٣,١٥٠	٩,٤٧٣,١٥٠
حساب مدينة زايد	-	-	-	٦٤٦,٥٨٩	٦٤٦,٥٨٩
قروض لأجل	-	-	-	١٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠
مطلوبات أخرى	-	-	-	٦,٤٤٦,٣٣١	٦,٤٤٦,٣٣١
مجموع المطلوبات	-	-	-	٢٥٩,٨٨٨,١٨٨	٢٥٩,٨٨٨,١٨٨

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٥ تصنيف الأدوات المالية (تتمة)

بالدينار البحريني	مطلوبات بالتكلفة المطفأة	متوافرة للبيع	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	قروض	٢٠٠٨
المجموع					
٣٩,٨٣٤,٠٣٠	-	-	-	٣٩,٨٣٤,٠٣٠	النقد وما في حكمه
١,٣٠,٤٧٦	-	٢٦٨,٥٤٤	٧٦١,٩٣٢	-	استثمارات
٢٢٢,٨٣٣,٠٥٧	-	-	-	٢٢٢,٨٣٣,٠٥٧	قروض
٥,٣٧٧,٠٠٠	-	-	-	٥,٣٧٧,٠٠٠	مدفوعات مقدمة لشراء استثمارات
٢,٥٢٦,٢٦٤	-	-	-	٢,٥٢٦,٢٦٤	موجودات أخرى
٢٧١,٦٠٠,٨٢٧	-	٢٦٨,٥٤٤	٧٦١,٩٣٢	٢٧٠,٥٧٠,٣٥١	مجموع الموجودات
٧,٩٦١,٢٠٧	٧,٩٦١,٢٠٧	-	-	-	حسابات حكومية
٥١٧,٧٨	٥١٧,٧٨	-	-	-	حساب مدينة زايد
٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	قروض لأجل
٣,٦٤,٥٧٥	٣,٦٤,٥٧٥	-	-	-	مطلوبات أخرى
١٥٤,٥٤٢,٨٦٠	١٥٤,٥٤٢,٨٦٠	-	-	-	مجموع المطلوبات

٦ النقد وما في حكمه

بالدينار البحريني	٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٤٧,٣٢٦	٩١,٦٣٣		نقد وأرصدة لدى البنوك
٤,٤٩٩,٥٤٤	١,٣٩٤,٤٦٣		نقد
٤٩٦,٤٧٠	٣٧٢,٩٨٢		أرصدة لدى البنوك
٥,٤٣,٣٤٠	١,٨٥٩,٧٨		أرصدة لدى مصرف البحرين المركزي
٩,٧٩٠,٦٩٠	٦٩,٣١٣,٢٨١		ودائع قصيرة الأجل (خلال ٣ أشهر)
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٩,٧٤٣,٠٠٠		ودائع لدى البنوك
٣٤,٧٩٠,٦٩٠	١٠٩,٠٥٦,٢٨١		ودائع لدى مصرف البحرين المركزي
٣٩,٨٣٤,٠٣٠	١١٠,٩١٥,٣٥٩		



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٧ استثمارات

بالدينار البحريني	٢٠٠٨	٢٠٠٩	
			استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
			الصناديق المدارة
			الرصيد في ١ يناير
			ترجيح رأس المال
			تغيرات القيمة العادلة
			الرصيد في ٣١ ديسمبر
			استثمارات متوافرة للبيع (غير مدرجة وتظهر بالتكلفة) مطروحاً منها
			انخفاض القيمة
			الرصيد في ١ يناير
			إضافات
			الرصيد في ٣١ ديسمبر
			المجموع
	١,٠٠٥,٨٠٦	٧٦١,٩٣٢	
	(١,٠٨٧)	(٣٥٨,٦٤٩)	
	(٢٤٢,٧٨٧)	١٦٧,٥٦٢	
	٧٦١,٩٣٢	٥٧٠,٨٤٥	
	٢٦٨,٥٤٤	٢٦٨,٥٤٤	
	-	٣,٢٧٢,٧٢٨	
	٢٦٨,٥٤٤	٣,٥٤١,٢٧٢	
	١,٠٣٠,٤٧٦	٤,١١٢,١١٧	

يوجد لدى المجموعة النية للخروج من هذه الاستثمارات عن طريق بيعها إلى مستثمرين إستراتيجيين.

٨ القروض

بالدينار البحريني	٢٠٠٨	٢٠٠٩	
			أ) قروض إسكانية
			قروض (بعد خصم التخفيضات والإعفاءات)
			مطروحاً منها مخصص الإعفاءات بنسبة ٥٠٪ بموجب القرار الأميري رقم ١٩٧٧/١٨ الفقرة (ب)
			ب) قروض تجارية
			إجمالي القروض
			مطروحاً منها: مخصص جماعي لانخفاض القيمة
			مجموع القروض
	٢٢٤,١٢٧,٥٣٣	٢٥٤,٧٠٩,٢٣٦	
	(١١,٨٨٠,٣٢١)	(١٣,٥٥٤,٧٥٨)	
	٢١٢,٢٤٧,٢١٢	٢٤١,١٥٤,٤٧٨	
	١,٥٨٥,٨٤٥	١٩,١٠١,١٨٨	
	-	(١٩١,٠١٢)	
	١,٥٨٥,٨٤٥	١٨,٩١٠,١٧٦	
	٢٢٢,٨٣٣,٠٥٧	٢٦٠,٠٦٤,٦٥٤	

تكاليف الإعفاءات والخصومات والمكرمات يتم تحميلها على حساب الحكومة.

أ) تظهر قروض الإسكان بالصافي بعد الخصومات / المكرمات التالية:

(١) بموجب قرار مجلس الوزراء الصادر في أبريل ١٩٩٢، تم منح خصومات بنسبة ٢٥٪ (خصومات ١٩٩٢) على الأقساط الشهرية اعتباراً من ١ مايو ١٩٩٢، وبعد ذلك اقتصر على القروض الممنوحة قبل ٣١ ديسمبر ١٩٩٨.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٨ القروض (تتمة)

(٢) في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٠، تم منح خصومات إضافية بنسبة ٢٥٪ (خصومات ٢٠٠٠) على الأقساط الشهرية للقروض المتبقية كما في ١٥ ديسمبر ٢٠٠٠. بنفس طريقة معالجة قرار خصومات ١٩٩٢، فإنه تم تحديد هذا القرار في الأصل ليشمل مجموع الرصيد المتبقي كما في ١٥ ديسمبر ٢٠٠٠ ولكن تم تطبيقه فقط عند السداد الفعلي.

عند تطبيق خصومات ٢٠٠٢، المشار إليها في فقرة رقم (٣) أدناه، تم إعادة حساب خصومات ٢٠٠٠ أيضاً في سنة ٢٠٠٢، وذلك لتطبيق الخصومات فقط على الأقساط التي كانت مستحقة بعد ١٥ ديسمبر ٢٠٠٠ وليس على الدفعات المتأخرة.

(٣) في ١٥ فبراير ٢٠٠٢، أعلن جلالة الملك حمد بن عيسى بن سلمان آل خليفة، ملك البلاد المفدى عن مكرمة إعفاء بنسبة ٥٠٪ (خصومات ٢٠٠٢) على قروض الإسكان الممنوحة. بما أنه لم يصدر مرسوم أو توجيه من الحكومة، فإن إدارة البنك فسرت هذا على أنه يعني ٥٠٪ على خصومات سنة ٢٠٠٠ والتي تم إعادة حسابها كما هو مذكور في الفقرة (١) و (٢) أعلاه بدلاً من أن تتم إما على المبالغ الفعلية أو التعاقدية المتبقية كما في ١٥ فبراير ٢٠٠٢.

أعفت الإدارة أيضاً جميع الأرصدة الناتجة بمبلغ ١,٠٠٠ دينار بحريني أو أقل كما في ١٥ فبراير ٢٠٠٢، والناتجة من الخصومات المذكورة أعلاه والإعفاءات المذكورة في الفقرة (ب) أدناه. افتترضت الإدارة أن خصومات ٢٠٠٢ شملت المقترضين الذين تمت الموافقة على قروضهم في أو قبل ١٥ فبراير ٢٠٠٢، والتي 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 ٢٠٠٩) على قروض الإسكان الممنوحة.

(ب) إن مخصص الإعفاءات المحتسب في السنوات السابقة، يمثل مكرمة بنسبة ٥٠٪ من الأقساط الشهرية المتعلقة بالقروض المستحقة المشمولة بموجب المرسوم الأميري رقم ١٩٧٧/١٨. إن المكرمات / الخصومات المذكورة في الفقرة رقم (٤) أعلاه تنطبق أيضاً على القروض المستحقة.

٩ استثمار في شركة زميلة

بالدينار البحريني		٢٠٠٨	٢٠٠٩	
	٢,٤٩,٧٦٤	٢,٣٤,٦٦٧		الرصيد في ١ يناير
	-	٣٨٦,٠٠٠		إضافات
	(١٥,٠٩٧)	(١٩,٧٦٥)		حصة البنك من الخسارة
	٢,٣٤,٦٦٧	٢,٤٠٠,٩٠٢		الرصيد في ٣١ ديسمبر

بيانات مالية ملخصة عن الاستثمار في الشركة الزميلة

بالدينار البحريني		٢٠٠٨	٢٠٠٩	
	٧,٢٧١,٣٩٧	٧,١٧٩,٦٠٤		مجموع الموجودات
	٢٤,٥٤٩	٢٧,٢٨٩		مجموع المطلوبات
	١٧,٤٩٧	١٥,١٢٤		مجموع الإيرادات
	(٥٣,٦٧٧)	(٧٠,٢٧٧)		مجموع صافي الخسائر



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

١. استثمارات عقارية

بالدينار البحريني		
٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٤٥,٠٢٤,٧٨٦	٤٦,٨١٤,٤٤٦	في ١ يناير
١١,٨٨٨	٧٣٧,٩٥٨	تحويلات من عقارات تطويرية
(٨٠٠,٠٤١)	(٢,٢٦٦,١٩٥)	تحويلات إلى عقارات تطويرية
٢,٦١٨,٨٥٢	١,٦٩٦,٣٣٧	أراضٍ مستلمة
(٤١,٣٣٩)	(٤٩,٤١٨)	استهلاك
٤٦,٨١٤,٤٤٦	٥٥,٩٣٣,١٢٨	
-	(٢٢٢,٣٥٧)	مطروحاً منها: مخصص انخفاض القيمة
٤٦,٨١٤,٤٤٦	٥٥,٧١٠,٧٧١	في ٣١ ديسمبر
٢٠٠٨		٢٠٠٩
٣,٦٦,١٦٨	١,٣٣٩,٩٧٣	أراضٍ في السنايس
٣٧,٥٠٩,٩٠٧	٣٧,٥٠٩,٩٠٧	أراضٍ في منطقة بندر السيف
٥٥,٠٠٤	٥٥,٠٠٤	أراضٍ في المحرق
٣,٢٠٨,٤٩٩	٣,٢٠٨,٤٩٩	أراضٍ في السقية
١,٦٢٧,٥٦١	٢,٢٣٤,٦٢٥	أراضٍ في مدينة حمد
٢٩,٦١٢	٢٩,٦١٢	أراضٍ في الهملة
١٦١,٦٣٨	٦,٠٩٤,٦٩٤	أراضٍ في مدينة عيسى
-	٤٧,٨٩٩	أراضٍ في القضيبة
-	١,٩٣٨,٧٨٣	أراضٍ في جو
-	١,٩٠٣,٢٥١	أراضٍ في سار
-	٤٢٧,٨٩٢	أراضٍ في سترة
٦١٦,٥٧	١,١٤٢,٩٨٩	متاجر (الاستهلاك المتراكم ١٢٧,٨٠٣ دينار بحريني (٢٠٠٨: ٧٨,٣٨٥ دينار بحريني)
٤٦,٨١٤,٤٤٦	٥٥,٩٣٣,١٢٨	
-	(٢٢٢,٣٥٧)	مخصص انخفاض القيمة
٤٦,٨١٤,٤٤٦	٥٥,٧١٠,٧٧١	

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقاً لتقييم مستقل للسوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ مبلغ ٤٤٨,٥٧٦,٥٥٩ دينار بحريني (٢٠٠٨: ٥٠٤,٤٣٩,٩٠٦ دينار بحريني). خلال السنة تم تحويل أراضي بالقيمة العادلة بمبلغ ١٠,٦٩٦,٣٣٦ دينار بحريني (٢٠٠٨: ٢,٦١٨,٨٥٢ دينار بحريني) للبنك من قبل الحكومة ولهذا تم احتساب هذا التحويل كمساهمات إضافية من المساهم.

٢. موجودات أخرى

بالدينار البحريني		
٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١,٥٠٤,٦٩٧	١,٢٩٤,٤٣٧	معدات وموجودات أخرى (صافي القيمة الدفترية)
١,٨٨٥,٠٠٠	-	حساب وديعة ضمان
١٧٨,٧١٨	١٥٥,٦٥١	قروض الموظفين
٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	احتياطي لدى مصرف البحرين المركزي
٥٦٠,٨٢٦	-	ذمم مدينة من بيع فلل
١,١٩,٥٥٠	١,٢٤٠,٤٧٥	ذمم مدينة أخرى
٥,١٦٨,٧٩١	٢,٧١٠,٥٦٣	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

١٢ حسابات حكومية

بالدينار البحريني		٢٠٠٨	٢٠٠٩
وزارة المالية:			
		(٨٦,٣٤٣,٤٥٧)	(١١٧,١٩٤,٩٨٧)
		٣١٥,١٣٧	٤٣٥,٢٧٢
		(٣١,١٦٦,٦٦٧)	(٣٤,٠٠٠,٠٠٠)
		(١١٧,١٩٤,٩٨٧)	(١٥٠,٧٥٩,٧١٥)
وزارة الإسكان:			
		١٩,٥٧٥,٧١٨	٤٦,٢٣٣,٧٨٠
		١,٤٥٤,٦٩٣	٨,٧٣١,٤٥٥
		(٥٠,٥٣,٤٧٩)	(٤,٩٤٩,٦١٤)
		١,٥٦٢,٦٤٣	١,٢٠٢,٤٤٩
		٣٤,٩١١	٧٢,٨٥٣
		١١٩,٩٤٦	(٩٦٦,٧٩٤)
		(١٠,٦٤١)	(٣,٨٥٣,٣٨٢)
		٢٠,٠٢٨,٤٧٢	١٣,٧٧٣,٢٣٧
		٥٢,٩٣٩	٦٦,٥٨١
		(٣١,٤٢٢)	(٢٤,٠٠٠)
		٤٦,٢٣٣,٧٨٠	٦٠,٢٨٦,٥٦٥
		(٧,٩٦١,٢٠٧)	(٩٠,٤٧٣,١٥٠)
صافي الرصيد الدائن للحسابات الحكومية			

يتم تسجيل المعاملات مع وزارة الإسكان ووزارة المالية من قبل البنك من خلال الحسابات الجارية التي يحتفظ بها البنك مع الوزارات.

١٣ حساب مدينة زايد

بالدينار البحريني		٢٠٠٨	٢٠٠٩
		٣٨٧,٤٩١	٥١٧,٧٨
		١٩٢,٨٢٨	١٩٥,٢٢٩
		(٦٣,٢٤١)	(٦٥,٧١٨)
		٥١٧,٧٨	٦٤٦,٥٨٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر			



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

١٤ قروض لأجل

بالدينار البحريني	٢٠٠٨	٢٠٠٩	
	٥,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	قروض مشتركة لأجل
	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	سندات RMBS
	٨,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تتحمل القروض المشتركة لأجل فائدة تحدد على أساس Bibor زائداً هامش ثابت وتستحق الدفع في ٢٠١٢.

سندات RMBS هي أوراق مالية مدعومة برهونات وهي مضمونة مقابل مجموعة من القروض الإسكانية. لم تفشل المجموعة في الوفاء بالتزاماتها تجاه المبلغ الأصلي أو الفائدة أو أي خروقات تتعلق بهذه الأوراق المالية خلال سنة ٢٠٠٩ و ٢٠٠٨. تحمل سندات RMBS نسبة فائدة عائمة تحدد على أساس Bibor زائداً هامش ثابت وتستحق الدفع في ٢٠١٧.

١٥ مطلوبات أخرى

بالدينار البحريني	٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١١٤,٦٧٠	١١٨,٠١٣		مخصص مكافأة نهاية الخدمة والإجازات
٨٥٩,٥٤٤	٢,١٠٥,٧٠٠		فوائد مستحقة على قروض لأجل
٣,٥٤٣,١١٨	١,٨٩٨,٥٣١		مصروفات مستحقة
١,٨٨٥,٠٠٠	-		حساب وديعة ضمان
٣٢,٠٢١	٢٣,٩٩٠		مبالغ محتجزة من المقاولين
١٠٢,٥٩٧	٢١٢,٦٩٥		خطة إيداع الموظفين
-	١,٥٧٤,٨٢٢		حسابات جارية
١,٦٣٩,٤٠٩	١,٦٥١,٦٢٠		مطلوبات أخرى
٨,٤٦٤,٣٥٩	٧,٧٩٢,٣٧١		

١٦ رسوم إدارية

تمثل رسوم إدارة القروض الاجتماعية (إيضاح رقم ٨).

١٧ إيرادات الفوائد

بالدينار البحريني	٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١,٤٥٦,٧٥	٤٢٩,٢٨٠		فوائد على ودائع في مؤسسات مالية وأخرى
٧٢٤,٨٨٢	١,٣٣٧,٤٣٦		فوائد على قروض تجارية (إيضاح رقم ٨)
٢,١٨٠,٩٥٧	١,٧٦٦,٧١٦		

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

١٨ الإيرادات من استثمارات عقارية

بالدينار البحريني ٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٧٧,٠٥٩	٧٨,٩٩٥	إيجار مستلم من المتاجر والشقق (صافي الاستهلاك بمبلغ ٤٩,٤١٨ دينار بحريني)
١,٨٠٣,٩١٩	١٨٨,٢٦٧	(٤١,٣٩٩ : ٢٠٠٨ دينار بحريني) أرباح بيع استثمارات عقارية
١,٨٨٠,٩٧٨	٢٦٧,٢٦٢	

١٩ إيرادات أخرى

بالدينار البحريني ٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٧,٢٠٥	٤,٦٣٨	رسوم استصلاح أراضٍ
٢٤٥,٢٧٢	٤٢٦,٦٥٢	إيرادات متنوعة
١,٧٤٨,٨٩٣	٢,٧٠٣,٨٣٠	فوائد معوضة من قبل حكومة البحرين
٣٠,٠٠٠	-	تعويض من حكومة البحرين
٢,٣٠١,٣٧٠	٣,١٣٥,١٢٠	

٢٠ مصروفات أخرى

بالدينار البحريني ٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٤٠٥,٢٦٢	٤٧١,٩٨٩	استهلاك
٢١٩,٣١٩	٢٢٢,٧٤١	إيجار
٢٧٧,١٥٢	١١٧,٣٩٠	مصروفات قانونية واستشارية
١٦٠,٧٠٤	١٢٠,٨٤٢	صيانة أجهزة الكمبيوتر
٥٧,٨٤٦	٥٧,٠٤٦	الهاتف
٤٨,٩١٩	٤٦,٨٣٤	الكهرباء
١٩٠,٦٢٩	١٢٧,٢٠٨	مصروفات تسويق
٥٨,٤١٧	٤٨٩,١٩٣	مصروفات أخرى
١,٨٧٨,٢٤٨	١,٦٥٣,٢٤٣	



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢١ التزامات وإرتباطات طارئة

بالدينار البحريني	٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٥٧,٥٤٩,٠٤١	٤٨,٤٥٧,٨٦٨		التزامات قروض الإسكان المعتمدة من قبل وزارة الإسكان
١,٧٢٧,٢٧٢	١,٧٢٧,٢٧٢		التزام للاستثمار
٥٩,٢٧٦,٣١٣	٥٠,١٨٥,١٤٠		

أقام البنك دعاوى قانونية ضد موظفين سابقين على أساس الخيانة الوظيفية. في حالة نجاح البنك في إثبات القضية، فإن ذلك سيؤدي إلى استلام مبلغ ٣٢٢,٩٨٨ دينار بحريني (٢٠٠٨ : ٣٢٢,٩٨٨ دينار بحريني).

٢٢ معاملات مع أطراف ذوي علاقة

يتم اعتبار الأطراف كأطراف ذوي علاقة عندما يكون لأحد الأطراف القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو يكون له نفوذ يؤثر على السياسات المالية والتشغيلية للطرف الآخر. تتم المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة بمعدلات متوافق عليها بين الأطراف. يتم تسديد المبالغ المستحقة من وإلى الأطراف ذوي العلاقة خلال العمل الاعتيادي لأنشطة البنك.

إن معاملات البنك مع الأطراف ذوي العلاقة هي المعاملات مع وزارة المالية ووزارة الإسكان ومعاملات مع الشركة الزميلة. تم الإفصاح عن المعاملات مع الوزارات والأرصدة المتعلقة في إيضاح رقم ١٢. تم الإفصاح عن استثمار في الشركة الزميلة في إيضاح رقم ٩.

إن أعضاء الإدارة الرئيسيين هم أشخاص يمارسون السلطة والمسئولية في التخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة البنك. يتكون أعضاء الإدارة الرئيسيون من أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام ورئيس الأعمال ورئيس العمليات ورؤساء آخرين. فيما يلي حوافز أعضاء الإدارة الرئيسيين:

بالدينار البحريني	٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٩٥٢,٦٥٠	٨٤٢,٩٣٧		مكافآت موظفين قصيرة الأجل
٢٣,١٨٨	٣٥,٥٢٩		مكافآت موظفين طويلة الأجل

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢٣ مواعيد استحقاق الموجودات والمطلوبات

تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات بتاريخ بيان المركز المالي على أساس الفترة الزمنية المتبقية إلى تاريخ الإستحقاق التعاقدية. فيما يلي مواعيد استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ ديسمبر:

بالدينار البحريني

٢٠٠٩	صفر - ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهراً	١ - ٣ سنوات	٣ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
الموجودات						
النقد وما في حكمه	١١,٩١٥,٣٥٩	-	-	-	-	١١,٩١٥,٣٥٩
استثمارات	-	-	-	-	٤,١١٢,١١٧	٤,١١٢,١١٧
قروض	١٧١,٤٨٦	٤٥,٨٧٢	٦٤٧,١٢٠	٩٦٨,٧٥٨	٢٥٨,٢٣١,٤١٨	٢٦٠,٦٤,٦٥٤
استثمار في شركة زميلة	-	-	-	-	٢,٤٠٠,٩٠٢	٢,٤٠٠,٩٠٢
استثمارات عقارية	-	-	-	-	٥٥,٧١,٧٧١	٥٥,٧١,٧٧١
عقارات تطويرية	-	-	-	-	٥,٠٤٩,٧٢٧	٥,٠٤٩,٧٢٧
مدفوعات مقدمة لشراء	-	-	-	-	-	-
استثمارات	-	-	-	-	-	-
موجودات أخرى	٩٠٠,٢٥	٤١١,٨٠٨	٦١٦,٥٦٥	٧٣٨,٧٨٧	٤٣,٣٧٨	٢,٧١,٥٦٣
مجموع الموجودات	١١١,٩٨٦,٨٧٠	٤٥٧,٦٨٠	١,٢٦٣,٦٨٥	١,٧٠٧,٥٤٥	٣٢٥,٥٤٨,٣١٣	٤٤٠,٩٦٤,٠٩٣
المطلوبات						
ودائع من مؤسسات مالية وأخرى	٣٢,٣٢٢,١١٨	-	-	-	-	٣٢,٣٢٢,١١٨
حسابات حكومية	٩٠,٤٧٣,١٥٠	-	-	-	-	٩٠,٤٧٣,١٥٠
حساب مدينة زايد	٦٤٦,٥٨٩	-	-	-	-	٦٤٦,٥٨٩
قروض لأجل	-	٤١,٨٣٣,٣٣٣	٧٢,٦٦٦,٦٦٧	٦,٥٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠
مطلوبات أخرى	٤,٨٦٢,٨٧١	١,٤٢٧,٩٧٩	٣,٣٠٤,٠٠٠	١١,٦٣٤	١,١٨٦,٤٨٢	٧,٧٩٢,٣٧١
مطلوبات أخرى	١٢٨,٣٠٤,٧٢٨	٤٣,٢٦١,٣١٢	٧٢,٩٧٠,٧٢	٦,٥١١,٦٣٤	١٠,١٨٦,٤٨٢	٢٦١,٢٣٤,٢٢٨
التزامات	١١,٤٠٠,٠٠٠	٣٥,٩٢٧,٢٧٢	٢,٨٥٧,٨٦٨	-	-	٥٠,١٨٥,١٤٠



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢٣ مواعيد استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

بالدينار البحريني

٢٠٠٨	صفر - ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهراً	المجموع حتى ١٢ شهراً	٣ - ١ سنوات	٣ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
الموجودات							
النقد وما في حكمه	٣٩,٨٣٤,٠٣	-	٣٩,٨٣٤,٠٣	-	-	-	٣٩,٨٣٤,٠٣
استثمارات	-	-	-	-	-	١,٣٠,٤٧٦	١,٣٠,٤٧٦
قروض	١٣٦,٥٧	٧٥,٩٨٣	٢١٢,٥٥٣	٦٣٨,٥٢٢	١,٧٥,٧٦٠	٢٢٢,٩٠٦,٢٢٢	٢٢٢,٨٣٣,٠٥٧
استثمار في شركة زميلة	-	-	-	-	-	٢,٣٤,٦٦٧	٢,٣٤,٦٦٧
استثمارات عقارية	-	-	-	-	-	٤٦,٨١٤,٤٤٦	٤٦,٨١٤,٤٤٦
عقارات تطويرية	-	-	-	-	-	٢,٤١٥,٠٢٣	٢,٤١٥,٠٢٣
مدفوعات مقدمة لشراء	-	٥,٣٧٧,٠٠٠	٥,٣٧٧,٠٠٠	-	-	-	٥,٣٧٧,٠٠٠
استثمارات							
موجودات أخرى	٦٦٣,٩٢٥	٢,٩١٩,٨٠٥	٣,٥٨٣,٧٣	١٩٨,٦٤٤	١,٠٨٧,٠٥٧	٢٩٩,٣٦٠	٥,١٦٨,٧٩١
مجموع الموجودات	٤,٦٣٤,٥٢٥	٨,٣٧٢,٧٨٨	٤٩,٠٠٧,٣١٣	٨٣٧,١٦٦	٢,١٦٢,٨١٧	٢٧٣,٥٠٠,١٩٤	٣٢٥,٥٠٧,٤٩٠
المطلوبات							
ودائع من مؤسسات مالية وأخرى	-	-	-	-	-	-	-
حسابات حكومية	٧,٩٦١,٢٧	-	٧,٩٦١,٢٧	-	-	-	٧,٩٦١,٢٧
حساب مدينة زايد	٥١٧,٧٨	-	٥١٧,٧٨	-	-	-	٥١٧,٧٨
قروض لأجل	-	١٦,٦٦٦,٦٦٦	١٦,٦٦٦,٦٦٦	٤١,٨٣٣,٣٣٤	٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٥٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠
مطلوبات أخرى	٢,٤٧١,٨٥٦	٥,٧٧٥,٢٣٦	٨,٢٤٧,٠٩٢	٢١٧,٢٦٧	-	-	٨,٤٦٤,٣٥٩
	٧٣,٩٥٠,١٤١	٢٢,٤٤١,٩٠٢	٩٦,٣٩٢,٠٤٣	٤٢,٠٥٠,٦٠١	٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٥٠٠,٠٠٠	١٥٩,٩٤٢,٦٤٤
التزامات	١٢,٣١٠,٥٧٨	٢٨,٠٤٧,١٦٩	٤,٣٥٧,٧٤٧	١٨,٩١٨,٥٦٦	-	-	٥٩,٢٧٦,٣١٣

إجمالي التدفقات النقدية المدفوعة من قبل المجموعة ضمن المطلوبات المالية وفقاً لتواريخ الاستحقاق التعاقدية هو كالتالي:

بالدينار البحريني

٢٠٠٩	صفر - ٣ أشهر	٣ - ١٢ شهراً	٣ - ١ سنوات	٣ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
ودائع من مؤسسات مالية وأخرى	٣٢,٣٢٢,١١٨	-	-	-	-	٣٢,٣٢٢,١١٨
حسابات حكومية	٩,٤٧٣,١٥٠	-	-	-	-	٩,٤٧٣,١٥٠
حساب مدينة زايد	٦٤٦,٥٨٩	-	-	-	-	٦٤٦,٥٨٩
قروض لأجل	١,٩٢٧,٠٨٦	٤٧,٢٦١,٨٣٩	٧٨,١٤٢,١١٢	٧,٣٦٣,٦٣١	٩,٧٩١,٤٠٣	١٤٤,٤٨٦,٧١
مجموع المطلوبات	١٢٥,٣٦٨,٩٤٣	٤٧,٢٦١,٨٣٩	٧٨,١٤٢,١١٢	٧,٣٦٣,٦٣١	٩,٧٩١,٤٠٣	٢٦٧,٩٢٧,٩٢٨

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢٣ مواعيد استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

بالدينار البحريني	أكثر من ٥ سنوات	٣ - ٥ سنوات	٣ - ١ سنوات	٣ - ١٢ شهراً	صفر - ٣ أشهر	٢٠٠٨
						ودائع من مؤسسات مالية وأخرى
-	-	-	-	-	-	٧٠,٤٤٠,١٣٨
٧٠,٤٤٠,١٣٨	-	-	-	-	-	حسابات حكومية
٥١٧,٧٨	-	-	-	-	-	٥١٧,٧٨
٨٨,٥٨٧,٦٤٤	١٦,٢٢١,٥٠٠	٨,٦٦,٥٠٠	٤٤,٨٥٣,٢٩١	٩,٤٤٨,٤٤٦	٩,٤٥٧,٩٠٧	حساب مدينة زايد قروض لأجل
١٥٩,٥٤٤,٨٦٠	١٦,٢٢١,٥٠٠	٨,٦٦,٥٠٠	٤٤,٨٥٣,٢٩١	٩,٤٤٨,٤٤٦	٨٠,٤١٥,١٢٣	مجموع المطلوبات

إن الأرقام المشار إليها في الجداول السابقة سوف لن تتفق مباشرة مع القيم الدفترية المعلنة في الميزانية العمومية الموحدة. وذلك لأن هذه الجداول تتضمن جميع التدفقات النقدية غير المحسومة والمتعلقة بكل من أصل المبلغ ومدفوعات الفوائد والكوبون المرتبطة بها. تم احتساب مدفوعات الفوائد والكوبون للفترات التي لم يحدد فيها معدل الفائدة وفقاً لمعدلات الفائدة المستقبلية والسائدة في تاريخ الميزانية العمومية.

٢٤ إدارة المخاطر المالية

مقدمة

تشتمل الأدوات المالية للمجموعة على النقد وما في حكمه والودائع لدى البنوك والاستثمارات والقروض والحسابات الحكومية والقروض لأجل وبعض الموجودات والمطلوبات الأخرى. تم تدوين السياسات المحاسبية الأدوات المالية في الإيضاح رقم (٢).

تتعرض المجموعة للمخاطر الآتية نتيجة استخدام الأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السوق
- مخاطر السيولة

يعرض هذا الإيضاح معلومات عن تعرض المجموعة للمخاطر المشار إليها أعلاه، وكذلك الأهداف والسياسات والإجراءات التي تتخذها المجموعة لقياس وإدارة المخاطر.

إطار إدارة المخاطر

الجزء الأساسي من فلسفة إدارة المخاطر لقسم إدارة المخاطر هو تقديم متابعة ورقابة مستقلة والعمل بصورة قريبة مع وحدات الأعمال والتي تمتلك هذه المخاطر بصورة نهائية. يتم الإشراف على قسم إدارة المخاطر من قبل رئيس إدارة المخاطر حيث يرفع تقاريره مباشرة إلى المدير العام الذي بدوره يرفعها إلى مجلس الإدارة.

مجلس الإدارة مسئول بصورة عامة عن تأسيس بيئة المخاطر والتأكد من توفير إطار كفو لإدارتها. يعتمد مجلس الإدارة سياسات واستراتيجيات إدارة المخاطر ويراجعها بصورة دورية. يقوم قسم إدارة المخاطر مع قسم التدقيق الداخلي وقسم الالتزام بتقديم تأكيد مستقل بأن جميع أنواع المخاطر تم قياسها وإدارتها وفقاً للسياسات والتوجهات التي وضعها مجلس الإدارة.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إطار إدارة المخاطر (تتمة)

يقوم قسم إدارة المخاطر بعرض تقارير مراجعة المخاطر بشكل دوري على مجلس الإدارة. توضح تقارير مراجعة المخاطر الأمور المحتملة لمجموعة عريضة من عوامل المخاطر. كما توضح تقارير مراجعة المخاطر كيفية معالجة المجموعة لعوامل المخاطر.

أ) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسائر المالية للمجموعة إذا فشل العميل أو الطرف المقابل من الأدوات المالية في الوفاء بالالتزامات التعاقدية، وهي تنشأ بشكل أساسي من القروض والأوراق المالية الاستثمارية والودائع لدى البنوك والذمم المدينة أخرى.

إدارة مخاطر الائتمان

تدار مخاطر الائتمان وتراقب بشكل دقيق وفقاً لسياسات وإجراءات الائتمان المحددة.

قروض إسكانية ضمن برنامج قروض وزارة الإسكان

يتم إقرار منح القروض من قبل وزارة الإسكان ويتم تبليغ البنك لدفعه إلى المقترضين. يتم ضمان هذه القروض من قبل الحكومة ولهذا لا يوجد مخاطر ائتمان على البنك. تدير المجموعة قروض الإسكان المقررة بشكل دوري ويتم تبليغ وزارة الإسكان عن القروض المتعثرة ومتابعتها بجدية شديدة من قبل المجموعة، وتشطب بناءً على الأوامر الوزارية.

موجودات مالية أخرى

تمنح القروض الإسكانية الإضافية على أسس تجارية إلى الأفراد ضمن برنامج الإقراض بالتجزئة المعتمد من قبل مجلس الإدارة وفقاً لمعايير إئتمانية يجب إتباعها قبل اعتماد اقتراح الائتمان، يتم إجراء تقييم مخاطر الائتمان بالتفصيل لضمان أن توافق الائتمان المقترح مع المعايير الائتمانية المعتمدة مسبقاً.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان قبل تطبيق الرهونات والضمانات وتعزيزات الائتمان الأخرى كان كالتالي:

بالدينار البحريني	النقد وما	٢٠٠٩
استثمارات	في حكمه	
وموجودات أخرى	القروض	
-	١,٢٥١,٧١٦	-
١,١٦٢,٣١٩	٢٥٩,٠٣,٩٥٠	١١,٠٩١٥,٣٥٩
-	(١٩١,٠١٢)	-
١,١٦٢,٣١٩	٢٦٠,٠٦٤,٦٥٤	١١,٠٩١٥,٣٥٩
		المجموع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

٢٠٠٨	النقد وما في حكمه	القروض	استثمارات وموجودات أخرى
مستحقة وغير منخفضة القيمة (*)	-	٩٥٢,٧٥٠	-
غير مستحقة وغير منخفضة القيمة	٣٩,٨٣٤,٠٣٠	٢٢١,٨٨٠,٣٠٧	٣,٢٨٨,١٩٦
المجموع	٣٩,٨٣٤,٠٣٠	٢٢٢,٨٣٣,٠٥٧	٣,٢٨٨,١٩٦

(*) تخص قروض إسكانية مضمونة من قبل الحكومة ولهذا فإن البنك لا يتعرض لمخاطر ائتمان على هذه القروض.

لم تكن هناك قروض أعيد التفاوض عليها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ أو ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨.

ضمانات

تحتفظ المجموعة بضمانات إضافية مقابل القروض وذلك في شكل رهن على عقارات سكنية وضمانات أخرى. إن قيمة ونوعية الضمان يعتمد على طبيعة القرض. لا يتم الاحتفاظ بالضمان في الغالب مقابل الأوراق المالية أو على الودائع ولم يكن هناك ضمان محتفظ به على هذا النحو كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ أو ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨.

لم تمتلك المجموعة أية ضمانات نتيجة عجز القروض خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ أو ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨.

مخاطر التمرکز

تنتج مخاطر التمرکز عندما يعمل عدة أطراف من أنشطة اقتصادية متشابهة أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية أو لهم خصائص اقتصادية متشابهة قد تؤثر بدرجة متشابهة على مقدرتهم على سداد التزاماتهم نتيجة لتغيرات في المناخ الاقتصادي أو السياسي. تتركز الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في مملكة البحرين.

ب) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تغير أسعار السوق مثل معدل الفائدة وأسعار الأسهم ومعدل سعر الصرف وهامش الائتمان (غير متعلق بتغيرات الملاءة المالية للمقترض أو المصدر) والتي لها تأثير على دخل المجموعة أو على قيمة أدواتها المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة تعرضات مخاطر السوق في حدود الإطار المقبولة مع تحقيق عائد مجز على المخاطر. تظهر مخاطر السوق للمجموعة بشكل أساسي من الاستثمارات والودائع لدى البنوك والقروض. لا تمتلك المجموعة محافظ متداولة، ولهذا لا يوجد تعرضات إلى مخاطر السوق.

إدارة مخاطر السوق

لا تتخذ المجموعة مراكز متاجرة لموجوداتها ومطلوباتها كسياسة عامة، وبالتالي فإن كل الميزانية العمومية هي محفظة غير متداولة. تحول كل مخاطر معدل سعر الصرف داخل البنك إلى قسم الخزنة. حالياً، جميع الموجودات والمطلوبات مقومة بالعملية المحلية والدولار الأمريكي المرتبط بالدينار البحريني، ولهذا فإنه ليس لدى المجموعة أي مخاطر تجاه سعر الصرف. تدار مخاطر صرف العملة بشكل رئيس من خلال مراقبة فجوة معدلات الفائدة. إن السلطة الكلية لمخاطر السوق منطحة بلجنة الأصول والخصوم. إن قسم إدارة مخاطر البنوك مسئول عن وضع سياسات مفصلة لإدارة المخاطر (تخضع للمراجعة والموافقة من قبل لجنة الأصول والخصوم) والمراجعة اليومية لضمان التنفيذ.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

التعرضات لمخاطر معدل الفائدة

الخطر الرئيسي الذي تتعرض له المحافظ المتداولة هو خطر الخسائر الناتجة عن التقلبات في التدفقات النقدية المستقبلية أو القيم العادلة للأداة المالية بسبب التغيير في معدلات الفائدة للسوق. إن تعرض المجموعة إلى مخاطر معدل الفائدة على الأدوات المالية المستحقة الفائدة كالتالي:

بالدينار البحريني	٢٠٠٩	٢٠٠٨	الموجودات النقد وما في حكمه
	١١,٩١٥,٣٥٩	٣٩,٨٣٤,٠٣٠	المطلوبات قروض لأجل
	١٣,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠	

تحليل حساسية المجموعة إلى الزيادة أو الهبوط في ١٠٠ نقطة متماثلة لمعدلات الفائدة للسوق (على افتراض عدم وجود تغيير غير متناسق لمؤشرات العوائد وكذلك استمرار المركز المالي الحالي) على صافي الأرباح وحقوق الملكية للمجموعة هو كالتالي:

بالدينار البحريني	٢٠٠٩	٢٠٠٨	في ٣١ ديسمبر
	± ٤٠٨,٥٠١	± ٢٤٣,٠٥٦	

ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر بأن البنك سيواجه صعوبة في سداد التزاماته المرتبطة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها عن طريق السداد النقدي أو موجودات مالية أخرى.

إدارة مخاطر السيولة

تهدف طريقة المجموعة في إدارة السيولة إلى التأكد من توافر السيولة في كل الأحوال لسداد التزاماتها عند حلول أجلها سواء في الظروف الاعتيادية أو الصعبة دون تكبد خسائر غير مقبولة أو خسارة السمعة التجارية للمجموعة. تتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ بالنقد وما في حكمه والحسابات الحكومية على مستوى عال لسداد أي إلتزام مستقبلي.

التعرضات لمخاطر السيولة

أن تعرضات المجموعة إلى مخاطر السيولة مبين في إيضاح رقم (٢٣).

د) مخاطر التشغيل

مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسائر الناتجة عن فشل الأنظمة وأنظمة الرقابة والاختلاسات والأخطاء البشرية والتي قد تؤدي إلى خسائر مالية والسمعة التجارية وما يتبعها من مسائلات قانونية وتنظيمية. تدير المجموعة مخاطر التشغيل عن طريق اتباع أنظمة رقابة داخلية مناسبة والتأكد من فصل المهام والمراجعة الداخلية والمطابقة بما فيها التدقيق الداخلي ورقابة الإلتزام. بالإضافة إلى ذلك، فإن المجموعة ملتزمة بتدريب الموظفين بعد توظيفهم. تقوم المجموعة حالياً بتقييم لمخاطر التشغيل لكل أقسام المجموعة كجزء من عملية التقييم الداخلي كجزء من تطبيق بازل ٢ (Basel II).

هـ) القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن مبادلة أي أصل أو سداد أي التزام به بين طرفين ملمين بتفاصيل المعاملة على أسس تجارية. من أسس تعريف القيمة العادلة هو افتراض مبدأ استمرارية الشركة بدون وجود أي نية أو حاجة إلى تصفيته أو تخفيض مستوى عملياتها أو الدخول في معاملات ذات شروط غير مرضية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة ٢٠٠٩ (تتمة)

٢٤ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

هـ) القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

ما عدا الاستثمارات المتوافرة للبيع بمبلغ ٣,٥٤١,٢٧٢ دينار بحريني التي تظهر بالتكلفة مطروحاً منها انخفاض القيمة المظهرة، فإن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى للمجموعة لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

٢٥ إدارة رأس المال

يقوم مصرف البحرين المركزي وهو الهيئة الرقابية الرئيسية للمجموعة بتحديد ومراقبة متطلبات رأس المال للمجموعة ككل. لتنفيذ هذه المتطلبات، يتطلب مصرف البحرين المركزي من المجموعة المحافظة على معدل محدد لمجموع رأس المال نسبة إلى مجموع الموجودات الموزونة بالمخاطر.

يقسم رأس مال المجموعة التنظيمي إلى فئتين :

- الفئة الأولى لرأس المال: تتضمن رأس المال العادي ومساهمات رأسمالية وأرباح مستبقة وتسويات تنظيمية أخرى متعلقة بالبنود التي يتم تضمينها في حقوق الملكية ولكن تعالج بصورة مختلفة لغرض كفاية رأس المال.
- الفئة الثانية لرأس المال: تتضمن مطلوبات مقيدة وجزء من احتياطي القيمة العادلة المتعلق بالأرباح غير المحققة للأسهم والمصنفة كاستثمارات متوافرة للبيع.

تتمثل سياسة المجموعة في الاحتفاظ بقاعدة رأس مال قوية بغرض المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق واستدامة التطور المستقبلي للنشاط التجاري. كما يتم إدراج مستوى رأس المال على عائد للمساهمين وتعترف المجموعة بالحاجة إلى المحافظة على التوازن بين العائدات المالية المحتملة مع وجود المزيد من التكييف والمزايا والسلامة التي يمكن تحملها من جانب رأس مال ذي موقف سليم.

لقد التزم البنك بجميع متطلبات رأس المال المفروضة خارجياً طوال الفترة. لا تخضع الشركات التابعة للبنك لمتطلبات رأس المال المفروضة خارجياً.

لم تكن هناك أي تغيرات جوهريّة في إدارة المجموعة لرأس المال خلال الفترة.

تخصيص رأس المال

تم تخصيص غالبية رأس مال المجموعة إلى القروض الإسكانية.

تم احتساب معدل الموجودات الموزونة بالمخاطر وفقاً لإرشادات كفاية رأس المال الصادرة عن مصرف البحرين المركزي كالتالي :

بالدينار البحريني	٣١ ديسمبر ٢٠٠٩	٣١ ديسمبر ٢٠٠٨
قاعدة رأس المال التنظيمي (أ)	١٧٨,٤٦٥,٤٠٥	١٦٤,٠٩٧,٩٩٩
مجموع متوسط التعرض للمخاطر (ب)	١٣١,٢٣٢,٠٢٦	٨٨,٤٢٥,٠٠٠
معدل كفاية رأس المال (ب / أ)	٪١٣٥,٩٩	٪١٨٥,٥٨

٢٦ متطلبات التمويل المستقبلي

إن عمليات المجموعة المستمرة تعتمد على الدعم المالي المستمر من قبل وزارة المالية وحكومة مملكة البحرين.

٢٧ أرقام المقارنة

تم تصنيف أرقام المقارنة للفترة الماضية لإعطاء مقارنة عادلة مع عرض السنة الحالية. إن إعادة التصنيف هذه لم تؤثر على صافي الربح أو حقوق الملكية المعلنة سابقاً.



المحور الثالث بيانات الإفصاح

المحور الثالث – بيانات الإفصاح

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

١ مقدمة

تحدد لوائح بازل ٢ التي يطبقها مصرف البحرين المركزي إطار كفاية رأس المال للبنوك التي تأسست في مملكة البحرين والتي أصبحت سارية اعتباراً من أول يناير ٢٠٠٨. وقد تم إعداد بيانات الإفصاح وفقاً لاشتراطات مصرف البحرين المركزي. وتفيد بيانات الإفصاح في هذا التقرير في بعض الحالات لإيضاح بيانات الإفصاح المبينة في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ والتي عرضت وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

نطاق التطبيق

يكون اسم البنك في المجموعة التي تسري عليها هذه اللوائح هو بنك الإسكان ش.م.ب. (م) ("البنك") وهو شركة مساهمة مغلقة سجلت وتأسست بموجب مرسوم أميري رقم ٤ لسنة ١٩٧٩. يعمل البنك بموجب ترخيص مصرفي مقيّد صادر من مصرف البحرين المركزي. والبنك مملوك بالكامل لحكومة مملكة البحرين ("الحكومة").

يملك البنك الشركات الفرعية الثلاث التالية:

- يملك البنك جميع الأسهم في شركة الجنوب للسياحة ش.م.ب. (م) التي تأسست في مملكة البحرين وغرضها الرئيسي هو تشجيع السياحة والأنشطة ذات العلاقة بها مثل خدمات النقل بالسفن، إدارة وتطوير عقارات المنتجعات الخاصة وإنشاء مرافق الأرصفة في جزر حوار.
- يملك البنك نسبة ٩٩٪ من شركة عقارات الإسكان لسندات الرهن العقاري ش ب م (م) التي تأسست في مملكة البحرين ويتمثل نشاطها الرئيسي في إصدار سندات الدين الخاصة المضمونة بأصول عقارية بغرض توريق قروض الإسكان.
- يملك البنك ٩٩٪ من شركة الإسكان العقارية ش م ب (م) التي تأسست في مملكة البحرين من أجل تنفيذ مختلف المشاريع العقارية. الأغراض الرئيسية للشركة هي القيام بجميع العمليات التي تتعلق بإدارة، تشغيل وصيانة جميع أنواع العقارات التي يملكها البنك والمؤسسات الحكومية ووزارات الدولة وغيرها.
- يملك البنك ١٠٠٪ من شركة مواد البناء الذكي، المسجلة في مملكة البحرين، التي تشمل أنشطتها الأساسية على إنشاء سلسلة من الأنشطة المتعلقة بإقامة منازل للمواطنين ذات كلفة اقتصادية وصديقة البيئة. كما ستستورد الشركة تشكيلة من منتجات البناء والمواد الخام، كالخشب، الإسمنت، الطابوق، الرخام، والمستلزمات الكهربائية والصحية، كما تنوي إقامة مخازن لدعم أعمالها.

لدى البنك شركة زميلة:

- يملك البنك حصة تبلغ ٢٠٪ من رأسمال شركة تطوير المنطقة الجنوبية ش م ب (م) التي سجلت في مملكة البحرين ويتمثل نشاطها الرئيسي في ترويج وتنشيط السياحة في جزر حوار.
- أقام البنك شراكة مع «عقارات السيف» في نوفمبر ٢٠٠٩ لتأسيس «شركة مجمع سار» ذ.م.م. ويملك البنك ٤٥٪ من رأسمال الشركة الجديدة التي تم تسجيلها في مملكة البحرين ويتمثل نشاطها الرئيسي في إدارة وتطوير مجمع سار المقام في منطقة سار على أرض مملوكة للشركاء. كما أن الشركة بإمكانها مزاوله أنشطة عقارية، واستثمار السيولة الفائضة بالإضافة إلى أداء جميع الأنشطة المناسبة التي تصب في تحقيق أهداف الشركة. وكذلك القيام بأنشطة التطوير العقاري بشكل مشترك مع «عقارات السيف».
- خلال العام ٢٠٠٩، تأسس بنك الإبداع وبدأ في صرف القروض متناهية الصغر للمواطنين من فئة الدخل المنخفض والمتوسط، مما يمنح كل مستفيد الفرصة لبدء مشروع عمل جديد يمكنه من الاستقلالية وتحقيق مستوى حياة أفضل. وبنك الإسكان هو من مؤسسي بنك الإبداع وتبلغ مساهمته ٢٠٪.

لا تعاني أي من الشركات التابعة للبنك من أي نقص في رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩. ولا توجد ثمة قيود مفروضة على تحويل الأموال أو رؤوس الأموال المقررة نظامياً في داخل المجموعة.



تم تضمين سندات الرهن العقاري السكنية في القوائم المالية للبنك لغرض حسابات الملاءة المالية. لأغراض هذا التقرير فقد تم توحيد البيانات المالية لبنك الإسكان وشركة الإسكان لسندات الرهن العقاري وتتم معاملة الشركات الفرعية والزميلة للبنك حسب الجدول التالي:

الحقوق في الشركات المعرضة لمخاطر بدلاً من احتسابها بطريقة الخصم ضمن المجموعة

الشركات التابعة	بلد التأسيس/ مقر الإقامة	النسبة المئوية للملكية	نسبة صلاحية التصويت (إذا كانت مختلفة عن الملكية)	تقدير المخاطر
شركة تطوير المنطقة الجنوبية ش م ب (م)	مملكة البحرين	٪ ٢٨	-	٪١٥٠
شركة الجنوب للسياحة	مملكة البحرين	٪١٠٠	-	٪١٥٠
شركة مواد البناء الذكي	مملكة البحرين	٪١٠٠	-	٪ ٢٠٠
شركة عقارات الإسكان ش م ب (م)	مملكة البحرين	٪٩٩	-	٪١٥٠
شركة مجمع سار	مملكة البحرين	٪٤٥	-	٪٢٠٠
بنك الإبداع	مملكة البحرين	٪٢٠	-	٪١٥٠

٢ الأداء والوضع المالي

حقق البنك في عام ٢٠٠٩ نمواً ضخماً في حجم موجوداته بالإضافة إلى تحقيق أرباح مجزية. فقد بلغت الأرباح الصافية للبنك ٣,٧٧ مليون دينار بحريني في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩. وكانت معايير النمو للبنك إيجابية أيضاً حسب الموضع أدناه:

أ) نمو الموجودات والجودة

▪ **الحجم:** زادت قيمة الميزانية العمومية بنسبة ٣٥,٥٨ ٪ بحيث بلغت ٤٤٢ مليون دينار بحريني في عام ٢٠٠٩ مقابل ٣٢٦ مليون دينار بحريني في عام ٢٠٠٨. وقد تحقق الجزء الأكبر من هذا النمو من محفظة القروض ضمن بند القروض الاجتماعية والقروض العقارية التجارية وودائع مصرفية.

▪ الجودة:

- **محفظة القروض:** تعتبر محفظة قروض البنك عالية الجودة بالرغم من أن الجزء الأكبر من الموجودات المصرفية هو عبارة عن قروض عقارية سكنية. وتعد هذه القروض في المقام الأول عبارة عن "قروض اجتماعية" حيث لا تقع المخاطر الائتمانية على عاتق البنك. من ناحية أخرى في حالة القروض العقارية السكنية التي يقدمها البنك على أسس تجارية محضه فإن البنك يتبع أسلوباً محافظاً. ومن بين هذه المحفظة يبلغ معدل القروض ٩٨ ٪ مقابل القيمة أقل من ٨٠ ٪ ونسبة حوالي ٩٧ ٪ منها يبلغ معدل خدمة الديون له أقل من ٦٠ ٪ ولا توجد أية حسابات للقروض المتعثرة.
- **استثمارات أخرى:** إن الموجودات المصرفية الأخرى أغلبها عبارة عن ودائع لدى البنوك المحلية وتعتبر جميعها وودائع قصيرة الأجل (أقل من ٣ أشهر).
- لا توجد لدى البنك استثمارات بخلاف استثمارات صغيرة قديمة. كما لا توجد مخاطر ناجمة عن أزمة القروض الائتمانية الثانوية.
- **معدل كفاءة رأس المال:** واصل البنك معدل كفاءة قوي لرأس المال لديه فيما بلغ هذا المعدل ١٣٦ ٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩.
- **الملاءة الائتمانية:** حصل البنك على قروض خارجية محدودة وبالتالي فإن ملاءته المالية كما يتضح من أوضاع استحقاق الموجودات مقابل المطلوبات يعتبر مرضياً فيما تعتبر الأرصة في الحساب الحكومي غير مستحقة السداد على المدى القصير.

سجلت معاملات البنك نمواً جيداً خلال العام:

- **صرف القروض الإسكانية:** نمت محفظة القروض الإسكانية بنسبة ١٣,٦ ٪ خلال العام الماضي بقيمة ٢٨,٩ مليون دينار بحريني.

المحور الثالث – بيانات الإفصاح

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

- صرف القروض العقارية التجارية: تزايد معدل نمو صرف القروض الإسكانية التي صرفت على أسس تجارية خلال العام ٢٠٠٩، وارتفعت قيمة المحفظة بـ ٨,٥١٥ مليون دينار بحريني لتصل إلى ١٩١,١ مليون دينار بحريني مسجلة ارتفاعاً يزيد عن ٨٠٪ خلال العام.

الإيرادات والمركز المالي:

بملايين الدنانير البحرينية

البيان	٢٠٠٩	٢٠٠٨	٢٠٠٧	٢٠٠٦	٢٠٠٥
الإيرادات					
صافي الدخل من الفوائد	٥,٩٦	٦,١٧	٦,٢١	٦,٠٢	٤,٥٦
إيرادات أخرى	٣,٣١	٣,٤٩	٤,٧٨	٠,١٧	٠,٢٥
مصروفات تشغيلية	٥,١٥	٥,٤٩	٤,٠٥	٢,٨٤	٢,١٨
مخصص انخفاض الأصول	٠,٤١				
الدخل الصافي	٣,٧١	٤,١٧	٦,٩٣	٣,٣٦	٢,١٣
المركز المالي					
إجمالي الموجودات	٤٤١,٦٥	٣٢٥,٥٧	٢٨٣,١٦	٢١٦,٢	١٦٧,٢٦
القروض	٢٦٠,٠٦	٢٢٢,٨٣	١٧٢,٨١	١٣٢,١١	٩٧,٣٧
إجمالي المطلوبات	٢٦٣,١٨	١٦١,٤٧	١٢٥,٨٥	٦٩,٤٧	٢٣,٨٢
حقوق المساهم	١٧٨,٤٧	١٦٤,٠٩	١٥٧,٣١	١٤٦,٧٣	١٤٣,٤٤
معدلات الإيرادات (بالنسبة المؤية)					
العائد على حقوق المساهم	٪٢,٠٨	٪٢,٥٤	٪٤,٤١	٪٢,٢٩	٪١,٤٨
العائد على الموجودات	٪٠,٨٤	٪١,٢٨	٪٢,٤٥	٪١,٥٥	٪١,٢٧
معدل التكلفة إلى الدخل	٪٦٨,٧٤	٪٦٧,٤٥	٪٤٥,٥٧	٪٤٥,٨١	٪٢٧,٣٨
صافي هامش الفوائد	٪٦٠	٪٦٦,٢	٪٧٨,٠٢	٪١٠٠,٠٠	٪١٠٠,٠٠
رأس المال					
حقوق المساهمين كنسبة مئوية من إجمالي الموجودات	٪٤,٤١	٪٥,٠٤	٪٥,٥٦	٪٦,٨٧	٪٨,٥٦
إجمالي المطلوبات إلى حقوق المساهمين	٪١٤٧,٤٧	٪٩٨,٤٠	٪٨٠,٠٠	٪٤٧,٣٥	٪١٦,٦١

(ب) أداء شركات المجموعة

- **شركة الجنوب للسياحة (أس تي سي):** سجلت الشركة خسارة تشغيلية مقدارها ١٤١,٥١٠ دينار بحريني للفترة المنتهية في ديسمبر ٢٠٠٩. وتم اتخاذ الاجراءات التصحيحية في نهاية ٢٠٠٩ بخفض عدد الموظفين بـ ١١ شخص، مما يخفض كلفة الموظفين ويتوقع ان تظهر نتائج ذلك بشكل اوضح في ٢٠١٠ مما يرفع معدل كفاءة الشركة.
- **شركة تطوير المنطقة الجنوبية:** تملك الشركة الفندق الوحيد من فئة الأربع نجوم في جزيرة حوار – فندق توليب إن منتج حوار وعدد من الشاليهات المفروشة بالكامل في الجزيرة. ويملك البنك حصة قدرها ٢٨٪ من الأسهم في رأسمال الشركة. وقد تكبدت الشركة خسارة بلغت قيمتها ٧,٢٧٧ دينار بحريني في عام ٢٠٠٩ ومع هذا فإنها تشعر بالتفاؤل بتحقيق نمواً طيباً في أعمالها خلال العام الحالي بسبب تجديد الفندق وتعيين إدارة جديدة له.
- **شركة عقارات الإسكان:** هي ذراع التطوير العقاري للبنك وقد تم تدعيمه عن طريق تحويله إلى شركة متكاملة بقيمة ٢٥٠ ألف دينار إجمالي أسهم رأس المال. يملك فيها بنك الإسكان حصة قدرها ٩٩٪ وتملك النسبة الباقية وهي ١٪ شركة الجنوب للسياحة (المملوكة لبنك الإسكان بالكامل) لكي تتمكن بنجاح من تنفيذ مختلف المشاريع التي تقوم بها الشركة. بالإضافة إلى ذلك يجري حالياً ترشيح عمليات الشركة وتدعيمها من خلال تعيين عدد من كبار المسؤولين لإدارتها.



وقد اتخذ البنك مختلف الإجراءات الرامية إلى إقامة تحالف استراتيجي مع عدد من الاستشاريين/المطورين/المستثمرين الماليين لتطوير العديد من العقارات الفاخرة والتي يملكها البنك. وفي الوقت الحاضر يجري تنفيذ مختلف المشروعات في مراحل مختلفة تتراوح ما بين وضع التصاميم الرئيسية، استكمال المخطط الرئيسي، تقييم الاستشاريين/المقاولين إلى مرحلة الموافقة من مجلس المناقصات. وفي الأشهر الاثني عشر إلى الثمانية عشر المقبلة سوف تكون الأولوية الرئيسية للشركة هي البدء في بناء العقارات التي استكملت مراحل التصاميم اللازمة لها.

وفي هذا الخصوص فإن البنك يستعد أيضاً لتنظيم وطرح صندوق للعقارات وسوف يتقدم بطلبه قريباً إلى مصرف البحرين المركزي للحصول على موافقته على الصندوق.

المؤشرات المالية:		
صافي الربح (الخسارة) للفترة	٣١ ديسمبر ٢٠٠٩	٣١ ديسمبر ٢٠٠٨
مجموع الموجودات	٦٢٨,٩٢٣	٨,٩٨٠
مجموع حقوق الملكية	١٨٨,٨٤٦	٢٥٨,٩٨٠

▪ **شركة سندات الرهن العقاري السكنية (اس بي في):** في ٢٠٠٧، أنشأ بنك الإسكان شركة تابعة ذات أغراض خاصة بهدف اصدار سندات الرهن العقاري السكنية. واعتبر اصدار هذه السندات بقيمة ٣٠ مليون دينار بحريني مبادرة محفزة لتنمية سوق الأوراق المالية في مملكة البحرين.

وتمت الاشارة إلى نجاح هذه المبادرة المبتكرة، التي تعتبر الأولى من نوعها في المملكة وأحد أوائل المبادرات في منطقة الشرق الأوسط، خلال المؤتمر الرابع للصناديق الاستثمارية ورأس المال الذي عقد في البحرين.

وقد تم الاستفادة مما وفرته سندات الرهن العقاري لتمويل الأنشطة التجارية للبنك. يبلغ رأس المال المسجل والمدفوع ١٠٠٠ دينار بحريني وهي مملوكة لبنك الإسكان بنسبة ٩٩٪ ولشركة الجنوب للسياحة (المملوكة بالكامل لبنك الإسكان) بنسبة ١٪.

المؤشرات المالية:		
صافي الربح للفترة	٣١ ديسمبر ٢٠٠٩	٣١ ديسمبر ٢٠٠٨
مجموع الموجودات	٣٣,٣٧,٨٠٨	١,١٣٨,٣٣٣
مجموع حقوق الملكية	٢,١٨٨,٤٧٣	٣١,٩٦٦,٨٧٠

شركة مواد البناء الذكي

يبلغ رأس المال المسجل والمدفوع ٢٥٠,٠٠٠ دينار بحريني وهي مملوكة بالكامل لمجموعة بنك الإسكان، وتأسست الشركة في النصف الثاني من ٢٠٠٩، ولم يبدأ تشغيل الشركة ولا توجد نتائج تشغيلية.

شركة مجمع سار

يبلغ رأس المال المسجل والمدفوع ٢٠,٠٠٠ دينار بحريني، ويمتلك بنك الإسكان ٤٥٪ من رأسمال الشركة، وتمتلك شركة عقارات السيف ٥٥٪. تأسست شركة مجمع السيف في النصف الثاني من ٢٠٠٩، ولم يتم تشغيل الشركة بعد ولا توجد نتائج تشغيلية.

بنك الإبداع

قيمة رأس المال المدفوع و المسجل هو ٥ ملايين دولار أمريكي مع الملكية على النحو التالي:

- برنامج الخليج العربي لدعم منظمات الأمم المتحدة الإنمائية (الأجفند) (٤٠٪) ٢,٠٠٠,٠٠٠
- بنك الإسكان (٢٠٪) ١,٠٠٠,٠٠٠
- بنك البحرين للتنمية (٢٠٪) ١,٠٠٠,٠٠٠
- السيد عبدالحميد محمد حسن دواني (٨٪) ٤٠٠,٠٠٠
- السيد خالد محمد كانو (٨٪) ٤٠٠,٠٠٠
- منى المؤيد (تمثل شركة يوسف خليل المؤيد وأولاده) (٤٪) ٢٠٠,٠٠٠

المحور الثالث – بيانات الإفصاح

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٣ استشراف الأعمال المستقبلية

سوف تكون أوضاع الموجودات والمطلوبات لعام ٢٠١٠ مماثلة للعام الماضي. وسوف تكون المحفظة الرئيسية للبنك هي محفظة القروض العقارية والعقارات الاستثمارية. ومن خلال نشاط تمويل الشركات، أصبح البنك يقبل ودائع الشركات في ٢٠٠٩، ويخطط لنشاط التمويل العقاري للشركات في ٢٠١٠.

٤ الحوكمة الإدارية والشفافية

يدرك البنك الحاجة إلى مراعاة أفضل الممارسات في الحوكمة الإدارية. وقد صممت سياسات الحوكمة الإدارية للبنك لضمان استقلالية مجلس الإدارة وقدرته على الاشراف بفعالية على عمليات إدارة البنك.

- كما أقر البنك المبادئ التالية لتأمين إتباع أفضل الممارسات في مجال الحوكمة الإدارية:
- تمتع أعضاء مجلس الإدارة بالمؤهلات اللازمة لشغل مناصبهم ولديهم فهم واضح للمهام المناطة بهم في مجال الحوكمة الإدارية.
- يتولى مجلس الإدارة عملية إقرار الأهداف الإستراتيجية للبنك والقيم المؤسسية التي يؤمن بها ويعمل على تنفيذها.
- المسئوليات محددة بشكل واضح في جميع أقسام ودوائر المؤسسة.
- يتأكد مجلس الإدارة من قيام الإدارة العليا للبنك بمهام الإشراف المناسب والرقابة المطلوبة.
- يتأكد مجلس الإدارة من مراعاة أن سياسات وممارسات التعويضات والأجور في البنك تتماشى مع الثقافة العامة للبنك وأهدافه بعيدة المدى وإستراتيجية البنك وأوضاع الرقابة والإشراف.
- تتم مهام الحوكمة الإدارية بأسلوب يقوم على مراعاة الشفافية التامة.

٥ مجلس الإدارة ولجان الإدارة

للحصول على تفاصيل خاصة بلجان مجلس الإدارة ولجان إدارة البنك الرجاء الاطلاع على قسم الحوكمة الإدارية في التقرير السنوي.

٦ مجلس الإدارة

معالي الشيخ إبراهيم بن خليفة آل خليفة

وزير الإسكان

تم تعيينه كرئيس لمجلس إدارة بنك الإسكان في عام ٢٠٠٧.

الدكتور أنور خليفة السادة

تم تعيينه في مجلس الإدارة عام ٢٠٠٨

حائز على ماجستير ودكتوراه في الفلسفة من جامعة سري، المملكة المتحدة

ولديه خبرة عملية تربو على ٢٥ عاماً

رئيس مجلس إدارة البنك البحرينى السعودي

يشغل منصب **مستشار** مصرف السلام – البحرين

عمل في السابق كنائب لمحافظ مصرف البحرين المركزي.

السيد عبدالرزاق حسن القاسم

عضو مجلس الإدارة

تم تعيينه في مجلس الإدارة عام ٢٠٠٨

ماجستير في العلوم الإدارية ودرجة الزمالة إسلون من (معهد ماسيتشوتس للتكنولوجيا (MIT)، الولايات المتحدة الأمريكية)

ولديه خبرة عملية تربو على ٣٠ عاماً

يشغل منصب **الرئيس التنفيذي** لبنك البحرين الوطني

رئيس مجلس الإدارة في شركة بنفت، لجنة إحكام الرقابة بوزارة التجارة

رئيس مجلس الإدارة في شركة بنفت؛ لجنة حوكمة الشركات بوزارة الصناعة والتجارة؛ رئيس مجلس أمناء الجامعة الأهلية

نائب رئيس مجلس إدارة أوبسس كابيتال بنك، الأكاديمية العربية للتعليم والبحوث ورئيس اللجنة التنفيذية فيها

عضو مجلس الإدارة في كل من شركة استيراد الاستثمارية، وشركة البحرين للاتصالات السلكية واللاسلكية (بتلكو)، وسوق البحرين للأوراق المالية، وشركة البحرين للأسواق الحرة، وبرنامج سمو ولي العهد للمنح الدراسية الدولية.



السيد نضال العوجان

عضو مجلس الإدارة

تم تعيينه في مجلس الإدارة عام ٢٠٠٨

حائز على درجة الماجستير في إدارة الأعمال ولديه خبرة عملية تربو على ٢٠ عاماً

يشغل منصب **الرئيس التنفيذي** لبنك البحرين للتنمية

رئيس مجلس إدارة مركز الخليج التخصصي للسكر والشركة العربية لسيارات الأجرة

و عضو مجلس إدارة في كل من شركة البحرين للإتصالات السلكية واللاسلكية (بتلكو)، وفينتشر كابيتال بنك وشركة ريتيل آرابيا وشركة الخليج لصناعة صفائح القار والطلاء

رئيس اللجنة التنفيذية في كل من مستشفى البحرين التخصصي ومركز البحرين لتنمية الصناعات الناشئة.

د. علاء اليوسف

عضو مجلس الإدارة

تم تعيينه في مجلس الإدارة عام ٢٠٠٨

ماجستير ودكتوراه في الاقتصاد من جامعة أكسفورد، المملكة المتحدة

ولديه خبرة عملية تربو على ٢٠ عاماً

كبير الاقتصاديين في بيت التمويل الخليجي

عضو مؤسس في مجلس البحرين للتنافسية.

د. جاسم يوسف العجمي

عضو مجلس الإدارة

تم تعيينه في مجلس الإدارة عام ٢٠٠٨

حائز على درجة الدكتوراه في المحاسبة من جامعة Exeter، المملكة المتحدة

ولديه خبرة عملية تربو على ٢٥ عاماً

استاذ العلوم المالية المشارك ومدير برنامج التعليم الإداري المستمر، بجامعة البحرين

المؤسس والرئيس والمدير التنفيذي لجمعية البحرين للشفافية

عضو مجلس إدارة المجلس النوعي للتدريب في قطاع الإنشاءات، كلية إدارة الأعمال بجامعة البحرين

عضو في كل من اللجنة الوطنية لحوكمة الشركات البحرينية، والجنة التدقيق في شركة ريف، ولجنة المنح في هيئة المحاسبة

والمراجعة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، ومؤسس ونائب رئيس مجلس إدارة المجلس البحريني للتنافسية

مستشار لبرنامج حوكمة الشركات بالمركز الدولي للمشاريع الخاصة/ واشنطن العاصمة، الولايات المتحدة الأمريكية.

د. تقي الزيرة

عضو مجلس الإدارة

تم تعيينه في مجلس الإدارة عام ٢٠٠٨

حائز على درجة الدكتوراه في الفلسفة - الاقتصاد السياسي - من الجامعة الأمريكية، الولايات المتحدة

ولديه خبرة عملية تربو على ٣٠ عاماً

المؤسس والرئيس التنفيذي لمؤسسة استشارات الأعمال العربية (أبكو)

رئيس أكاديمية الخليج لتنمية الموارد البشرية

عضو مجلس إدارة هيئة تنظيم الاتصالات

عضو مؤسس في جمعية البحرين للتدريب وتنمية الموارد البشرية

مستشار مسجل في كل من صندوق النقد الدولي، ومنظمة التجارة العالمية، و منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي، ومؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية بالإضافة إلى مركز التحكيم التجاري لدول مجلس التعاون الخليجي.

المحور الثالث – بيانات الإفصاح

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

السيد أسامة الخاجة

عضو مجلس الإدارة

تم تعيينه في مجلس الإدارة عام ٢٠٠٨

حائز على درجة المحاسب القانوني معتمد من ولاية كاليفورنيا في الولايات الأمريكية المتحدة

ولديه خبرة عملية تربو على ٢٠ عاماً

المدير التنفيذي، رويال اربيان

المدير التنفيذي رئيس تطوير المشاريع، بيت التمويل الكويتي

رئيس مجلس الإدارة في: شركة مينا تاورز، وشركة واحة بيت التمويل الكويتي الصناعية

نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب – كرانس مونتانا فورم الشرق الأوسط

عضو تنفيذي لمجلس إدارة شركة الكندي للصناعات الدوائية

عضو في كل من جمعية المحاسبين البحرينية، والمعهد الأمريكي للمحاسبين المعتمدين، وجمعية التعليم والتدريب، وصندوق الطالب، وغرفة تجارة وصناعة البحرين، ولجنة المنشآت الصغيرة والمتوسطة بالإضافة الى هيئة تنظيم سوق العمل – اللجنة المالية.

السيدة صباح المؤيد

عضو مجلس الإدارة

تم تعيينها في مجلس الإدارة عام ٢٠٠٨

حائزة على درجة الماجستير في المالية والتسويق من جامعة ديبول، شيكاغو – الولايات المتحدة الأمريكية

ولديها خبرة عملية تربو على ٢٠ عاماً

تشغل منصب مدير عام بنك الإسكان

عضو مجلس إدارة شركة تطوير المنطقة الجنوبية، ومدرسة بيان البحرين النموذجية، وشركة ممتلكات القابضة وشركة نسيج، ورئيس

مجلس إدارة شركة الجنوب للسياحة و شركة عقارات الإسكان. وعضو مستقل في اللجنة التنفيذية لبنك الإبداع

شغلت المناصب التالية: عضو في الهيئة الاستشارية العليا للمجلس الأعلى لدول مجلس التعاون الخليجي العربي، رئيس جمعية

البحرين المصرفية، عضو المجلس الأعلى للمرأة

عضو مجلس الأمناء في: الجامعة الأميركية في بيروت، وجمعية الشرف "دلتاميو" في الولايات المتحدة الأمريكية.

أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان

١. السيدة صباح خليل المؤيد، المدير العام وعضو مجلس الإدارة

تولت السيدة صباح المؤيد الكثير من المناصب العليا لدى البنوك الكبرى في البحرين ومن بينها منصب مساعد المدير العام والرئيس التنفيذي في مؤسسات كبرى مثل سيتي بنك، بنك البحرين الوطني والبنك الأهلي التجاري. وبخلاف العمل في القطاع المصرفي فإنها تتمتع بخبرات مهنية في مجالات تشمل إعادة الهيكلة التنظيمية، التسويق، الاستثمارات وعمليات الدمج والتملك.

والسيدة صباح المؤيد حائزة على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية كيلاستات للأعمال بجامعة دي بول، شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية، ولديها بكالوريوس في الاقتصاد وإدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في بيروت، لبنان. وتدرج عضويتها في الكثير من مجالس الإدارات، الجمعيات المهنية والمنظمات غير الهادفة للربح.

عضو مجلس إدارة شركة تطوير المنطقة الجنوبية، ومدرسة بيان البحرين النموذجية، وشركة ممتلكات القابضة وشركة نسيج. ورئيس مجلس إدارة شركة الجنوب للسياحة و شركة عقارات الإسكان. وعضو مستقل في اللجنة التنفيذية لبنك الإبداع.

شغلت المناصب التالية: عضو في الهيئة الاستشارية العليا للمجلس الأعلى لدول مجلس التعاون الخليجي العربي، رئيس جمعية البحرين المصرفية، عضو المجلس الأعلى للمرأة.

عضو مجلس الأمناء في: الجامعة الأميركية في بيروت، وجمعية الشرف "دلتاميو" في الولايات المتحدة الأمريكية. وقد شغلت منصبها الحالي في عام ٢٠٠٤.



٢. **السيد كيث سكوت، المدير التنفيذي للعمليات المصرفية ونائب المدير العام**
يتمتع السيد كيث سكوت بخبرة دولية تبلغ حوالي أربعين عاماً من العمل في المجال المصرفي وعمل لدى كبرى المؤسسات المصرفية مثل ميدلاند بنك (الآن إحدى شركات إتش إس بي سي)، بنك الرياض والبنك العربي الوطني. قبل التحاقه بالعمل في بنك الإسكان كان يعمل لدى بنك أليانس للإسكان في مسقط، سلطنة عمان.
والسيد سكوت الذي يتمتع بزمالة معهد المصرفيين في المملكة المتحدة حائز على درجة البكالوريوس من الدرجة الأولى (بدرجة الشرف) من جامعة مانشستر بالمملكة المتحدة.
وقد شغل منصبه الحالي في عام ٢٠٠٧.
٣. **السيد إبراهيم شهاب، المدير التنفيذي للاستثمار ونائب المدير العام**
يتمتع السيد إبراهيم شهاب بخبرة تبلغ ٢٠ عاماً من العمل في القطاع المصرفي، وعمل لدى الكثير من البنوك منذ عام ١٩٧٦ مثل تسييس مناهتن بنك، البنك العربي الآسيوي والبنك الأهلي التجاري. بالإضافة إلى عمله في القطاع المصرفي فقد كان يشغل منصب وكيل الوزارة المساعد للموارد البشرية والمالية في وزارة الصحة بمملكة البحرين.
والسيد شهاب حائز على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة هل بالمملكة المتحدة.
وقد شغل منصبه الحالي في عام ٢٠٠٨.
٤. **الدكتورة نعيمة الدوسري، رئيسة مجموعة الموارد البشرية**
تتمتع الدكتورة نعيمة الدوسري بخبرة تبلغ ٢٥ عاماً من العمل في مجال إدارة الموارد البشرية وعملت لدى كبرى المصارف الاستثمارية الإسلامية مثل بيت التمويل الخليجي وكابيفست.
والدكتورة نعيمة الدوسري حائزة على درجة الدكتوراه في إدارة الموارد البشرية من جامعة ليستر بالمملكة المتحدة. وتمتعت بعضوية عدد من الهيئات المهنية من بينهما جمعية التخطيط الاستراتيجي ولجنة التنمية البشرية التابعة لغرفة تجارة وصناعة البحرين، بالإضافة إلى عضويتها في المجلس الأعلى للمرأة.
وقد شغلت منصبها الحالي في عام ٢٠٠٨.
٥. **السيد سريكانث شيشادري، المدير التنفيذي لإدارة المخاطر**
يتمتع السيد سريكانث شيشادري بخبرة تتجاوز ٢٠ عاماً من العمل في قطاع الأعمال المصرفية والخدمات المالية. وخلال حياته العملية فقد عمل في مجالات إدارة الائتمان والمخاطر لدى مجموعة مصرف الإمارات في دبي، البنك السعودي الفرنسي في الرياض وفي البحرين فإنه عمل في إيه بي إن أمرو بنك إن في والبنك الأهلي المتحد.
من الجدير بالذكر أن السيد شيشادري محاسب قانوني وهو حائز على درجة البكالوريوس في التجارة من جامعة بومباي، بالهند.
وقد شغل منصبه الحالي في عام ٢٠٠٧.
٦. **السيد هاني نايم، رئيس التدقيق الداخلي**
يملك السيد هاني نايم ٧ سنوات خبرة في الصناعة المصرفية، وتشمل خبرته التدقيق الداخلي، الحوكمة، تحليل الائتمان، تحليل الاستثمار، الأرباح الإسلامية، الرقابة المالية والعمليات. وقد عمل السيد نايم في بنوك ذات سمعة إقليمية وعالمية مثل بنك البركة الإسلامي، بنك الشامل، بنك الإثمار، جواد حبيب بي دي او، آرثر أندرسون بالإضافة إلى شركة سي بي ايه.
ويحمل السيد نايم درجة بكالوريوس محاسبة وشهادة سي بي ايه التخصصية، وتولى منصبه الحالي في ٢٠٠٩.
٧. **السيد جمال قمير، رئيس تقنية المعلومات والعمليات**
يحمل السيد جمال درجة البكالوريوس في تقنية المعلومات ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال. وتمتد خبرته في مجال تقنية المعلومات لأكثر من ٢٤ عاماً. وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان شغل السيد جمال منصب رئيس تطوير الأعمال وتقنية المعلومات في شركة طيران الخليج.
٨. **السيد حسن علي، رئيس المشاريع والجودة**
يحمل السيد حسن درجة البكالوريوس في المحاسبة. ولديه خبرة واسعة في مجال التدقيق. عمل السيد حسن في بنك الخليج الدولي قبل انضمامه إلى بنك الإسكان. وتولى منصبه الحالي في ٢٠٠٩.
٩. **السيد فادي جمالي، المدير التنفيذي للتطوير العقاري**
يتمتع السيد فادي جمالي بخبرة تبلغ ٢٢ عاماً في مختلف المؤسسات المعمارية ومؤسسات التطوير الحضري في فرنسا، لبنان ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان شغل عمل على ما يربو على ١٢ عاماً بالعمل لدى سوليدير، لبنان وفي سوليدير الدولية كمدير للتخطيط الحضري.
والسيد جمالي حائز على درجة الماجستير في إدارة الأعمال وحصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية والتخطيط الحضري.
وقد شغل منصبه الحالي في عام ٢٠٠٨.

المحور الثالث - بيانات الإفصاح

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٨ الإجراءات الإضافية للحكومة الإدارية

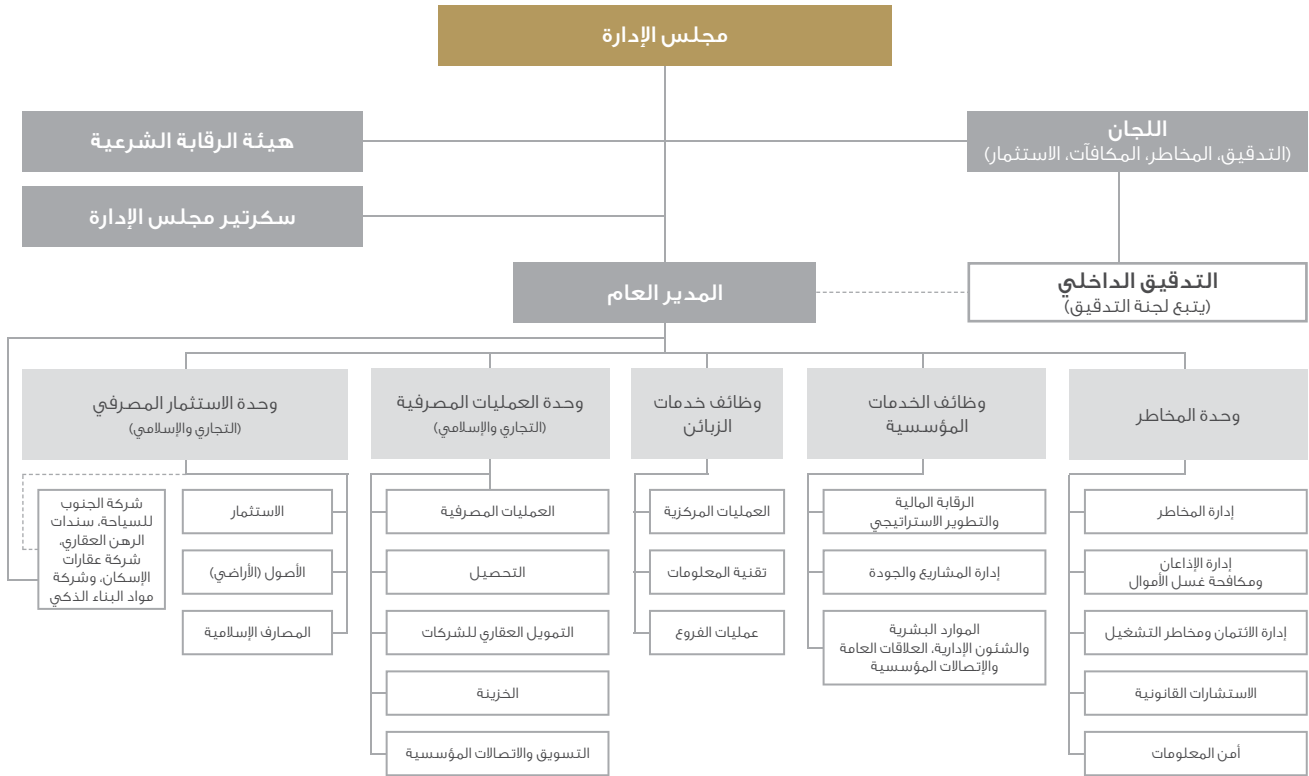
بالإضافة إلى الهياكل التنظيمية الخاصة بلجان مجلس الإدارة واللجان الإدارية في البنك، فقد أقر مجلس الإدارة عدداً من السياسات التي تؤمن الوضوح والتنسيق في استمرارية عمليات البنك.

٩ سياسة المكافآت

إن لجنة المكافآت مخولة من قبل مجلس الإدارة للتوصية بسياسة المكافآت والتعويضات الخاصة بكبار المسؤولين التنفيذيين الذين يتطلب تعيينهم الحصول على موافقة مجلس الإدارة. من الجدير بالذكر أن أعضاء مجلس الإدارة يتقاضون مكافآت سنوية وأتعاب مقابل حضور اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه. تسري سياسات المكافآت في البنك على جميع الموظفين بما فيهم المدير العام، وتتكون المكافآت في الأساس من الرواتب والبدلات والعلاوات الشهرية.

١٠ الهيكل التنظيمي

الهيكل التنظيمي للبنك هو كما يلي:



١١ إستراتيجية الاتصالات

يقدم إلى مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية، البيان الموحد للوضع المالي، البيان الموحد للدخل الشامل إضافة إلى تقرير عن أنشطة البنك خلال السنة المالية المنتهية. ثم ترفع جميع هذه البيانات والمستندات إلى مجلس الوزراء.



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

كما يلتزم البنك بالوفاء بمتطلبات الافصاح حسب الأنظمة المقررة لدى مصرف البحرين المركزي. ويقوم البنك بنشر نتائجه المالية المعتمدة من مدققي الحسابات على موقعه الالكتروني منذ العام ٢٠٠٩، وتقضي سياسة البنك بضرورة نشر نتائجه المالية المعتمدة من مدققي الحسابات في كل عام على موقعه الالكتروني.

١٢ رأس المال

١٢-١ 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 المصرف يطلب من المجموعة ضرورة المحافظة على المعدل المقرر من إجمالي رأس المال مقابل الأصول الإجمالية المعرضة لمخاطر.

تشمل الشريحة ١ من رأس المال كل من رأسمال الأسهم العادية، المساهمة الرأسمالية، الإيرادات المستبقاة والتعديلات التنظيمية الأخرى المتعلقة بالبنود المشمولة في حقوق المساهمين لكنها تعامل بطريقة مختلفة لأغراض كفاية رأس المال.

أما الشريحة ٢ من رأس المال فتشمل المطلوبات الثانوية المؤهلة وعنصر احتياطي القيمة العادلة المتعلق بالمكاسب غير المحققة على أدوات حقوق المساهمين المصنفة على أنها متوفرة للبيع.

(بآلاف الدنانير البحرينية)

المبلغ الإجمالي	المبلغ	مجموع رأسمال بنك الاسكان
		رأس المال المؤهل (الشريحة ١ والشريحة ٢)
		الشريحة ١
		رأس المال المؤهل
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	
		الاحتياطيات
		الاحتياطي القانوني
	٧,٧٦٢	
٧,٧٦٢	٧,٧٦٢	الاحتياطيات الإجمالية
١٣٥,١٣	١٣٥,١٣	الإيرادات المستبقاة (المرحلة)
١٦,٩٨٣	١٦,٩٨٣	المساهمة الرأسمالية
٣,٧٧	٣,٧٧	الربح للعام الحالي
١٧٨,٤٦٥	-	إجمالي الشريحة ١ من رأس المال
-	-	الشريحة ٢
-	-	إجمالي الشريحة ٢ من رأس المال
١٧٨,٤٦٥	-	مجموع رأس المال المؤهل (الشريحة ١ والشريحة ٢)

(بآلاف الدنانير البحرينية)

المبلغ	قاعدة رأس المال/المعاملات المعرضة لمخاطر
١١٣,٧٥٠	المعاملات الائتمانية المعرضة لمخاطر
١٧,٤٨٣	المعاملات التشغيلية المعرضة لمخاطر
-	معاملات السوق المعرضة لمخاطر
١٣١,٢٣٣	إجمالي المعاملات المعرضة لمخاطر
١٧٨,٤٦٥	إجمالي رأس المال المؤهل
٪١٣٥,٩٩	معدل كفاية الشريحة ١ من رأس المال
-	معدل كفاية الشريحة ٢ من رأس المال
٪١٣٥,٩٩	المعدل الإجمالي لكفاية رأس المال

المحور الثالث – بيانات الإفصاح

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٢-١٢ كفاية رأس المال

يحرص 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. وتؤمن عملية التخطيط الرأسمالي لدى البنك أن يكون رأس المال المتوفر لدى البنك يتلاءم في جميع الأوقات مع قابلية البنك لتحمل المخاطر.

ويستخدم البنك السعر المقرر بنسبة ١٢,٥٪ مقابل نسبة ١٢٪ حسب الإشتراطات النظامية المعمول بها لدى مصرف البحرين المركزي.

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

١٣ مخاطر الائتمان

١٣-١ نبذة عن تقييم إدارة مخاطر الائتمان

توضح مخاطر الائتمان مخاطر التعرض لخسائر نتيجة لتخلف طرف واحد أو عدة أطراف عن الوفاء بجميع أو جزء من التزاماتهم تجاه المجموعة. وقد طبق البنك أسلوبا موحدا لاحتساب رأس المال ضمن مخاطر 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 إلى أن تكون إدارية ضرورية توفر المساعدة المتاحة وتدعم المسؤولين في الشركة وأخصائيي الائتمان وكذلك الإدارة العليا للبنك والمتعاملين المعنيين الآخرين.
قياس المخاطر والتعامل معها	لضمان قيام القياس بإعطاء عرض عادل للمحافظ والمعاملات المشمولة تجرى متابعة مستمرة للمحفظة.
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 رقابية مستقلة من أجل متابعة وتنفيذ السياسات والضوابط المعتمدة.
إصدار التقارير	يطبق البنك نظاما منهجيا لإصدار التقارير حول المخاطر في جميع دوائر وأقسام المؤسسة ويقوم هذا النظام على مبدأ الانفتاح في تقديم تقارير حول عوامل المخاطر بالنسبة للمتعاملين مع البنك.

يستخدم البنك تصنيفات خارجية من مؤسسات مرموقة مثل ستاندرد أند بورز، موديز، فيتش ريتينجز وكابيتال انتليجنس (مؤسسات خارجية معتمدة للتصنيف الائتماني) من أجل تصنيف الأرصدة لدى البنوك والودائع لدى مختلف المؤسسات المصرفية. حينما تسري أو توجد التصنيفات فإن البنك استعمل نفس التصنيفات في حساب الأصول المقدره حسب المخاطر.

نطاق التصنيف الائتماني من إ ب ١ إلى إ ب ١٠

يمنح التصنيف الائتماني المبدئي لمحفظة قروض الرهونات العقارية للأفراد بكاملها من الفئة إ ب ٤ (يعتبر التصنيف من الفئة إ ب ٤ جودة ائتمانية جيدة إلي معقولة). تتم عملية التحويل من فئة لأخرى بصفة دورية لمحفظة قروض الرهونات العقارية للأفراد حسب المستحقات السابقة في الحساب. وحسب أداء القرض يتم خلال مدة سريان القرض تغيير التصنيف الائتماني المبدئي بمعدل إ ب ٤ ويكون أفضل معيار لجودة القرض هو المستحقات السابقة في حساب القرض، وعلى هذا الأساس وبالاعتماد على عدد الأيام التي مرت بعد تاريخ الاستحقاق يتم تغيير التصنيف الائتماني من إ ب ٤ وحتى إ ب ١٠.

يطبق البنك آلية معتمدة من مجلس الإدارة لإيضاح العلاقة بين تصنيف الائتمان الداخلي والتصنيف الصادر عن مؤسسات التقييم الائتماني الخارجية (ECAI).



٢-١٣ تعريف وتصنيف القروض المتعثرة:

يصنف البنك القروض العقارية التجارية والقروض المتعثرة وفقاً للتوجيهات الإرشادية الصادرة من مصرف البحرين المركزي. يتم تعريف القروض المتعثرة في حالة قروض الرهونات العقارية التجارية بأنها القروض أو السلفة التي يتأخر سداد الفائدة و/أو القسط المستحق من أصل القرض لمدة تربو على ٩٠ يوماً بشأن القرض. يكون أي مبلغ متأخر السداد للبنك بموجب أية تسهيلات ائتمانية إذا لم يدفع في تاريخ السداد المحدد من البنك. بالإضافة إلى ذلك فإن القروض المتعثرة تصنف بأنها متدنية المستوى ومشكوك في سدادها ومن الأصول الخاسرة وفقاً للمعايير المقررة من قبل مصرف البحرين المركزي. يعتبر الأصل متدني المستوى إذا تأخر سداده لمدة تزيد على ٣ أشهر لكن أقل من أو لمدة تعادل ٦ أشهر. يصنف الأصل بأنه مشكوك في سدادها إذا تأخر سدادها لمدة أكثر من ٦ أشهر لكن أقل من أو ما يعادل ١٢ شهراً. الأصل الخاسر هو الأصل الذي يتأخر سداد قيمته لمدة تربو على ١٢ شهراً وفي الحالة التي يصنفه البنك فيها أنه عبارة عن خسارة.

لم تكن هناك أية قروض متعثرة ضمن القروض العقارية التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩.

تعتبر القروض المتأخرة السداد في حالة القروض الاجتماعية داخلياً بأنها قروض متعثرة عندما يتأخر سداد أكثر من ستة أقساط شهرية متساوية ويعتمد ذلك على نوع القرض. تعتمد القروض الاجتماعية من قبل الحكومة وتحتسب خسائرها عن طريق التنازل، الدعم الحكومي، الشطب الخ.. وتحتسب على حساب أموال الحكومة. بالتالي فإن البنك لا يعتمد أية قيود لمخصصات لحساب القروض الاجتماعية.

التحليل حسب الفئة العمرية من مستحقات الماضي مع عدم إظهار الرصيد المتبقي في الحسابات

(بآلاف الدنانير البحرينية)

أكثر من ٣ سنوات	سنة الي ٣ سنوات	١٨١ يوماً إلى سنة واحدة	٩١ الي ١٨٠ يوماً	١ إلى أقل من ٩٠ يوماً	القروض والسلف
-	-	-	-	١١,٠٤٥	قروض الإسكان العقارية التجارية
٥٧٩	٣,٠٥٦	٦,٠٩١	١١,٦٥٣	٣٣,٥٢٣	القروض الإسكانية*

* لا تتعرض القروض الإسكانية لمخاطر إئتمانية

تفاصيل المحفظة الائتمانية (بآلاف الدنانير البحرينية)

فئة الأصول	متوسط الأصول*	معاملات مدرجة في الميزانية العمومية قبل إدارة علاقات العملاء (ألف دينار بحريني)	النسبة غير المضمونة من المعاملات الائتمانية (ألف دينار بحريني)	القيمة المقدرة حسب المخاطر (ألف دينار بحريني)	مخصص رأس المال**
بنود نقدية	١١٤	٩١	٩١	-	-
المطالبات الإجمالية على الأفراد	٢٦٦,٧٣	٣,٥٤٩٩	٣,٥٤٩٩	-	-
المطالبات الإجمالية على البنك	٤١,٦٦٤	٧,٧٠٢	٧,٧٠٢	٢١,٦٤٠	٢,٧٠٥
قروض الرهن العقاري	١٥,٧٣٣	١٨,٩١٠	١٨,٩١٠	١٤,١٨٣	١,٧٧٣
استثمارات في أوراق مالية	٤,٨٧١	٣,٧٢٩	٣,٧٢٩	٥,٥٩٤	٦٩٩
ملكيات في عقارات	٣,٢٦١	٤,٥٢١	٤,٥٢١	٩,٠٤٢	١,١٣٣
أصول أخرى وملكية في شرائح توريق	٦٢,٣٦٨	٦٣,٢٩١	٦٣,٢٩١	٦٣,٢٩١	٧,٩١١
أجمالي الأصول	٣٩٤,٠٨٢	٤٦٦,٧٤٣	٤٦٦,٧٤٣	١١٣,٧٥٠	١٤,٢١٩

* ويمثل هذا متوسط معدل المخاطر الائتمانية ربع السنوية الذي ورد في التقرير الربع سنوي خلال السنة.

** تم احتسابها بنسبة ١٢,٥٪

المحور الثالث - بيانات الإفصاح

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

(بالآلاف الدنانير البحرينية)

التوزيع الجغرافي للتعاملات

البيان	البحرين	الولايات المتحدة	المجموع
المعتمد على الصناديق	٤٤١,٦٠	٤١	٤٤١,٦٥١
غير المعتمد على الصناديق	٥٠,١٨٥	-	٥٠,١٨٥
مجموع المعاملات	٤٩١,٧٩٥	٤١	٤٩١,٨٣٦

التوزيع الجغرافي للمخصصات

البيان	البحرين	الولايات المتحدة	المجموع
مخصصات محددة	٢٢٢	-	٢٢٢
مخصصات عامة	١٩١	-	١٩١

إن العقارات الاستثمارية هي عقارات يملكها البنك بغرض التطوير للتأجير أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لكليهما. ويتم تقييمها بصفة سنوية وتظهر بقيمة التكلفة مطروحا منها الاستهلاك التراكمي أو أية خسائر من تضرر القيمة. وقد حصل البنك على تقييم عادل للقيمة السوقية لهذه العقارات، وتم اعتماد مخصص محدد بقيمة ٢٢٢ الف دينار بحريني كفرق ما بين القيمة الدفترية والقيمة السوقية العادلة لهذه العقارات.

٣-٣ معاملات الأطراف ذات العلاقة

إن التفاصيل الخاصة بالأطراف ذات العلاقة مشمولة في القسم الخاص من البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩.

٤-٣ المعاملات الضخمة

التعامل الضخم هو أي تعامل مع طرف من أطراف التعامل أو مجموعة من أطراف التعامل ذات العلاقة تكون أكثر من أو تعادل ١٠٪ من القاعدة الرأسمالية الموحدة.

كان الانكشاف المالي الضخم للبنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ عبارة عن ودائع مصرفية لدى مختلف البنوك لأجل قصيرة تصل إلى ٣ أشهر وبموجب الأنظمة المعمول بها لدى مصرف البحرين المركزي فإن التعاملات فيما بين البنوك لمدة تقل عن ٦ أشهر تدرج ضمن الفئة المعفاة. من الجدير بالذكر أن ودائع البنك لدى مختلف البنوك تكون لمدة أقل من ٦ أشهر ولا توجد لدى البنك أية انكشافات مالية ضخمة أخرى تعرض لها البنك، وعلى هذا الأساس لا توجد لدى البنك أية انكشافات مالية ضخمة يتم الاعلان عنها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩.

٥-٣ تصنيف القروض والسلف

قدم البنك في الوقت الحاضر فقط قروضا عقارية على أسس اجتماعية وعلى أسس تجارية.

أ) القروض الاجتماعية:

لا تتعرض هذه القروض لأية مخاطر ائتمانية. يمكن المطالبة بالخسائر، إن وجدت، التي تنشأ من تعثر القروض الاجتماعية من الحكومة. بالتالي تعتبر هذه القروض أصولا مقدرة بأنها خالية من المخاطر.

ب) القروض التجارية:

تم تقديم معظم القروض التجارية إلى أفراد من بين المقترضين الحاليين بموجب نظام القروض الاجتماعية مع تقديم الرهونات على العقارات كضمان وهذا من المقومات المشتركة في القروض الاجتماعية والتجارية. لم تكن هناك أية قروض متعثرة ضمن هذه المحفظة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩.



بلغ الحجم الإجمالي للمعاملات ضمن هاتين المحفظتين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ ما قدره ٢٦٠,٩١٨ مليون دينار بحريني.

(بالآلاف الدنانير البحرينية)

تصنيف القروض والسلف

رقم مسلسل	الفئة	أصل الديون والفوائد المستحقة	مخصصات محددة مقابل الخسائر والخسائر المتوقعة	القيمة الدفترية/ القروض الصافية
١	عادية	٢٦٠,٩١٨	-	٢٦٠,٩١٨
٢	متدنية المستوى	-	-	-
٣	مشكوك في تحصيلها	-	-	-
٤	خسارة	-	-	-
٥	الديون المتعثرة للدول	-	-	-
٦	المجموع (+٥ شاملة)	٢٦٠,٩١٨	-	٢٦٠,٩١٨
٧	مخصص لأضرار القروض الجماعية	١٩١	-	١٩١
٨	القروض والسلف الصافية	٢٦٠,٧٢٧	-	٢٦٠,٧٢٧
٩	قروض معاد جدولتها	٣٩	-	٣٩

بالنسبة لسياسة المخاطر الائتمانية للبنك ومن أجل اتباع أسلوب محافظ فقد اعتمد البنك مخصصا جماعيا اسميا قدره ١٩١ مليون دينار بحريني يعادل نسبة قدرها ١٪ من محفظة قروض الرهونات العقارية التجارية للأفراد البالغ قيمتها ١٩١٠ مليون دينار بحريني. ويتم تقديم هذه القروض للمواطنين البحرينيين في البحرين. هذا ويتم اعتماد المخصصات على محفظة القروض المقدمة بالكامل للأفراد.

١٣-٦ القروض المتعثرة - القروض الاجتماعية

تتم الموافقة على القروض الاجتماعية من قبل الحكومة ومن ثم فإن الخسائر الناتجة من هذه القروض أي التنازلات، مبالغ الدعم، شطب القروض وغيرها تقيّد على حساب أموال الحكومة. بالنظر إلي أن الخطر الائتماني لهذه القروض لا يقع على عاتق البنك فلم يتم اعتماد أية مخصصات لحالات التعثر في السداد.

١٣-٧ القروض المتعثرة - قروض الرهن العقاري التجارية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ لم يكن لدى البنك أية قروض رهونات عقارية تجارية متعثرة. مع هذا فقد أعيدت جدولة حساب واحد خلال العام. بلغت قيمة القرض الذي أعيدت جدولته في الحساب ٣٩ ألف دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩.

المحور الثالث - بيانات الإفصاح

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

٨-١٣ توزيع الاستحقاق التعاقدى للمتبقّي للموجودات والمطلوبات (بآلاف الدنانير البحرينية)

٢٠٠٩	٣- أشهر	٣-١٢ شهراً	١-٣ سنوات	٣-٥ سنوات	١-٥ سنوات	١٠-٢٠ سنة	أكثر من ٢٠ سنة	المجموع
الموجودات								
١١,٩١٠	-	-	-	-	-	-	-	١١,٩١٠
-	-	-	-	-	٤,١١٢	-	-	٤,١١٢
١٧١	٤٦	٦٤٧	٩٦٩	١٠,٦٨٢	٩٠,٧١٠	١٥٦,٨٣٩	٢٦٠,٦٥	٢٦٠,٦٥
-	-	-	-	-	-	٧٤٧	٧٤٧	٧٤٧
-	-	-	-	-	-	-	٢,٤٠١	٢,٤٠١
-	-	-	-	-	-	٥٥,٧١١	٥٥,٧١١	٥٥,٧١١
-	-	-	-	-	-	٥,٠٥٠	٥,٠٥٠	٥,٠٥٠
٨٩٧	٦٨٧	٥٦٨	٤٩٢	١١	-	-	-	٢,٦٥٥
١١١,٩٧٨	٧٣٣	١,٢١٥	١,٤٦٠	١٤,٨٠٥	٩٠,٧١٠	٢٢٠,٧٤٧	٤٤١,٦٥١	٤٤١,٦٥١
المطلوبات وحقوق المساهمين								
٣٣,٦٢٦	-	-	-	-	-	-	-	٣٣,٦٢٦
٩٠,٤٧٣	-	-	-	-	-	-	-	٩٠,٤٧٣
٦٤٧	-	-	-	-	-	-	-	٦٤٧
-	٤١,٨٣٣	٧٢,٦٦٧	٦,٥٠٠	٩,٠٠٠	-	-	-	١٣,٠٠٠
٥,٣٢٦	١,٦٤١	٢٧٤	١٢	١,١٨٦	-	-	-	٨,٤٣٩
-	-	-	-	-	-	١٧٨,٤٦٦	١٧٨,٤٦٦	١٧٨,٤٦٦
١٣٠,٧٢	٤٣,٤٧٥	٧٢,٩٤١	٦,٥١٢	١٠,١٨٦	-	١٧٨,٤٦٦	١٧٨,٤٦٦	٤٤١,٦٥١

تعتبر الفجوة ضمن الحسابات التي يحل أجل استحقاقها في خلال مدة ٥ سنوات سلبية لأن حساب الحكومة البالغ رصيده ٩٠,٤٧٣ مليون دينار بحريني كان مدرجا ضمن فئة الاستحقاق التي تراوحت ما بين صفر إلى ٣ أشهر. تعتبر ودائع الحكومة ودائع أساسية نظراً لأن الأرصدة المودعة في هذه الحسابات تتم المحافظة عليها بنفس المعدل. بالتالي فإن وضع السيولة للبنك مريح.

توزيع المعاملات حسب القطاعات (بآلاف الدنانير البحرينية)

فئة الاستحقاق	بنوك ومؤسسات مالية	عقارات وإنشاءات	رهونات سكنية	السياحة	أخرى	المجموع
نقد ومبالغ في البنوك	١١,٩١٠	-	-	-	-	١١,٩١٠
استثمارات	-	٣,٢٧٢	-	-	٨٤٠	٤,١١٢
قروض وذمم مدينة	-	-	٢٦٠,٦٥	-	-	٢٦٠,٦٥
استثمارات في شركات تابعة	-	٤٩٧	-	٢٥٠	-	٧٤٧
استثمار في شركات زميلة	٣٧٧	٩	-	٢,١٥٠	-	٢,٤٠١
موجودات أخرى	-	٦٠,٧٦٠	-	-	٢,٦٥١	٦٣,٤١٦
موجودات غير ممولة	-	١,٧٢٧	٤٨,٤٥٧	-	-	٥٠,١٨٤
مجموع المعاملات الائتمانية	١١١,٢٨٧	٦٦,٢٦٥	٣٠,٨,٥٢٢	٢,٢٦٥	٣,٤٩٦	٤٩١,٨٣٥



١٤ الحد من المخاطر الائتمانية

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

- تحديد واضح للضمانات المقبولة والعوامل المنظمة لها.
 - التحليل الدقيق والشامل للضمانات من حيث التأكد القانوني، القابلة للتنفيذ على الضمانات والسيولة.
 - إنشاء أدنى حدود والشروط للقبول وتقييم الضمانات.
 - تحديد واضح لسياسة مخاطر الائتمان حيث يكون الغطاء التأميني مطلوب أخذه.
 - وضع معايير واضحة ومحافطة محددة لتقديم القروض العقارية 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 آثار المخاطر الائتمانية في إطار عمليات الإفراض العادية التي تتكون أساسا مما يلي:
- رهن قانوني أول على العقارات/الأموال/المصنع والبنية.

بالنظر إلى أن الضمانات المذكورة أعلاه ليست مؤهلة لإدراجها بموجب الأسلوب الموحد فلا يوجد أي تأثير لهذه الضمانات على المحور الأول من معدل كفاية رأس المال. بالنظر إلى أن الأعمال الرئيسية للبنك تتمثل في تمويل القروض العقارية فإنه يوجد تركيز عالي لهذه الضمانات في المحفظة. مع هذا فقد أدى الرجوع على الحكومة في حالة القروض الاجتماعية بالإضافة إلى نمو الإيجابي في قطاع الإسكان إلى تخفيف هذه المخاطر.

١٥ المخاطر الائتمانية لأطراف التعامل في المشتقات والعملات الأجنبية

لا يتعرض البنك لأية مخاطرة في مجال المشتقات والعملات الأجنبية، وبالتالي فإن البنك لا يتعرض للمخاطر الائتمانية الناشئة من أطراف التعامل.

١٦ التوريق

لا توجد لدى البنك أية استثمارات في محفظة التوريق. تعتبر شركة الاسكان لسندات الرهن العقاري ش م ب (م) ("الشركة") شركة مساهمة مغلقة تأسست في ١٩ إبريل ٢٠٠٧ وسجلت لدى وزارة التجارة في مملكة البحرين بموجب السجل التجاري رقم ٦٤٨٨٩.

إن الشركة تأسست بغرض خاص لجمع الأموال من خلال إصدار الأوراق المالية المضمونة برهونات على العقارات السكنية ("سندات الرهن العقاري") نيابة عن بنك الإسكان ش م ب (م) ("الشركة الأم"). يتكون رأسمال الأسهم الصادرة في الشركة من ١٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠ دينار بحريني وهي مملوكة بالكامل لبنك الاسكان ش م ب (م) والشركة التابعة لها. تحصل الشركة الأم على جميع المزايا وتحمل جميع المخاطر الناشئة من أنشطة الشركة.

لقد أصدرت الشركة ٣٠٠ سند للرهن العقاري تبلغ القيمة الإسمية لكل منها ١٠٠,٠٠٠ دينار بحريني وجمعت من خلالها مبلغا قدره ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار بحريني في ٨ أكتوبر ٢٠٠٧. وهذه السندات مضمونة بمجموعة من أصول الرهن العقاري تقوم الشركة الأم بإدارتها وتبلغ أجالها ٣, ٥, ٧ و ١٠ سنوات لكنها قابلة للاسترداد قبل مواعيد استحقاقها في حالة الدفع المقدم لمعاملات الرهن العقاري مما أدى إلى تجاوز مبلغ التحصيل التدفقات النقدية المتوقعة.

المحور الثالث – بيانات الإفصاح

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

١٧ مخاطر السيولة

تعرف مخاطر السيولة بأنها المخاطر المحتملة الناتجة من عدم قدرة البنك على مواجهة التزاماته المالية بسبب حدوث تفاوت في آجال الاستحقاق ما بين الموجودات والمطلوبات. تؤمن 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 الودائع ما بين البنوك لدعم أنشطته وعملياته.

تقوم دائرة الخزنة بمتابعة أوضاع 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.

١٧-١ إدارة مخاطر السيولة

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

١٨ مخاطر السوق

١٨-١ استعراض لإدارة مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق للبنك بأنها المخاطر التي تتعرض لها إيرادات ورأس المال للبنك بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق أو أسعار الأوراق المالية، النقد الأجنبي، السلع والأسهم وكذلك التذبذبات في التغيرات. إن الخصائص الرئيسية لمخاطر السوق بالنسبة للبنك هي كما يلي:

- لا يوجد لدى البنك في الوقت الحاضر "دفتر للمتاجرة" وبالتالي فإن تعرض البنك لمخاطر السوق محدودة بمحفظة معاملات غير المتاجرة.
- تقتصر الاستثمارات في المقام الأول على فئة البنود "المتوفرة للبيع".
- إن مخاطر السوق للبنك محدودة بالأرصدة في الحسابات المقابلة بالدولار الأمريكي لكن نظرا لربط الدينار البحريني بالدولار الأمريكي فإن البنك لا يتعرض لأي من مخاطر العملات الأجنبية.
- يتبع البنك أسلوبا موحدًا لحساب الأعباء الرأسمالية لمخاطر السوق، ويلتزم التزاما تاما بمرعاة التوجيهات الإرشادية الصادرة من مصرف البحرين المركزي.

١٩ المخاطر التشغيلية

١٩-١ نبذة عن 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 أعطال في البنية التحتية الفنية، 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 التحكم 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 استمرارية العمليات في حالة وقوع أحداث غير عادية. ويوجد لدى البنك إطار عام لتقنية المعلومات وأمن المعلومات لضمان السيطرة على إساءة الاستعمال من قبل الموظفين فضلاً عن احتمال وقوع أحداث خارجية. كما يوجد لدى البنك إطار للتدقيق الداخلي لمتابعة الالتزام بالعمليات الموضوعية والمطبقة.

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

- سياسة إدارة المخاطر التشغيلية
- سياسة مؤشرات المخاطر الرئيسية
- سياسة إدارة بيانات الخسائر
- سياسة إسناد الأعمال لجهات خارجية
- سياسة المنتجات الجديدة
- سياسة الدفاتر والسجلات.

وقد وضع البنك عدداً من الأنظمة والإجراءات التي تؤمن جمع المعلومات بشأن حالات 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.

(بآلاف الدنانير البحرينية)

المخاطر التشغيلية	
متوسط الدخل الإجمالي	٩,٣٢٤
التعاملات المقدرة حسب المخاطر	١٧,٤٨٣
المصروفات الرأسمالية @ ١٢٪	٢,٩٨

يستخدم البنك المعدل المقرر بنسبة ١٢,٥٪ لمعدل كفاية رأس المال و ١٢٪ لحساب معدل المخاطر التشغيلية.

١٩ - حالات الطوارئ

تكون المعلومات الكمية عن حالات الطوارئ القانونية الجوهرية بما في ذلك الدعوى القضائية الجاري النظر فيها وتقدير الطلبات المقدمة من البنك، بالإضافة إلى البيانات النوعية المذكورة أدناه:

- رفع البنك قضايا ضد موظفيه السابقين لأسباب تتعلق بسوء السلوك. إذا صدرت الأحكام في هذه القضايا لصالح البنك فإنه سوف يتسلم من خلالها مبلغاً قدره ٣٢٢,٩٨٨ دينار بحريني (دينار بحريني في ٢٠٠٨).

المحور الثالث - بيانات الإفصاح

٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

- يدير البنك ويسيطر على كل هذه المخاطر القانونية من خلال إدارة متكاملة للشئون القانونية ويستعين بمستشارين قانونيين خارجيين عند الضرورة.

٢٠ مراكز الأسهم في دفاتر البنك

تشتمل مراكز الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ على استثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة لا تخضع لعملية التوحيد لأغراض حساب رأس المال والاستثمارات الأخرى.

(بآلاف الدنانير البحرينية)

الاستثمارات					
النوع	استثمارات غير مدرجة		استثمارات مدرجة		قيم الأسهم المدرجة للجمهور (إذا كانت مختلفة عن القيمة العادلة)
	تم الإفصاح عن القيمة الميزانية العمومية	القيمة العادلة	تم الإفصاح عن القيمة في الميزانية العمومية	القيمة العادلة	
الأسهم	٣,١٥٨		-	-	-

(بآلاف الدنانير البحرينية)

رقم مسلسل	البيانات	مخصص محدد مقابل الاستثمارات	إجمالي مخصصات انخفاض القيمة
١,١	في بداية السنة	١٠٠	.
١,٢	المبالغ المشطوبة	-	.
١,٣	مبالغ مستردة/الغاءات بسبب التحسين	-	
١,٤	إعتماد مخصصات إضافية	٢٢٣	١٩١
١,٥	تسوية أسعار صرف وتحركات أخرى	-	
١,٦	فائدة افتراضية على خسائر الأصول	-	
	الرصيد في تاريخ التقرير (١,١ - ١,٢ - ١,٣ + ١,٤ - ١,٥ - ١,٦)	٣٢٣	١٩١

٢١ مخاطر أسعار الفائدة في دفاتر البنك

إن الخطر الرئيسي الذي تتعرض له محافظ غير المتاجرة هو خطر الخسارة الناتجة من تقلبات في التدفقات النقدية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية بسبب التغيير في أسعار الفائدة في السوق.

يعتمد تحليل حساسية المجموعة للزيادة أو الانخفاض في أسعار الفائدة في السوق الموازية (بافتراض تحرك متناسق في منحنيات العائد والمركز المستمر في الميزانية العمومية) على الربح الصافي وحقوق المساهمين في المجموعة:

(د.ب)

± ٤٠٨,٥٠١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩

إن السياسات والإستراتيجيات المعتمدة من البنك في رصد وإدارة وتخفيف جميع المخاطر المذكورة أعلاه، سارية، ولم يحدث بها أي تغيير هام مقارنة بالعام الماضي.