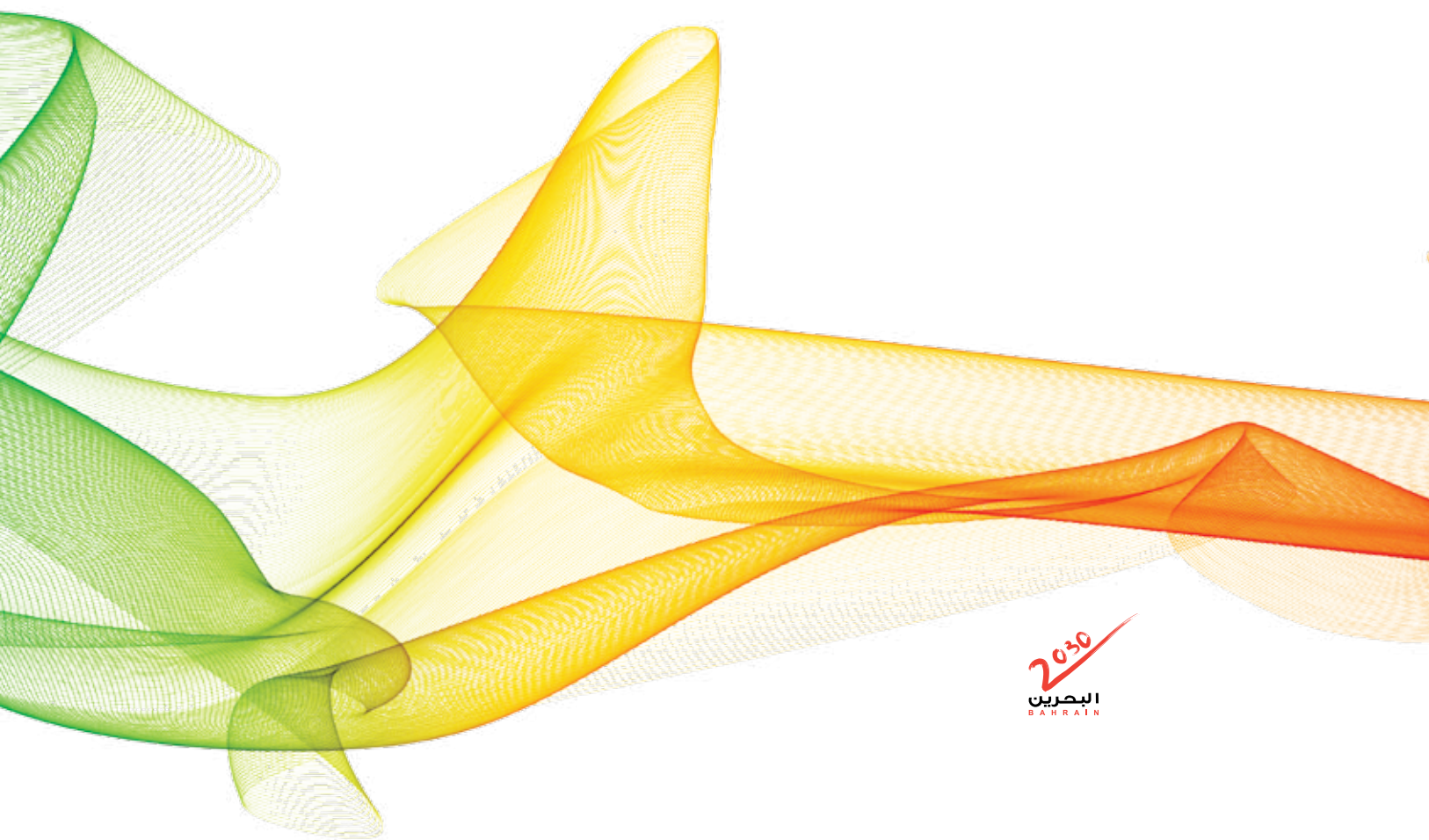


التقرير السنوي ٢٠١٣
نحو حلول اسكانية
مناسبة



2030
البحرين
BAHRAIN


بنك الإسكان
ESKAN BANK

٢	نبذة عن البنك
٤	أهم الإنجازات
٦	مجلس الإدارة
٨	كلمة رئيس مجلس الإدارة
١٠	تقرير المدير العام
١٥	استعراض العمليات
٢٨	فريق الإدارة التنفيذية
٣٠	إدارة المخاطر
٣٢	حوكمة الشركات
٤٢	الهيكل التنظيمي
٤٣	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
٤٤	تقرير المدقق المالي
٤٥	القوائم المالية الموحدة
٨٥	إفصاحات المحور الثالث

الفروع

مدينة عيسى

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

مدينة حمد

دوار ١٩، مبنى رقم ١١٨٠
طريق ٤١٩، مجمع ١٢١٤
هاتف: ٢٤١، ١٧٤٤، ٢٤٥، ١٧٤٤، ١٨١، ١٧٤٤ (+٩٧٣)
فاكس: ٣٢٦، ١٧٤٤ (+٩٧٣)

ضاحية السيف

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

المنطقة الدبلوماسية

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

المكتب الرئيسي

ضاحية السيف

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

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



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



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



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

نبذة عن البنك

الرؤية

يتطلع بنك الإسكان إلى أن يكون مؤسسة رائدة في قطاع الإسكان، مع التركيز على توفير حلول مبتكرة لقطاع الإسكان الاجتماعي من خلال تطوير مجتمعات متماسكة، وإنشاء سوق نشطة وفعالة للقروض العقارية في مملكة البحرين.

الرسالة

دعم جهود وزارة الإسكان في تنفيذ السياسة التي تتبناها الحكومة في مجال الإسكان، بما يساعد أفراد المجتمع على شراء وحداتهم السكنية الخاصة، مع الالتزام الثابت بتحقيق ما يلي:

- التعاون مع الأطراف ذات العلاقة لبناء وتعزيز ودعم عمليات بناء الوحدات السكنية، فضلاً عن توفير المرافق والبنية التحتية الاجتماعية وفق متطلبات وزارة الإسكان.
- تسهيل استفادة أفراد المجتمع من سوق القروض العقارية.
- الاستفادة من المركز المالي للبنك في دعم جهود المملكة في توفير الإسكان الاجتماعي في إطار رؤية البحرين الاقتصادية ٢٠٣٠.

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

واليوم، يعد البنك رائداً في توفير التمويلات العقارية السكنية في مملكة البحرين، كما يساهم بدور فعال في سوق التطوير العقاري. وقام البنك، منذ تأسيسه، بتوفير قروض عقارية بقيمة تزيد على ٦٦٣ مليون دينار بحريني، استفادت منها ٤٦,٧١٩ أسرة بحرينية. وتشتمل أنشطة الاستثمار والتطوير العقاري التي يمارسها البنك على الاستثمار العقاري، وإدارة الإنشاءات والعقارات، وتوفير التمويل اللازم لبناء الوحدات السكنية الاجتماعية ذات التكاليف المناسبة والمجتمعات المجتمعية والمشاريع التجارية.

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

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

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

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

إن بنك الإسكان مملوك بالكامل لحكومة مملكة البحرين برأسمال مصرح به يبلغ ٤٠٠ مليون دينار بحريني، وتبلغ قيمة المدفوع منه ١٠٨,٣ مليون دينار بحريني. ويدير البنك عملياته وفق ترخيص صادر من مصرف البحرين المركزي لمزاولة خدمات التجزئة المصرفية. وفي نهاية ٢٠١٣، بلغ إجمالي أصول البنك ٥٧٦ مليون دينار بحريني.

مقدمة

مع وجود أكثر من نصف عدد السكان تحت سن ٢٥ عاماً وما يزيد عن ٥,٠٠٠ متقدم في قوائم انتظار الوحدات السكنية الاجتماعية، فإنه لمن المتوقع أن تظل مسألة القدرة على تحمل تكاليف الإسكان أحد أهم التحديات في مملكة البحرين على مدار السنوات المقبلة.

أسهمت مجموعة من العوامل في العجز عن توفير المساكن ذات التكاليف المناسبة. ومن بينها عدم توافر أراضي ذات كلفة مناسبة، ويعود ذلك إلى عدة أسباب مثل ارتفاع قيمة الأراضي، فضلاً عن المضاربة وتصنيف المناطق. كما أدى أيضاً التركيز الكبير على المشاريع السكنية الفاخرة إلى استقطاب الموارد بعيداً عن المشاريع السكنية المخصصة للأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط، هذا وقد عجزت الكثير من الأسر ذات الدخل المنخفض عن استيفاء المتطلبات الأساسية اللازمة لاستحقاق القروض العقارية، وهو ما يحد من قدراتهم على توفير الأموال الكافية لعمليات الشراء المباشر.

وخلال ٢٠١٣، قام بنك الإسكان بالتركيز بشكل كبير على تلبية احتياجات الإسكان الاجتماعي في مملكة البحرين، وذلك من خلال العمل عن كثب مع الوزارات الحكومية من أجل تطوير حلول تمويلية دائمة ومجارة القطاع الخاص عن طريق الحوار الوثيق مع المطورين العقاريين، وأصحاب الأراضي وبنوك قطاع التجزئة من أجل تطوير مبادرات جديدة للإسكان الاجتماعي. وهو ما أسفر عن أربعة نتائج، وهي تطوير وحدات سكنية اجتماعية ذات تكاليف مناسبة على أراضي بنك الإسكان والقطاع الخاص من خلال اتفاقيات الشراكة؛ وبرنامج طموح؛ وبرنامج تمويل السكن الاجتماعي والذي تم إطلاقه خلال ذلك العام إلى جانب التقدم نحو إنشاء برنامج الرهن العقاري، وهي معدة جميعاً من أجل خلق مزايا وفوائد إيجابية للمواطن البحريني.

أهم الإنجازات

تنفيذ الاستراتيجية

- إطلاق برنامج تمويل السكن الاجتماعي، بالتعاون مع الهيئات الحكومية وبنوك القطاع الخاص والمطورين العقاريين.
- استكمال الإستعدادات لإطلاق برنامج "طموح"، وهو مبادرة البنك من أجل تشجيع المستفيدين من مشاريع الإسكان الاجتماعي على تقبل فكرة العيش في العمارات.
- تقوية العلاقات مع وزارة الإسكان من خلال تقديم خدمات استشارية فنية وتشغيلية.
- المضي في أعمال الاستشارات والتصميم والبناء لـ ١٥٠٠ وحدة سكنية اجتماعية في مدينة حمد ومدينة عيسى وكراباد وشارع الاستقلال، وذلك في إطار خطة بنك الإسكان الرامية إلى بناء ٢٥٠٠ وحدة سكنية اجتماعية على أراضيه، بحلول ٢٠١٦.

الأداء المالي

- تحقيق نتائج قياسية للعام المالي ٢٠١٣.
- تأجير جميع الوحدات السكنية بمجمع "السفينة بلازا"، وبدء تنفيذ مشروع مدينة عيسى متعدد الاستعمالات "دانات المدينة" في إطار مشاريع صندوق البحرين للعهددة المالية (مشاركة) الذي يمتلك بنك الإسكان حصة رئيسية في رأسماله، فضلاً عن تأمين تسهيلات بقيمة ٧٠ مليون دينار بحريني من بنك البحرين الإسلامي من أجل بناء ٣٢٤ شقة سكنية ووحدات تجارية وإدارية لصالح صندوق البحرين للعهددة المالية (مشاركة).

القروض

- صرف تمويلات بقيمة ٥٢,٦٨ مليون دينار بحريني استفادت منها ٤١٥ أسرة.
- صرف ٥,٨٣٤ مليون دينار بحريني بقيمة إجمالية بلغت ٧١٥,٦ مليون دينار بحريني.

التمويل الإسلامي

- صرف جميع التمويلات الاجتماعية في ٢٠١٣ من خلال برنامجي تمويل "الإجارة المنتهية بالتمليك" و"الاستصناع" وفق تعاليم الشريعة الإسلامية.
- تطبيق منتج "مرابحة" للبيضائع.
- تطوير وتجديد برنامج تمويل "الاستصناع" و"الاستصناع العكسي".

الخرينة

- إجراء معاملات الخرينة مع البنوك الإسلامية من خلال المنتج الجديد، مرابحة للبيضائع.
- زيادة المشاركة في الأوراق والسندات المالية الحكومية التي يصدرها مصرف البحرين المركزي وذلك من أجل رفع هوامش الربحية وتحسين الدخل.
- بناء علاقات جديدة وتعزيز العلاقات القائمة وخطوط الائتمان مع البنوك المحلية والإقليمية.
- طرح منتج أدوات موازنة الصرف الأجنبية.
- بناء علاقات مهمة مع وسطاء مرابحة البيضائع على المستوى العالمي.

التطوير العقاري

- مواصلة تنفيذ الأعمال الإنشائية لمشروع "دانات المدينة" متعدد الاستعمالات الواقع في مدينة عيسى. ومن المتوقع انتهاء أعمال البناء في ديسمبر ٢٠١٤.
- استكمال وإطلاق مشروع "السفينة بلازا" متعدد الاستعمالات في الربع الأول من ٢٠١٣. وقد تم تأجير جميع الوحدات السكنية وتأجير ٨٠٪ من الوحدات التجارية.

المشروعات المجتمعية

- تأجير ٦ مجمعات تجزئة جديدة تم استكمالها مؤخراً في مدينة حمد والهملة بنسبة إشغال بلغت ٩٤٪.
- استكمال أعمال بناء أربعة مجمعات جديدة في مدينة حمد وكرزكان ودمستان والرفاع تبلغ قيمتها الإجمالية ٤٣,٠٠٠ دينار بحريني وتم تأجيرها خلال الربع الأخير من ٢٠١٣.
- بدء أعمال بناء تسعة مشروعات مجتمعية إضافية في الربع الأخير من ٢٠١٣.

السياحة

- بيع "شركة الجنوب للسياحة" لشركة ممتلكات البحرين القابضة "ممتلكات".

تقنية المعلومات

- إطلاق نظام إدارة المؤسسات من أجل زيادة الكفاءة التشغيلية.
- استكمال النظام الداخلي لحجز العقارات للسماح بعمليات ما قبل البيع الخاصة بمشروع "دانات المدينة".
- تطوير نظام أدوات موازنة من أجل تعاملات الخزينة في العملات الأجنبية.
- دمج خدمات الحكومة الإلكترونية في الموقع الإلكتروني لبنك الإسكان.

أمن المعلومات

- دمج حلول الحماية المتكاملة للمحتوى على الإنترنت وإدارة الثغرات ضمن حلول إدارة حوادث وأحداث الأمن المركزي للبنك.

استمرارية الأعمال

- إجراء اختبار محاكاة لعمليات الأعمال المهمة في إدارة استمرارية الأعمال ومركز القيادة.

العمليات

- نقل العمليات المركزية من الفروع إلى المركز الرئيس من أجل رفع الكفاءة.
- أتمتة العمليات من أجل تقليل الوقت الذي تستغرقه المعاملات.
- بدء إجراءات إغلاق شبكة الصراف الآلي تماشياً مع الاستراتيجية الأساسية للبنك.

حوكمة الشركات

- الالتزام بمتطلبات مصرف البحرين المركزي وقواعد معايير حوكمة الشركات.

الجودة

- إعادة اعتماد شهادة الأيزو ٩٠٠١ : ٢٠٠٨ للمعايير العالمية لإدارة الجودة.
- تنظيم برنامج تدريبي للتوعية بالجودة لفريق الإدارة والموظفين.

الاتصالات

- إقامة مسابقة للتصوير بين موظفي البنك بعنوان "أبواب" واستخدام الصور الفائزة في تقويم البنك ٢٠١٤.

المسؤولية الاجتماعية

- إطلاق "جائزة بنك الإسكان للإبداع الهندسي" بالتعاون مع جامعة البحرين من أجل تعزيز الإبداع في مجالات الحلول السكنية في مملكة البحرين.
- تنظيم حملة سنوية للتبرع بالدم بين موظفي البنك.

مجلس الإدارة



٤	٣	٢	١
٨	٧	٦	٥
	١١	١٠	٩

- (١) **سعادة المهندس باسم يعقوب الحمر**
وزير الإسكان
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان
(عضو غير تنفيذي)
- تم تعيينه كرئيس لمجلس إدارة بنك الإسكان في سنة ٢٠١١.
 - ماجستير في إدارة المشاريع – جامعة ولاية كولورادو في بولدر، بكالوريوس في الهندسة المدنية – جامعة كاليفورنيا
 - رئيس مجلس الإدارة، مجلس المناقصات
 - عضو مجلس إدارة، الهيئة الوطنية للنفط والغاز.

- (٢) **السيد محمد حسين بوجيري**
نائب الرئيس ورئيس اللجنة التنفيذية
(مستقل غير تنفيذي)
- تم تعيينه في ٢٠١١
 - بكالوريوس آداب في الإقتصاد والمالية، جامعة حلب، سوريا
 - دورة تدريبية مكثفة في مركز سيتي بنك للتدريب، أثينا، اليونان
 - دورة تدريبية متوسطة في مركز سيتي بنك، أثينا، اليونان
 - مستشار مالي مسجل بعد اجتيازه بنجاح امتحانات "Series 7" المقررة من وكالة السندات والبورصة في الولايات المتحدة
 - عضو مجلس الإدارة، بنك البحرين والكويت، وشركة سوليدارتي القابضة وشركة انفستكوب السعودية للاستثمار المالي، فندق كيه.

- (٣) **السيد رضا عبدالله فرج**
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
 - محاسب قانوني وزميل رابطة المحاسبين القانونيين في المملكة المتحدة، من أوائل البحرينيين الحاصلين على هذه الشهادة
 - المؤسس والمدير التنفيذي، شركة الفرع للإستشارات ذ.م.م. وشركة الفرع الأفق للتنمية
 - عضو مجلس الإدارة، ممتلكات، شركة البحرين للملاحة والتجارة الدولية ش.م.م. مجموعة المؤيد العالمية، مجموعة يوسف خليل المؤيد وأولاده، إنستراتا كابيتال وطيران الخليج
 - عضو في، غرفة البحرين لحل النزاعات، ورئيس مجلس إدارة، مستشفى الإرسالية الأمريكية.

- (٤) **السيد أحمد جاسم فراخ**
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
 - بكالوريوس في الإقتصاد والعلوم السياسية، جامعة الكويت، الكويت، ١٩٧٧
 - دبلوم الإدارة المالية، جامعة هال، المملكة المتحدة، ١٩٩٥
 - وكيل مساعد، الشؤون المالية، وزارة المالية
 - عضو مجلس الإدارة، هيئة التطوير والتخطيط العمراني ومجلس المرور ومعهد الإدارة العامة
 - عضو، لجنة حماية الودائع.

- (٥) **السيد علي يوسف فردان**
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
 - دبلوم الإدارة التنفيذية – جامعة البحرين
 - دبلوم الخدمات المصرفية (المستوى المتقدم) – معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية
 - دبلوم الخدمات المصرفية (المستوى المتوسط) – معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية
 - عضو مجلس الإدارة، السوق المالية الإسلامية الدولية (IIFM)
 - مدير عام، بنك الكويت الوطني.

- (٦) **السيد خالد الأمين**
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
 - بكالوريوس في التسويق، هيوستن، تكساس
 - رئيس مجلس إدارة، لجنة أعمال شباب البحرين، لجنة التحكيم والنزاعات التجارية
 - نائب رئيس مجلس إدارة، تمكين
 - عضو مجلس الإدارة، شركة علي راشد الأمين ش.م.م. (مقفلة)، غرفة تجارة وصناعة البحرين، فندق بنادر روتانا، تزويد قطر، شركة فود ستوريدج، المملكة العربية السعودية وشركة راماكازا وشركة أيه أف ويليس للتأمين.

- (٧) **الدكتور محمد أحمد جمعان**
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
 - دكتوراه في إلكترونيات الطيران – جامعة كرانفيلد – المملكة المتحدة، ماجستير في إدارة المشاريع – جامعة لانكستر – المملكة المتحدة
 - بكالوريوس هندسة في الاتصالات والإلكترونيات
 - جامعة كونكورد، مونتريال، كندا، درجة الزمالة في جمعية الطيران الملكية وجمعية الحاسوب البريطانية
 - مهندس قانوني – المملكة المتحدة
 - رئيس ومالك مجموعة من الشركات العاملة في قطاعات الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات والطيران والحفارات
 - عضو مجلس الإدارة، بنك البحرين للتنمية والجامعة الملكية للبنات وشركة أطراف الدولية ش.م.م. (مقفلة)، وشركة برامجيات أس.تي.جي.
 - عضو منتدب، شركة اوليف في أف.أم ش.م.م. (مقفلة)، ومينا إيروسبيس إنتر برايسيز ذ.م.م.
 - عضو في، جمعية الملكية للطيران، معهد الهندسة الكهربائية والإلكترونية (عضو بارز)، معهد الهندسة الكهربائية – المملكة المتحدة، جمعية الكمبيوتر البريطانية وجمعية المهندسين البحرينية.

- (٨) **السيدة صباح المؤيد**
مدير عام وعضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
- تم تعيينها في سنة ٢٠٠٨ وأعيد تعيينها في أغسطس ٢٠١١
 - تم إلغاء التعيين بقرار من مجلس الوزراء رقم ٦٥ لسنة ٢٠١٣، المؤرخ في سبتمبر ٢٠١٣، استقالت من منصبها كمدير عام لبنك الإسكان في ٣١ مارس ٢٠١٣.

- (٩) **السيد يوسف عبدالله تقي**
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
 - محاسب قانوني عام (CPA)
 - الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة، مصرف السلام – البحرين
 - رئيس مجلس إدارة، شركة منارة للتطوير ش.م.م. (مقفلة)، شركة أمار القابضة ش.م.م. (مقفلة)
 - نائب رئيس مجلس إدارة، شركة أية إس بي بيوديزل المحدودة – (هونغ كونغ) وهي إحدى الشركات التابعة لشركة أية إس بي بي
 - عضو مجلس إدارة، أمنيوم البحرين ش.م.م. (ألبا) وشركة تضامن كابيتال.

- (١٠) **السيد يوسف صالح خلف**
مستقل غير تنفيذي وعضو اللجنة التنفيذية
- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
 - خبرة عملية تربو على ٣٠ عاماً في قطاع الخدمات المالية والمصرفية
 - محاسب قانوني وعضو معتمد في مؤسسة ACCA منذ عام ١٩٨٣
 - دبلوم عليا من المملكة المتحدة في دراسات الأعمال من جامعة سالغورد للتكنولوجيا، سالفورد، المملكة المتحدة
 - الدبلوم الوطنية في دراسات الأعمال من جامعة فيلدين بارك، مانثيستر، المملكة المتحدة
 - المؤسس والمدير التنفيذي، شركة فيجن لاين للإستشارات
 - عضو مجلس الإدارة، بنك البحرين والكويت وشركة الأوراق المالية والاستثمار، وسوليدارتي التكافل العامة
 - المناصب السابقة، الرئيس التنفيذي السابق لبنك عجمان، بنك البحرين الإسلامي.

- (١١) **الدكتور زكريا سلطان العباسي**
عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
- تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
 - ماجستير ودكتوراه في القانون من جامعة إيست أنجليا – المملكة المتحدة
 - القائم بأعمال الرئيس التنفيذي، منظمة التأمين الاجتماعي
 - عضو مجلس الإدارة، بنك البحرين الكويت، شركة إدارة الأصول (شركة مملوكة من قبل الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي).

كلمة رئيس مجلس الإدارة



سعادة المهندس باسم بن يعقوب الحمير

بالنيابة عن أعضاء مجلس إدارة البنك، يسرني أن أتقدم إليكم بالتقرير السنوي والبيانات المالية الموحدة لبنك الإسكان للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

يتطلع بنك الإسكان لأن يكون مؤسسة رائدة في قطاع الإسكان في مملكة البحرين مع التركيز على توفير حلول الإسكان الاجتماعي من خلال تطوير مجتمعات متماسكة، وإنشاء سوق نشطة وفعالة للرهن العقاري في المملكة. وفيما يتفق مع هذه الرؤية حقق البنك في ٢٠١٣ تقدماً كبيراً من خلال أداء قياسي في صرف القروض الاجتماعية؛ كما دشّن مشروع "دانات المدينة" الذي يُعد أكبر مشروع سكني اجتماعي متعدد الاستعمالات بأسعار مناسبة؛ ودشّن برنامج تمويل السكن الاجتماعي في أكتوبر، بالإضافة إلى إطلاق مبادرة "طموح".

"تغيير التوجهات على جميع المستويات: على مستوى قطاع الخدمات المالية، وعلى مستوى المطورين، وعلى مستوى المستثمرين الذين يرغبون جميعاً في الوقت الحاضر في الاستثمار في قطاعات الإسكان الاجتماعي ذات التكلفة المناسبة"

وتحدد استراتيجية البنك دوره في مساعدة وزارة الإسكان في تحقيق التزام الحكومة بتقليص قوائم انتظار طلبات العائلات البحرينية من ذوي الدخل المنخفضة والمتوسطة للحصول على الخدمات

الإسكانية من خلال تسريع عملية إنشاء وحدات الإسكان الاجتماعي إما على الأراضي المملوكة للبنك أو إقامة شراكة مع القطاع الخاص. وكان تحفيز القطاع الخاص سواء في مجال تطوير السكن الاجتماعي أو تمويله هو محور التركيز الأساسي للمبادرات الاستراتيجية للبنك خلال العام.

كما استمر البنك من خلال شركاته التابعة، والشركات الزميلة، واستثماراته الاستراتيجية في دعم سياسات الإسكان الحكومية، وتقديم تمويل للمستفيدين، وزيادة المتاح من الوحدات السكنية الاجتماعية ذات التكلفة المناسبة.

ويسرني إعلامكم بأن بنك الإسكان قد حقق نتائج مالية جيدة في ٢٠١٣ بفضل الأداء القوي في مجال صرف القروض العقارية وإدارة السيولة؛ ففي ٢٠١٣ بلغ إجمالي صافي الدخل ٨٠ مليون دينار بحريني؛ ووصل إجمالي حقوق المساهمين إلى ٢١٠ مليون دينار بحريني بمعدل نمو بلغ ٣١٪ مقارنةً بـ ٢٠١٢، كما بلغت نسبة العائد على حقوق المساهمين ٣،٨٪؛ ولا تزال مصروفات التشغيل مقارنةً بمستواها خلال العام السابق بقيمة ٤،٩ مليون دينار بحريني، وذلك بسبب نجاح أنشطة احتواء التكاليف، وكانت محصلة ذلك تحسن نسبة التكلفة إلى الدخل من ٣٧٪ في ٢٠١٢ إلى ٣٣٪ في ٢٠١٣؛ ويتخذ البنك أساليب الحيطة والحذر بالمحافظة على مخصص عام لخسارة القروض تبلغ نسبته ١٪ للقروض التجارية الكبيرة بالإضافة إلى المخصص الخاص الذي يتم احتسابه وفقاً للمتطلبات الرقابية.

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



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

الدور الأساسي للبنك، وهو الدور الذي عمل البنك على تعزيزه من خلال ما قام به في ٢٠١٣.

وأدت الإنجازات الاستراتيجية والمالية والتشغيلية للبنك خلال العام إلى زيادة قدرته على مواصلة إسهاماته المتميزة في الاستقرار الاجتماعي والتنمية الاقتصادية في مملكة البحرين، ويتطلع البنك إلى ٢٠١٤ بكثير من التفاؤل.

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

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

وشهدت ميزانية البنك تعزيزاً قوياً، إذ بلغت ٥٧٦ مليون دينار بحريني بنهاية ٢٠١٣ مقارنة بحوالي ٥٣٣ مليون دينار بحريني بنهاية العام السابق؛ كما بقيت نسبة كفاية رأس المال قوية عند ١١٣,٣٪، بينما حافظت مستويات السيولة على معدلاتها الجيدة حيث تمثل الأصول السائلة ١٨٪ من إجمالي الأصول.

واستمر البنك في النمو في ظل المناخ الاجتماعي دائم التطور في البلاد، كما شهدت ٢٠١٣ أيضاً العديد من التغييرات؛ حيث قام البنك ببيع شركة الجنوب للسياحة لشركة ممتلكات البحرين القابضة (ممتلكات) وذلك لأنها لم تعد تتناسب مع المهمة الأساسية للبنك، في الوقت الذي يحرص البنك على المحافظة على تماشي أعماله، داخلياً وخارجياً، مع أهدافه الأساسية، وفي هذا الإطار أيضاً قام البنك بإغلاق شبكة أجهزة الصراف الآلي التي لا تضيف قيمة كبيرة لعملائه مقارنة بالمميزات الحقيقية التي يمكن للبنك تقديمها في إطار تجديد التركيز على قضايا الإسكان.

ولقد قام البنك على نحو فاعل بجذب اهتمام القطاع الخاص، وتمثلت مبادراته الأساسية في تحقيق التكامل بين طموحات شركات التطوير العقاري والبنوك التي تقدم خدمات مصرفية للأفراد وطموحات وزارة الإسكان وكذلك طموحات المستفيدين من خدماتنا؛ حيث أن إتاحة الفرصة للمزيد من المواطنين في البحرين لتملك المنازل هو

تقرير المدير العام



د. خالد عبدالله

وتاريخياً نجد، أن ارتفاع أسعار الأراضي وزيادة تكاليف البناء صرف انتباه شركات التطوير العقاري عن توفير إسكان ذي تكاليف مناسبة، فبدلاً من ذلك ركزت العديد من تلك الشركات على المشروعات العقارية السكنية الراقية والفاخرة نظراً لعائداتها المالية المرتفعة وعدم الحاجة الملحة إلى الاعتماد على حلول التمويل من الرهن العقاري. ولكن مع تراجع الطلب على هذه المشروعات قامت العديد من شركات التطوير العقاري بتغيير نموذج الأعمال الخاص بها وأولت تركيزها على بناء منازل لمنخفضي ومتوسطي الدخل. ويتيح هذا التحول في توجه السوق فرصة كبيرة لبنك الإسكان باعتباره مساهم رئيس في السوق.

ولم يكن من قبيل المصادفة قيام البنك بلعب دور محوري في إحداث هذا التغيير، فالبنك لديه إيمان راسخ في أهمية إشراك القطاع الخاص في حل مشكلات الإسكان الاجتماعي في المملكة، ولهذا قام البنك بالتعاون مع عدد من المؤسسات الحكومية من خلال اثنين من البرامج المبتكرة: برنامج تمويل السكن الاجتماعي، ونظام ضمان الرهن العقاري. وتقع هاتان المبادرتان في صلب اهتمام البنك، وكلتاهما تهدفان إلى تقديم حوافز لشركات التطوير العقاري والمؤسسات المالية للمشاركة في إنشاء وتمويل مشروعات الإسكان الاجتماعي.

وعقب مشاورات مكثفة في مجال التطوير العقاري تم تدشين برنامج تمويل السكن الاجتماعي رسمياً في أكتوبر ٢٠١٣ وذلك خلال حفل رعاه معالي نائب رئيس الوزراء، وبدأ التنفيذ الفعلي للبرنامج في الأول من نوفمبر ٢٠١٣، ويعمل هذا البرنامج على

إن الحصول على سكن ذي تكلفة مناسبة هو من أهم ما يشغل بال المواطنين في البحرين، ومن المتوقع أن تزداد أهمية ذلك خلال السنوات المقبلة؛ حيث يقع أكثر من نصف مواطني البحرين ضمن الفئة العمرية ما دون ٢٥ عاماً، وقد تخطت قوائم انتظار الطلبات الحالية للإسكان الاجتماعي ٥٠,٠٠٠ طلب؛ ومن هنا برزت أهمية دور بنك الإسكان في الاستمرار في تركيز جهوده على وظيفته الأساسية وهي: مساعدة المواطنين في البحرين على تحقيق أهدافهم السكنية.

لقد شهد إجمالي عدد السكان في البحرين زيادة سريعة خلال الأعوام الأخيرة؛ فخلال الفترة ما بين ٢٠٠١ و٢٠١٠ زاد عدد سكان البحرين بمعدل سنوي بلغ ٣,٧٪، وأن الكم الأكبر من الطلب على الإسكان ذو التكلفة المناسبة في البحرين، تاريخياً، مصدره الشباب، ومن المتوقع أن يزيد ضغط الطلب على الإسكان

”كان عام ٢٠١٣ إيجابياً من حيث الجهود المتناسقة التي بذلها بالتعاون مع وزارة الإسكان للتعامل مع مشكلات الإسكان مباشرة“

خلال السنوات المقبلة عندما يبدأ ذلك العدد الكبير من الشباب في تكوين أسرة. حيث نجد، وفقاً للتعداد القومي للسكان لـ ٢٠١٠، أن إجمالي عدد الأسر البحرينية بلغ ٩٣,٦٥٣ أسرة؛ وفي دراسة سابقة أجراها مجلس التنمية الاقتصادية في البحرين أشارت التقديرات إلى أن هذا الإجمالي سوف يزداد ليبلغ ١٧٣,٠٠٠ تقريباً بحلول ٢٠١٢، وسيكون هنالك ٦٧,٠٠٠ أسرة من هذا الإجمالي مؤهلة للحصول على وحدات إسكان اجتماعي.

”يعمل البنك على إيجاد بيئة سلسة ونشطة يمكن للقطاع الخاص من خلالها الاستفادة من تلك الفرصة والمشاركة في الحل“

تسريع وتيرة تلبية طلبات المواطنين المسجلة على قائمة الانتظار من خلال بناء وتمويل بناء وحدات سكنية بواسطة شركات التطوير العقاري والمؤسسات المالية التي تقدم خدمات مصرفية للأفراد في القطاع الخاص، ويقوم بنك الإسكان بإدارة برنامج الدعم الحكومي للمستفيدين من البرنامج. كما قام البنك بإقامة شراكات قوية مع شركات التطوير العقاري والمقاولين في القطاع الخاص لبناء وحدات إسكان اجتماعي ذات تكاليف مناسبة لمواطني البحرين من منخفضي ومتوسطي الدخل.

تقدم الحكومة خدمات الإسكان وفقاً لشريحة الدخل في المعتاد، فيُشترط أن يكون المتقدم للحصول على أحد وحدات الإسكان الاجتماعي من ذوي الدخل المنخفض، أما الشرائح متوسطة الدخل فيكون أمامهم أحد الخيارين: الحصول على وحدة سكنية أو قرض إسكان؛ كما يمكن لذوي الدخل المرتفعة قليلاً الحصول على خدمات القروض.

وسوف يساعد برنامج تمويل السكن الاجتماعي في تخفيف الضغط على ”قائمة الانتظار“ من خلال السماح للعملاء المؤهلين بالخروج من قائمة الانتظار الحالية والحصول على مسكن يختارونه من أحد شركات التطوير العقاري الخاصة المعتمدة، وذلك على نحو فوري عن طريق الحصول على قرض عقاري تقدمه إحدى المؤسسات المالية التابعة للقطاع الخاص المشاركة في البرنامج. وسيؤدي ذلك مباشرة إلى تقليص زمن قوائم الانتظار من خلال تحفيز القطاع الخاص لبناء الوحدات السكنية ودعم الأقساط الشهرية التي تسدد للبنوك التجارية، ويتولى بنك الإسكان إدارة هذه العملية بالكامل.

وتخضع هذه المبادرة للرقابة الحكومية حيث يجب الحصول على موافقة حكومية تفيد بمطابقة الوحدات لمواصفات وزارة الإسكان. كما يمكن للمستفيدين المؤهلين الآن الحصول على وحدة سكنية في أي من مشروعات الإسكان المعتمدة أو على أحد المنازل المنشأة حديثاً بشرط مطابقة المواصفات الحكومية واقتصار السداد على نسبة ٢٥ بالمئة من الراتب؛ كما يمكن للمستفيدين أيضاً التقدم بطلبات للحصول على قروض عقارية من البنوك المشاركة في البرنامج التي تقدم خدمات مصرفية للأفراد، وسوف تقوم الحكومة بتمويل الفرق بين القسط الفعلي وقدرة المستفيد على السداد، مع إجراء إعادة تقييم كل عامين.

ولإستكمال برنامج تمويل السكن الاجتماعي، يتم حالياً مراجعة نظام الرهن العقاري بهدف إنشاء برنامج للتمويل مستدام ومناسب، من خلال التحول من الاعتماد على القطاع العام إلى الاعتماد على القطاع الخاص في التمويل، مدعوماً بإقامة سوق ثانوية للقروض العقارية.

والهدف من ذلك هو تنمية مصادر تمويل الإسكان المستدام من خلال تطوير كلاً من سوق القروض العقارية الرئيسية والثانوية، بحيث تتولى الحكومة المهام الرقابية، ويتولى القطاع الخاص ممثلاً في المؤسسات المالية تقديم التمويل. واستمر بنك الإسكان خلال ذلك العام في العمل مع وزارة الإسكان،

ومصرف البحرين المركزي، ووزارة المالية لتقديم الملاحظات اللازمة على عملية المراجعة.

ولا تزال استراتيجية الأعوام الخمسة هي الأساس الذي قامت عليه أنشطة البنك في ٢٠١٣؛ حيث قام البنك في إطار برنامج تمويل السكن الاجتماعي بالمشاركة في تنفيذ برنامج سوف يساعد بدوره وزارة الإسكان في التغلب على أزمة السكن الحالية لدى المؤهلين للإسكان الاجتماعي في المملكة؛ كما واصل البنك تطوير أطر عمل نموذجية في إطار الشراكة مع القطاع الخاص لبناء وحدات سكنية منخفضة التكاليف. ويستمر البنك في البحث عن فرص لتمويل مشروعات الإسكان الاجتماعي من خلال جعل الإسكان الاجتماعي من القطاعات ذات الأولوية لجميع الجهات المعنية، كما يواظب البنك على استخدام ميزانيته لتقديم التمويل وإعادة توجيهه نحو إنشاء وحدات الإسكان الاجتماعي.

في ظل التغيير الاجتماعي المتواصل واستمرار أزمة السكن فإن مواصلة بنك الإسكان في عملية زيادة كفاءته الداخلية هو أمرٌ في غاية الأهمية، حيث يتوجب زيادة كفاءة عملية صنع القرار وتقليص زمن الاستجابة لطلب السوق.

تقرير المدير العام تمة

وهنا يسرني إعلامكم بأن ٢٠١٣ قد شهد استكمال خطة النظام الجديد لإدارة المشاريع، مما يتيح لنا تحقيق مستويات أعلى بكثير من الكفاءة في العمليات الإدارية؛ وهو ما يعني ببساطة تقديم حلول إسكانية أكثر سرعة.

وبشكل متماشي مع عملياته، قام البنك بتوطيد علاقته بوزارة الإسكان التي تربطنا معها علاقة ممتدة لأكثر من ثلاثة عقود؛ وفي الأونة الأخيرة قامت الوزارة بعملية انتداب للبنك ساهمت في زيادة كفاءة عمليات صناعة القرار ذات الصلة. وتجلى نجاح هذه المشاركة من خلال زيادة عمليات صرف القروض العقارية خلال العام حيث زادت بنسبة ١٢,٥٪ مقارنة بـ ٢٠١٢؛ وبلغت قروض الإسكان ٥٤,٧ ديناراً بحرينياً تم تخصيصها لـ ٤,١٥٠ مستفيد في ٢٠١٣، حيث مكن البنك المزيد من العائلات البحرينية ذات الدخل المنخفض أو المتوسط من تحقيق حلمهم بشراء منزل خاص بهم.

وخلال العام اتخذ البنك إجراءات لزيادة تعزيز قدراته المؤسسية، حيث قام بزيادة قوة إطار عمل الحوكمة وإدارة المخاطر، وتنفيذ عدد من المبادرات الجديدة لتعزيز رأس المال البشري، والبنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات، وإدارة الجودة، وذلك بهدف تحسين الفعالية والكفاءة التشغيلية للبنك. كما يواصل البنك تلبية الاحتياجات المتغيرة والتوقعات المتنامية لعملائه من خلال استحداث وتطوير منتجات وخدمات مطابقة للشريعة الإسلامية.

وختاماً، انتهز هذه الفرصة للتعبير عن الشكر للتوجيه والدعم المتواصلين من المساهمين، والحكومة البحرينية، ورئيس وأعضاء مجلس الإدارة؛ كما أود أيضاً أن أتوجه بخالص الشكر للقطاع الخاص على تعاونه والتزامه باحتياجات الإسكان في البحرين. ولا يفوتني أن أشيد بإدارة وموظفي البنك على مهنتهم الدائمة.

ان ٢٠١٣ هو عام التقدم والتغيير وخلال حق البنك أداءً قوياً وشهد طفرة في الالتزام بهدفه الأساسي وهو تحسين جودة حياة المواطنين في مملكة البحرين.



د. خالد عبدالله
المدير العام

ربح السهم الواحد (دينار بحريني)



العائد على حقوق المساهمين^(٢)



إجمالي حقوق المساهمين (مليون دينار بحريني)



الدخل التشغيلي
(مليون دينار بحريني)



إجمالي الأصول
(مليون دينار بحريني)



صافي الدخل
(مليون دينار بحريني)



تضم قاعة العملاء في بنك الإسكان جميع الوظائف بما في ذلك مكتب التوثيق العقاري لتقديم خدمة عملاء فعالة.

”يحمل برنامج ’طموح‘ فكرة مشوقة حيث يحفز الأشخاص على الانتقال إلى شقق سكنية بدلا من مجرد محاولة الحصول على فيلا الأعلام منذ اليوم الأول؛ ففي ثقافتنا، درج التفكير لدى المواطنين البحرينيين على أن ’منزلي هو المنزل الذي ساقطنه طوال حياتي ولن أنتقل منه أبدا‘؛ وتتمثل الفكرة في تحفيز الناس على شراء الشقق بدلا من تأجيرها، وبعد ذلك يحصلون على حوافز من بنك الإسكان للانتقال إلى منازل خاصة بهم“
السيدة أمل العرادي، إدارة الأصول



تدشين مشروع دانات المدينة د. خالد عبدالله
والسيد إياد عبيد، والسيدة أمل العرادي،
والسيد طارق الجلامه، والسيد هاني نايم.

استعراض العمليات

تقوية العلاقات

واصل بنك الإسكان تقوية علاقته مع وزارة الإسكان خلال ٢٠١٣ من خلال التعاون الوثيق في مشاركة المعلومات، وإعداد التقارير الدورية الفعالة، وحل المشكلات الفردية المتعلقة، والعمل المشترك على تقديم برامج تطويرية أو تمويلية جديدة. كما واصل البنك تعاونه مع الوزارة خلال ٢٠١٣ في عدة مهام خاصة تهدف جميعها إلى حسم قضايا الإسكان الاجتماعي بما فيها الأعمال الاستشارية والفنية والقانونية والتشغيلية.

ويواصل البنك العمل عن كثب مع وزارة الإسكان والقيام بمهام خاصة تهدف إلى إقامة تحالف استراتيجي فعال معها؛ ولا تزال هذه المهام تحظى بالأولوية؛ حيث وضعت الوزارة شرطاً بأن يقوم بنك الإسكان بدور الجهة الاستشارية والتنفيذية للمشروعات المستقبلية التي تتضمن مطوري وممولي القطاع الخاص، وهذا توجه يرحب به البنك قلباً وقالباً.

الاستشارات المالية لوحدات الإسكان الاجتماعي

قام بنك الإسكان في إطار استراتيجيته الجديدة باعتماد موازنة لتعيين مستشار مالي لوضع خيارات التمويل لبناء ٢,٥٠٠ وحدة إسكان اجتماعي؛ وشرع البنك في إجراءات المناقصة ثم قام بإعداد تقرير التقييم وتقديمه لمجلس المناقصات واعتماده من قبل المجلس الذي أوصى باتحاد كي بي إم جي (KPMG) الذين يتألف من بنك بروة وشركة تراورز وهاملينز بالإضافة إلى شركة كي بي إم جي، وتم التوقيع بصفة مبدئية على الاتفاقية بين شركة كي بي إم جي كممثل للاتحاد وبنك الإسكان في ٢٣ مايو ٢٠١٣، وسوف يتم تحديد عدد الوحدات التي يمكن توفيرها بناء على الموافقات المتعلقة بتخطيط الأراضي والشوارع.

تدشين برنامج طموح

خلال العام قام بنك الإسكان بإجراء دراسات جدوى للبرنامج الذي يمثل مبادرة جديدة تهدف إلى تحفيز المستفيدين من الشباب لقبول "العمران الرأسي" أو الشقق السكنية؛ فمع ندرة الأراضي المتاحة، أصبح من الأهمية تغيير عقلية المستفيدين من الشباب من التفكير فقط في تملك فيلا إلى إدراك أن الإسكان مسألة تصاعديّة؛ وأن حديثي الزواج من الشباب يمكنهم أن يصبحوا من "ملاك منازل" من خلال تملك شقة، ومع مرور الوقت وزيادة حجم العائلة يمكنهم أن يطمحوا في تملك فيلا فيما بعد. ويهدف مفهوم برنامج طموح إلى تحفيز المستفيدين على تملك إحدى الشقق في المشروعات التي يطورها البنك وإتاحة خيار بيع تلك الشقة ثانية للبنك خلال فترة ثلاث سنوات تبدأ من العام الثامن بسعر لا يقل عن ٩٠٪ من القيمة السوقية السائدة حينها؛ ويساعد البرنامج في تقديم حلول إسكانية إضافية للمستفيدين وبالتالي تجنب فترات الانتظار الطويلة أو الضغوط المالية الكبيرة المترتبة على شراء الفيلا.

البناء والتشغيل ونقل الملكية

يهدف مفهوم "البناء والتشغيل ونقل الملكية" إلى تسهيل عمليات التطوير العقاري على الأراضي التابعة لبنك الإسكان بدون استخدام الموارد النقدية للبنك في تلك العمليات، وإيجاد تدفقات نقدية لدعم مشروعات الإسكان الاجتماعي الأخرى؛ ومن خلال هذه المبادرة يتم تقديم الأرض لأحد شركات التطوير العقاري التي تقوم بالبناء والتشغيل عليها لمدة ٢٠ أو ٢٥ عاماً، وفي نهاية تلك الفترة يتم نقل الملكية ثانية للبنك؛ وخلال هذه السنوات يحصل البنك على عائد سنوي تماماً كما في اتفاق الإيجار؛ وفي أبريل ٢٠١٣ حصل البنك على

عطاءات وتم تعيين شركة كي بي إم جي (KPMG) بالإضافة إلى شركة تراورز وهاملينز كمستشارين قانونيين لإعداد جميع المستندات القانونية والنماذج المالية لثلاثة من هذه المشاريع في البسيطين، وكرباباد، ومدينة حمد.

الخدمات المصرفية للأفراد

بصفته أكبر مُقرض عقاري في مملكة البحرين، قام البنك، حتى الآن بصرف ٣٥,٦٠٠ قرض إسكان اجتماعي بإجمالي يزيد على ٦٦٣ مليون دينار بحريني، ومكّن ٤٦,٧١٩ عائلة بحرينية من منخفضي ومتوسطي الدخل من تحقيق طموحاتهم بتملك منازل خاصة بهم؛ وفي ٢٠١٣ حقق البنك أداءً قياسياً بصرف قروض الإسكان الاجتماعي بقيمة ٥٤,٧ مليون دينار بحريني استفادت منها ٤,١١٥ أسرة بحرينية؛ أي بزيادة بلغت ١٢,٥٪ مقارنة بـ ٢٠١٢.

ووصلت قروض الدار العقارية التجارية التي يوفرها البنك كخيار لرفع قيمة التمويل الإسكاني، إلى ٢٠ مليون دينار بحريني في ذلك العام.

أعلى اليمين: غرفة نوم واسعة مع مناظر رائعة.
 أعلى اليسار: السيد محمد بوجيري عضو مجلس الإدارة ونائب رئيس المجلس، والسيد خالد الأمين والسيدة صباح المؤيد، مدير عام البنك وعضو مجلس الإدارة سابقاً، خلال افتتاح مشروع السقفة بلازا في ٢٧ مارس ٢٠١٣، في الأسفل: منظر للمجمع بعد اكتماله.





السقية بلازا

أقيم حفل افتتاح مشروع السقية بلازا في ٢٧ مارس ٢٠١٣ بعد عامين من أعمال التطوير العقاري؛ والمجمع الذي تم إنجازه وفقاً للموازنة، وهو مجمع سكني تجاري راقى تم إنشائه على شارع عمان في قرية السقية؛ ويحتوي المجمع ذو التسعة طوابق على منافذ للبيع بالتجزئة في الطابق الأرضي وطابق الميزانين، و١٠٥ وحدة سكنية فوقهما تشمل ١٠ شقق بثلاث غرف نوم ومساحة تبلغ ١٦٠ متر مربع، و٧٥ شقة بغرفتي نوم بمساحة تتراوح من ١٢٦ إلى ١٤٠ متر مربع، و٢٠ شقة بغرفة نوم واحدة بمساحة ٩٠ متر مربع.

ويتمتع قاطني المجمع بمرافق خاصة تشمل حوض سباحة، وشرفة على السطح، وصالة ألعاب رياضية، وغرفتي السونا والبخار؛ ويحتوي الطابقان اللذان يعلون الطابق الأرضي على أماكن للانتظار للسيارات الخاصة للسكان في حين يحتوي الطابق الأرضي على أماكن مخصصة للانتظار سيارات المستأجرين من أصحاب المحال وزبائنهم؛ إن تصميم المبنى البسيط والأنيق في الوقت ذاته يشمل مجموعة فُختارة بعناية من الخامات والألوان لضمان بقاء مجمع السقية بلازا معلماً في تلك المنطقة الراقية وسريعة النمو.

وقد قام بنك الإسكان بتوقيع عقد إيجار مع وزارة التعليم لجميع الشقق التي يبلغ عددها ١٠٥ شقة وذلك من خلال صندوق البحرين العقاري للعهددة المالية؛ وتم تأجير إحدى عشرة وحدة بيع بالتجزئة حتى الآن، أي ما يعادل ٧٤٪ من صافي المساحة القابلة للتأجير؛ وتم تأجير هذه المحال لشركات ذائعة الصيت مثل شركة مركز السرير، ومحصة الجزيرة، والأنصاري للإضاءة؛ وتم تحديد مستأجرين آخرين بحيث تزداد نسبة إشغال العقار إلى ١٠٠٪.



”لقد بدأ البنك في بناء ثقافة داخلية تهتم بالأفكار الجديدة وتشجعها وتفسح المجال للجيدة منها لتري النور؛ فالعديد من المبادرات العظيمة تظل مجرد أفكار لا يتم تنفيذها أبداً؛ ولذلك فإننا نقوم بتغيير العقلية المؤسسية للبنك بحيث يتم التعامل مع كل فكرة جيدة كمشروع محتمل، وتحديد كيفية هيكله ذلك المشروع بحيث يؤتي ثماره بعد اكتمال إنجازه.“

السيد طارق الجلاهمة، رئيس إدارة الخدمات المصرفية للأفراد



نموذج للتصميم الداخلي لشقق السقبة بلازا، تتميز بإضاءة ومساحة واسعة وتوفر بديلاً جيداً للفلل للسكن.

استعراض العمليات تتمة

وزاد الدعم الحكومي للإيجارات بنسبة ٢٩,٢٪ استفاد منه ٣٦,٦٠٠ مواطن، كما زادت المحفظة بنسبة إجمالية بلغت ٧,٨٪ لتصل إلى ما قيمته ٨٠,٢٦١ حساب في ٢٠١٣. وقد زاد أيضاً مجموع الوحدات السكنية التي قام البنك بإنشائها ليلبلغ ٨,٠٦١، أي بزيادة بلغت ٢,٩٪ مقارنةً بـ ٢٠١٢، وزادت نسبة تغطية خدمة الدين من ٦٠ إلى ٦٥ في بعض القطاعات، وبدلاً من أن تكون فترة السداد تصل إلى ٢٥ عاماً يقوم البنك الآن بعرض آجال للقروض تصل إلى ٣٠ عاماً؛ كما وضعت الطلبات الأقل قيمة قيد الدراسة حالياً من أجل تقديم خدمة أفضل للمستفيدين. وساهم إنشاء مكتب للتوثيق في بنك الإسكان في ٢٠١٢ في زيادة كفاءة العمل؛ إذ تعنى خدمة التوثيق الداخلي لعقود القروض العقارية المستفيدين عن زيارة وزارة العدل؛ فخلال العام تم توثيق ٥,٧٠٨ عقد من خلال هذا المكتب.

التمويل الإسلامي

لقد أظهرت جميع قروض الإسكان الجديدة التي تم صرفها وفقاً للشرعية الإسلامية من خلال برنامجي "الإجارة المنتهية بالتمليك" و"الاستصناع" تفضيل العملاء على نحو متزايد للمنتجات والخدمات المطابقة للشرعية الإسلامية. وبفضل توجيهات هيئة الرقابة الشرعية واصل البنك تحقيق التقدم في تطوير منتجاته وخدماته المطابقة للشرعية. فخلال ٢٠١٣ قام البنك بإعادة هيكله العديد من الأنظمة الإسلامية للتأكد من مطابقتها لأفضل الممارسات، وتم تقديم نظام الاستصناع العكسي كنموذج مُحسَّن للإستصناع مع تعديل جميع المستندات وفقاً لذلك؛ وأدى ذلك إلى زيادة كفاءة القروض العقارية التي يقدمها البنك للأفراد.

الخبزينة

شهدت أعمال الخبزينة في البنك عاماً من النشاط المتزايد مع طرح عدة مبادرات جديدة؛ حيث طرح البنك نظام مرابحة السلع الذي يشمل تقديم التمويل والحصول عليه في الوقت ذاته. لزيادة المرونة التي يتعامل بها البنك مع المزيد من البنوك الإسلامية التي تفضل المعاملات القائمة على المرابحة بدلاً من الوكالة، وأدى ذلك إلى إضافة بنوك إسلامية جديدة إلى قائمة البنوك التي يتعاون معها البنك وتقديم تمويل لدعم وحدات الأعمال؛ وخلال العام توسع بنك الإسكان في علاقاته التي يتعامل معها وفي حدود التسهيلات الائتمانية مع البنوك الإقليمية التي تتخذ البحرين مقراً لها. واختبر البنك منتجات جديدة بنجاح منها أدوات الموازنة للصراف الأجنبي في إطار النظام المصرفي الأساسي، ومن المقرر تنفيذها في بداية ٢٠١٤؛ وسوف يسمح نظام معاملات رويترز الجديد بدخول قطاع الخبزينة إلى أسواق الفوركس من خلال الاستفادة من اختلاف أسعار الفائدة بين الدولار الأمريكي والدينار البحريني؛ وخلال ٢٠١٣ ركزت الخبزينة على التنوع في توزيع السيولة على عدة منتجات مربحة من خلال زيادة المشاركة وعروض شراء الأوراق المالية الحكومية التي يصدرها مصرف البحرين المركزي. ونجح البنك في المشاركة في "صكوك الإجارة"، وهو منتج إسلامي يقدمه مصرف البحرين المركزي ويوفر عائدات أفضل.

التطوير والاستثمار العقاري

واصلت شركة عقارات الإسكان تقديم خدماتها للأقسام الاستثمارية في البنك والشركات التابعة والزميلة خلال ٢٠١٣ من أجل تطوير مشروعات اجتماعية ومجتمعية وتجارية؛ واستمرت الشركة في العمل في إطار الشراكة مع الحكومة والقطاع الخاص.

ويشمل نطاق الخدمات التي تقدمها الشركة تقييم المشروعات، وإدارة وتخطيط التصميم، وإدارة تطوير المشروعات، ومسح الكميات، والمبيعات والتسويق، وإدارة العقارات والمرافق.

وحقق المشروعون العقاريان، متعددا الاستعمالات، واللذان قامت بتنفيذهما شركة عقارات الإسكان في السفينة ومدينة عيسى تقدماً كبيراً في ٢٠١٣، فقد اكتمل المشروع الأول؛ وهو مشروع السفينة بلازا الذي تم تسليمه رسمياً في ٢٧ مارس، وتم توقيع عقد إيجار مدته عامين مع وزارة التربية والتعليم لجميع الشقق التي يبلغ عددها ١٠٥ شقة، بالإضافة إلى تأجير عدة وحدات للبيع لأسماء رائدة في تجارة التجزئة. ويجري الآن إعداد خطط لخيارات التخارج من المشروع المكتمل.

وتم تدشين حملة تسويقية لمشروع دانات المدينة في مدينة عيسى خلال العام؛ وفي أكتوبر تم توثيق المشروع رسمياً كمنشأة عمرانية معتمدة ضمن برنامج تمويل السكن الاجتماعي. وفيما يختص بمشروعات التطوير العقاري الأخرى التي يقوم بها البنك، انتهت شركة عقارات الإسكان من دراسات الجدوى وقامت بتعيين استشاريين لتقديم أفكار التصميم الخاصة بمجمع البسيتين للتسويق خلال العام، وطرح أربعة مقترحات لمشروعات مشتركة مع مالكي الأراضي من القطاع الخاص، والتخطيط لإنشاء ١,٠٠٩ شقة سكنية و ٣٧٨ فيلا في تلك المواقع.

أعلى اليمين: السيد أحمد طيارة نائب المدير العام لبنك الإسكان والرئيس التنفيذي للأعمال مع السيد مبارك النعيمي في حفل توقيع عقد دانات المدينة الذي أقامته شركة أوليمك للمقاولات.
أعلى اليسار: السيدة سناء عيسى مدبرة الفرع الرئيسي تطلع أحد العملاء على نموذج مشروع التطوير في الأسفل: منظر لموقع البناء.





دانات المدينة

يعد من أكبر المشاريع حتى يومنا هذا والتي من المقرر أن يقوم بتنفيذها بنك الإسكان، فهو "مدينة مصغرة" تقع في موقع استراتيجي وتحتوي على ٣٢٤ شقة سكنية، ومكاتب، ومنافذ للبيع بالتجزئة، وصالات عرض؛ وتم التصديق على المشروع كمنشأة عمرانية معتمدة ضمن برنامج تمويل السكن الاجتماعي الذي دشنته وزارة الإسكان خلال العام، ومعظم المساحة السكنية في هذا المشروع مخصصة للمواطنين البحرينيين متوسطي الدخل.

ويقع مشروع دانات المدينة على ثلاث قطع من الأراضي في مدخل مدينة عيسى بجانب تقاطع شارع القدس مع شارع مسقط؛ ويؤكد التصميم العمراني للمشروع على الموقع المركزي باعتباره يصل بين مجمع مدينة عيسى التجاري والسوق الشعبي، ما يوفر بيئة معيشية سارة ومريحة بجوار مكان العمل والسوق.

ويحتوي المشروع على ١٦ مبنى ويتكون كل منها من ستة طوابق؛ فيما حُصص الطابق السفلي لمواقف السيارات بحيث يكون لكل شقة موقف لسيارتين، ويمتد هذا الطابق على مساحة ٢٢,٢٥٦ متر مربع؛ ويحتوي الطابق الأرضي، الذي تبلغ مساحته ٤,٣١٣ متر مربع، على صالات عرض ومحلات للبيع بالتجزئة؛ وقد تم تصميم جميع الشقق في المشروع بحيث تتكون كل شقة على ثلاث غرف نوم وتبلغ مساحتها ١٧٤ متر مربع؛ ومعظم الشقق موجودة في الطوابق الخمسة العليا في حين توجد بعض الوحدات في مستوى الشارع.

وقد شهد هذا المشروع تقدماً كبيراً خلال العام، حيث قامت شركة أولمبيك للمقاولات بالبدء في أعمال الحفر في مارس ٢٠١٣، وبحلول نوفمبر تم إحراز تقدم كبير في إنجاز المشروع مقارنةً بالمراحل المقررة له.

كما بدأت أنشطة ما قبل البيع للشقق في أكتوبر ٢٠١٣، وتم البدء في حملة تسويقية كاملة تشمل افتتاح جناح للمبيعات في مجمع السيف التجاري يعمل به فريق مبيعات متخصص، ويعرض فيه نموذج لتصميم المشروع. وقد قام البنك بتكليف مركز خدمة العملاء به بالاتصال بالمستفيدين المؤهلين للحصول على سكن اجتماعي، وبزيادة نشر الوعي، بالإضافة إلى تدشين حملة تسويقية في مختلف القنوات الإعلامية.



استعراض العمليات تتمة

وخلال ٢٠١٣ نجحت الشركة في تأجير ستة مشروعات مجتمعية في مدينة حمد والهملة، وبلغت نسبة الإشغال ٩٤٪ مقارنة بالنسبة المستهدفة التي تصل إلى ٨٥٪؛ وانتهت الشركة من إنشاء وتأجير أربعة مشروعات مجتمعية إضافية في قريتي كرزكان ودمستان، ومنطقة الرفاع، ومدينة حمد بقيمة إجمالية تصل إلى ٤٣٠,٠٠٠ دينار بحريني؛ وخلال الربع الأول من ٢٠١٣ تم البدء في تطوير وبناء تسعة مشروعات مجتمعية أخرى في التنمية العقارية خلال الربع الرابع من ٢٠١٣؛ وتشمل تلك المشروعات سماهيج المرحتين الأولى والثانية في البديع، وسلماياد، والزلاق، وشمال المحرق، والرفاع، والمالكية؛ ومن بين المبادرات الأخرى حصول صندوق ممتلكات البحرين (مشاركة) في مايو على تسهيل بقيمة ٧٠ مليون دينار بحريني من بنك البحرين الإسلامي لبناء ٣٢٤ شقة سكنية.

المشروعات المجتمعية

وخلال العام واصل بنك الإسكان القيام بدوره الاجتماعي والمجتمعي الفريد للمساهمة في تحسين ظروف المجتمع ونوعية الحياة التي يعيشها المواطنون البحرينيون؛ ويدعم بنك الإسكان تطوير مجتمعات

متماسكة ومستدامة من خلال إنشاء وإدارة المشروعات المجتمعية التي توفر للسكان مرافق مريحة في الجوار وللشركات الصغيرة أعمالاً جديدة وفرص توظيف؛ وفي ٢٠١٣ أنجز البنك أربعة مشروعات مجتمعية؛ وتقدم هذه المشروعات فرصاً تجارية وفرص عمل لرواد الأعمال والشركات الصغيرة على مستوى المنطقة، كما أنها تُكْمَل مشروعات وزارة الإسكان وتدعمها من خلال توفير مرافق مجاورة ومريحة.

العمليات

استمر بنك الإسكان خلال العام في التعرف على مجالات إضافية لإعادة هيكلة العمليات الداخلية وتحسينها بما في ذلك نقل المزيد من الأنشطة من الفروع إلى المكتب الرئيسي؛ والهدف من ذلك هو رفع عبء الوظائف الإدارية غير الضرورية عن كاهل موظفي المكاتب الأمامية بحيث يمكنهم التركيز على التسويق وأنشطة خدمة العملاء؛ كما قام البنك بأتمته المزيد من الإجراءات التشغيلية الأخرى لتقليل الوقت المستغرق في المعاملات وتمهيد الطريق لوظيفة مدير الدعم في ظل برنامج تمويل السكن الاجتماعي.

تقنية المعلومات

شرعت إدارة تقنية المعلومات في البنك في مجموعة من المبادرات لتحقيق التحسن خلال العام، وكانت أولى تلك المبادرات استخدام نظام (AS ٤٠٠) الجديد خلال مارس؛ وتم الانتهاء من نظام للحجوزات العقارية في نهاية فبراير، وهذا النظام ذو أهمية لأنشطة ما قبل البيع لمشروع دانات المدينة حيث يسمح بمواصلة التسجيل الفعال لأنشطة التسويق والمبيعات للمشروع. وقد تم تلبية الحاجة لتطوير البرمجيات لدعم برنامج تمويل السكن الاجتماعي بحلول أكتوبر حيث بدأت المرحلة التجريبية لتلك العملية. كما تم تحديث موقع البنك من خلال إضافة نسخة عربية بالإضافة إلى تحسينات أخرى، فضلاً عن القيام بدمج خدمات البنك ضمن الخدمات الحكومية الإلكترونية خلال العام.

أمن المعلومات

قام البنك خلال ٢٠١٣ بتنفيذ عدد من المبادرات الرامية إلى زيادة تعزيز قدرته على إدارة أمنه؛ حيث استخدم البنك أحد "حلول حماية المحتوى على الإنترنت" و"حلول إدارة عدم الحصانة" لتحقيق الرقابة الاستباقية والتخلص من المخاطر الأمنية التي تواجه البيانات والتطبيقات شديدة الأهمية للبنك. وتم دمج هاذين النظامين الجديدين بفعالية ضمن "حل إدارة حوادث الأمن المركزي والأحداث" من أجل إدارة الأمن مركزياً من موقع واحد؛

"يخصص البنك عدداً كبيراً من الموارد لإشراك القطاع الخاص في العمليات المعقدة الخاصة بتوفير وحدات سكنية ذات تكاليف مناسبة للمواطنين البحرينيين؛ كما أنه يعمل على تقوية الأنظمة الإدارية للممتلكات والمرافق لديه وذلك لتلبية احتياجات مشروعات التطوير الجديدة التي يقوم بها؛ وتتمثل رؤية البنك في تقديم حلول كاملة بداية من توفير الوحدات وحتى إدارة المرافق والصيانة"

السيد إياد عبيد، القائم بأعمال الرئيس التنفيذي للتطوير في شركة عقارات الإسكان

”بُعد تقديم برنامج تمويل السكن الاجتماعي نهجاً إيجابياً جديداً، وذلك لأنه ضم ردود أفعال الجهات المعنية؛ وهو برنامج اختياري، إذ يسمح للعائلات المؤهلة بالخروج من قائمة الانتظار وشراء منزل معتمد من إحدى شركات القطاع الخاص على الفور من خلال القروض العقارية المدعومة من البنوك التجارية“

السيدة سمر عجايب، رئيس قسم علاقات المؤسسات المالية والحكومة

عملت إدارة التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر من أجل تحديد وتحديث وإدارة المخاطر الأساسية وإبقاء المخاطر الإضافية التي لا يمكن تغطيتها عند مستويات مقبولة؛ كما شاركت الإدارة بفعالية في تقديم خيارات ومشورة للأقسام الأخرى واقترحت عدداً من الضوابط لتعزيز الضوابط الداخلية والكفاءة في جميع إدارات وأقسام البنك.

الشؤون القانونية

إدارة الشؤون القانونية مسؤولة عن جميع الأمور القانونية والقضائية المتعلقة بالبنك؛ ويتركز الهدف الأساسي للإدارة في حماية حقوق البنك ومصالحه وتقديم المشورة القانونية لمجلس الإدارة، والإدارة العليا، وجميع الأقسام.

كما تتولى الإدارة صياغة ومراجعة وإعداد جميع المستندات القانونية والعقود، وكذلك إدارة جميع المخاطر القانونية والرقابية التي يتعرض لها البنك؛ وتضطلع الإدارة أيضاً بمسؤولية الإشراف على ضمان تطبيق سياسة الحوكمة المؤسسية في البنك بما يتماشى ومتطلبات مصرف البحرين المركزي وقواعد حوكمة الشركات في البحرين، ومطابقتها لجميع القوانين واللوائح المعمول بها في مملكة البحرين؛ وسوف يتم التطرق للتفاصيل الخاصة بتطورات الحوكمة في البنك في ٢٠١٣ في التقرير المنفصل للحكومة الذي سنستعرضه فيما يلي في هذا التقرير السنوي.

إدارة الجودة

في ٢٠١٣ قام مدققون خارجيون بمنح بنك الإسكان الإعتدالية لأهليته للحصول على شهادة إدارة الجودة العالمية، الأيزو (ISO ٩٠٠١:٢٠٠٨) الذي حصل عليه البنك في ٢٠١١؛ حيث قام فريق يتكون من عشرة من الموظفين المؤهلين ”كمدققي جودة داخليين“ بإعداد البنك لهذا التدقيق الرقابي الخارجي الذي قامت به شركة بيرو فيريتاس وهي أحد مؤسسات الاعتماد الخارجي؛ ورُكز التدقيق في ٢٠١٣ على تغيير المعايير ليس فقط في إجراءات التدقيق فحسب وإنما أيضاً في التحقق من فعالية العمليات من خلال استخدام القياسات وتخطيط العمليات؛ كما يتولى أعضاء فريق مدققي الجودة الداخلي أيضاً مهمة تنفيذ مبادرات الجودة في الأقسام التي يعملون بها ودمجها في إطار عمل الأيزو كجزء لا يتجزأ من خريطة الطريق الخاصة بالجودة في البنك، والتي تهدف إلى غرس ثقافة الجودة في جميع إدارات وأقسام المؤسسة.

التدقيق الداخلي

خلال ٢٠١٣ واصلت إدارة التدقيق الداخلي الرقابة على أنشطة البنك وإدارة المخاطر، وتقييم مدى كفاءة الضوابط في البنك والشركات التابعة له، وضمان تلبية متطلبات الهيئات الرقابية، وإعداد تقرير بالنتائج التي توصلت إليها وتقديمه للمديرين ولجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة؛ وقامت الإدارة بوضع خطة قائمة على أساس المخاطر لتحديد أولويات المهام وضمان تغطية جميع مجالات المخاطرة العالية وإدارتها كما يجب، واتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة في جميع فرص التحسين؛ ومن خلال تعاون وثيق،

وخلال العام قام بنك الإسكان في إطار نموذج إدارة استمرارية الأعمال الخاصة به بإجراء اختبار محاكاة للعمليات التجارية الحساسة له في مركز قيادته في جدعلي؛ وأدت تلك المحاكاة إلى تحديد ٢١ خطراً أمنياً يواجهه البنك، وتم اتخاذ الإجراءات التصحيحية ووضع خطط المتابعة؛ كما تم إجراء تحليل لتأثير الأعمال التجارية لتحديد أكثر العمليات الحساسة التي يجب استعادتها؛ وقامت اللجنة التوجيهية لاستمرارية الأعمال بالإشراف على الأنشطة الإدارية فيما يتعلق بجميع أوجه أمن المعلومات واستمرارية الأعمال.

الرقابة المالية

استمرت إدارة الرقابة المالية في البنك في شراكتها الاستباقية مع جميع الإدارات في ٢٠١٣، كما قامت أيضاً بدعم الفريق الإداري من خلال الرقابة على الأداء المالي وتقديم المعلومات الحساسة بانتظام لمراجعتها أثناء الاجتماعات الشهرية للمدراء؛ وهذه الإدارة مسؤولة عن تقديم البيانات المالية الموحدة ربع السنوية والسنوية للبنك والشركات التابعة له لمراجعتها واعتمادها من مجلس الإدارة، وضمان احترام البنك للمتطلبات الرقابية للتقارير المالية التي وضعها مصرف البحرين المركزي، بالإضافة لتبني معايير دولية جديدة ومعدلة للتقارير المالية حسبما يتطلب الأمر؛ كما تلعب تلك الإدارة أيضاً دوراً فاعلاً في وضع الموازنة السنوية، ودعم لجنة إدارة الأصول والخصوم للقيام بمهمتها.

استعراض العمليات تتمة

الموارد البشرية

تواصل بيئة العمل البناء أهميتها لبنك الإسكان، ومع توظيف ١٣ موظفاً جديداً خلال العام، ارتفعت نسبة البحرية إلى ٨٤٪، وتمثل نسبة الإناث ٤٥٪ من إجمالي الموظفين، ٣٦٪ من المناصب الإدارية؛ وخلال ٢٠١٣ قامت إدارة الموارد البشرية بتسجيل العديد من الموظفين في ٣٦ دورة تدريبية في معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية (BIBF)، و١٠٨ دورة تدريبية داخلية، و٤٧ دورة تدريبية خارجية، وسبعة برامج مهنية؛ كما تم تسجيل اثنين من الموظفين في برنامج التطور في السلم المهني الذي ترعاه مؤسسة تمكين.

ويواصل البنك خدمة المجتمع البحريني من خلال المشاركة في تدريب الشباب في جميع المراحل التعليمية؛ مثل قيامه بتدريب ٥٥ طالباً وطالبة من مختلف المدارس بالتعاون مع وزارة التربية والتعليم في مملكة البحرين في إطار برنامج "تكوين" للتدريب على الخدمة المجتمعية؛ كما انضم سبعة متدربين للبنك لتحسين مهاراتهم والحصول على تدريب فني عملي داخل البنك.

المسؤولية الاجتماعية

وخلال العام قام بنك الإسكان بتوقيع مذكرة تفاهم مع جامعة البحرين لتدشين جائزة سنوية لطلبة كلية الهندسة الذين يقومون بتطوير وتقديم مشروعات تقدم

حلولاً مبتكرة في مجالي العمارة والهندسة؛ وتحمل الجائزة شعار "الاستدامة الاجتماعية الاقتصادية في المشاريع الإسكانية"، وتشمل ثلاث فئات مالية يتم منحها لأفضل ثلاثة مشاريع، وسوف يقوم البنك بتقديم موضوع جديد للجائزة سنوياً بالتنسيق مع الجامعة. كما ستقوم لجنة من المهندسين من بنك الإسكان بالتعاون مع أساتذة من كلية الهندسة بجامعة البحرين وأحد أعضاء جمعية المهندسين البحرينية باختيار المشروعات الفائزة.

وتساهم هذه المبادرة في تطوير القدرات الفنية والعملية للطلاب، وتهدف إلى إطلاق العنان للقدرات وصقل مهارات الابتكار والإبداع. وبالإضافة إلى ذلك فإنها تركز على الامتياز في مجال الإسكان، وهو ما سوف يحفز على تقديم حلول مبتكرة لمشكلات الإسكان في مملكة البحرين.

ويلتزم بنك الإسكان دائماً بالعمل في إطار مواطنة الشركات بمسؤولية من خلال المساهمة في تحسين المجتمع المحلي ولعب الدور المنوط به في دعم التنمية الاجتماعية الاقتصادية في مملكة البحرين. وفي إطار ما يتفق مع هذه المهمة قام البنك بتقديم دعماً مالياً وعملياً لشتى المبادرات الخيرية والثقافية والتعليمية، وقام بتنظيم حملة للتبرع بالدم بين موظفيه بالتعاون مع مركز السلمانية الطبي.

جائزة بنك الإسكان للإبداع
الهندسي



إن هدفنا الرئيسي هو تقليص عدد الطلبات المتراكمة في وزارة الإسكان باستخدام حلول مبتكرة؛ وإذا ما سألني أحدهم اليوم عن رؤية ورسالة البنك سيكون ردي هو أن لدينا أكثر من ٥٠,٠٠٠ طلب على قائمة الانتظار للحصول على خدمات السكن الاجتماعي، ويزداد هذا العدد سنوياً بمعدل ٥,٠٠٠ طلب تقريباً، وسوف يتبنى بنك الإسكان أي فكرة أو مشروع أو برنامج أو مبادرة أو مهمة تعميل على تقليص هذا العدد إلى الصفر بحلول ٢٠٣٠“

السيد أحمد طيارة، نائب المدير العام، والرئيس التنفيذي للأعمال



أعلاه: الدكتور خالد عبدالله المدير العام لبنك الإسكان يتسلم هدية تذكارية من الدكتور إبراهيم جناحي رئيس جامعة البحرين عقب التوقيع على اتفاقية "جائزة بنك الإسكان للإبداع الهندسي".

الشركات التابعة والزميلة والاستثمارات الاستراتيجية

شركة عقارات الإسكان

(شركة تابعة مملوكة بالكامل لبنك الإسكان)

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

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

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



أغلاه: مجمع مجتمعي لتجارة التجزئة في البسيطين - في إطار مبادرة شركة عقارات الإسكان لخلق مجتمعات تجارية مستدامة. أسفل اليمين: المجمع المجتمعي لتجارة التجزئة في مدينة حمد، أسفل اليسار: السيد إياذ عبيد، القائم بأعمال الرئيس التنفيذي لشركة عقارات الإسكان يزور موقع الأعمال في مدينة حمد.

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

توظف شركة عقارات الإسكان فريق متحمس من خبراء التطوير العقاري بالإضافة لشبكة عريضة من الاستشاريين والمقاولين الدوليين.

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

وعلاوة على ذلك، توفر شركة عقارات الإسكان، بالتعاون مع بنك الإسكان، حلول إدارة مالية بما في ذلك جمع التمويل والهيكل المالية.

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

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

شركة مواد البناء الذكي (مواد) (شركة تابعة مملوكة بالكامل لبنك الإسكان)

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

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

بنك الإبداع (شركة مساهمة مملوكة بنسبة ٢٠ بالمائة لبنك الإسكان)

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

نسيج

بنك الإسكان هو مساهم مؤسس لشركة نسيج التي تأسست ٢٠٠٩ على أيدي كبار المساهمين من القطاع الخاص والعام لتكون شركة رائدة تهدف إلى تلبية احتياجات الإسكان ذات التكاليف المناسبة في مملكة البحرين. وفي يناير ٢٠١٢ قامت نسيج بالتوقيع على اتفاقية شراكة تاريخية بين القطاعين العام والخاص بقيمة ٢٠٨ مليون دولار مع وزارة الإسكان لبناء أكثر من ٤٠٠ وحدة سكنية اجتماعية ذات التكاليف المناسبة التي سوف تساعد على الحد من مشكلة نقص الوحدات السكنية في مملكة البحرين.

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

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

أعضاء فريق الإدارة التنفيذية

الدكتور خالد عبدالله المدير العام

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

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

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

يلعب الدكتور خالد دوراً فعالاً في العديد من الجمعيات والمؤسسات حيث رأس "جمعية البحرين للتنافسية"، وهو عضو "اللجنة الوطنية لمنظمة التجارة العالمية"، وعضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة التدقيق في "هيئة تنظيم سوق العمل" و"شركة ريف للتمويل العقاري".

تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠١٣.

السيد أحمد طيارة

نائب المدير العام والرئيس التنفيذي للأعمال

لدى السيد أحمد طيارة خبرة عملية تربو على ١٧ عاماً في كلا من الخدمات المصرفية الإسلامية والتقليدية، وبالأخص في مجالات الخدمات المصرفية الاستثمارية، سوق رأس مال المساهمين، تمويل الشركات، العقارات، حقوق الملكية الخاصة والخدمات المصرفية للشركات.

لقد عمل لدى مؤسسات كبرى كبنك إثمار - البحرين، كما شغل منصب المدير العام - الخدمات المصرفية الاستثمارية لدى بنك إيلاق قبل الانضمام إلى بنك الإسكان.

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

تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠١٢.

السيد عارف قمبر الرئيس التنفيذي للعمليات

لدى السيد عارف قمبر خبرة عملية تربو على ٢٤ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية الإسلامية والتقليدية، وبالأخص في مجالات التخطيط المالي، وتمويل الشركات، وإدارة الموارد البشرية. وقد عمل لدى العديد من المؤسسات المرموقة مثل "بنك البحرين والكويت" و"مصرف الشامل" (إثمار). قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، وكان نائب الرئيس التنفيذي في "شركة منافع للاستثمار" في الكويت.

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

تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠١٣.

السيد سريكانث شيشادري

الرئيس التنفيذي لإدارة المخاطر

لدى السيد سريكانث شيشادري خبرة أكثر من ٢٠ عاماً من العمل في قطاع الأعمال المصرفية والخدمات المالية، وخلال حياته العملية، عمل في مجال إدارة الائتمان والمخاطر لدى مجموعة "مصرف الإمارات" في دبي، "البنك السعودي الفرنسي" في الرياض وبنك "إيه بي إن أمرو إن في" في البحرين وكذلك عمل في "البنك الأهلي المتحد".

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

تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠٠٧.

السيد إياد عبيد

القائم بأعمال نائب الرئيس التنفيذي للتطوير العقاري / شركة عقارات الإسكان

لدى السيد إياد عبيد خبرة لأكثر من ٢٩ عاماً في مختلف صناعة البناء الخاصة والحكومية مع خبرة واسعة في تنفيذ المشاريع، وإدارة وتطوير العقارات. وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان، عمل لدى قوة دفاع البحرين بمدينة الأشغال العسكرية، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسية المدنية.

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

تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠١٢.

السيد طارق الجلاهمة

رئيس الخدمات المصرفية للأفراد

لدى السيد طارق الجلاهمة خبرة تربو على ٣١ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية التجارية، وبالأخص في مجالات الحلول التمويلية الإسكانية والخدمات المصرفية للأفراد. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب نائب الرئيس، وحدة التسويق وتطوير الأعمال الصغيرة في بنك البحرين للتنمية.

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

تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠٠٥.

السيد هاني عبد المهدي جاسم نايم

رئيس التدقيق الداخلي

لدى السيد هاني نايم خبرة تربو على ١١ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية والتدقيق وتشمل مجالات مختلفة مثل التدقيق الداخلي، الالتزام، تحليل الائتمان، تحليل الاستثمار، الأرباح الإسلامية، الرقابة المالية والعمليات. وقد عمل السيد نايم في بنوك ذات سمعة إقليمية وعالمية مثل "بنك البركة الإسلامي"، و"بنك الشامل- البحرين" و"بنك إثمار"، "بي.دي.او. جواد حبيب، آرثر أندرسون - شركة سي.بي.ايه".

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

تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠٠٩.

السيد جاينات كريشناسامي

رئيس إدارة المشاريع

لدى السيد جاينات كريشناسامي خبرة تربو على ٣٠ عاماً في مختلف البنوك التجارية والاستثمارات في دول مجلس التعاون الخليجي والهند مثل "ستاندرد تشارتريد" و"بنك طيب" و"البنك الوطني العماني" و"بنك أبوظبي الوطني"، وبالأخص في مجالات إدارة المخاطر والرقابة المالية والخدمات المصرفية للشركات. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب مدير أول لإدارة مخاطر الائتمان في "البنك الأهلي العماني".

السيد جاينات حاصل على درجة الماجستير في الدراسات الإدارية متخصص في الشؤون المالية من جامعة مومباي.

تولى جاينات منصبه الحالي في سنة ٢٠١٣ حيث انه كان يشغل منصب رئيس إدارة المخاطر في السابق.

الأنسة بروين علي

رئيس قسم المبيعات والتسويق

لدى الأنسة بروين علي خبرة تربو على ١٧ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية، وبالأخص في مجالات المبيعات وخدمة العملاء. قبل انضمامها إلى بنك الإسكان، كانت تشغل منصب مدير المبيعات وخدمات العملاء في "بنك ستاندرد تشارتريد". الأنسة بروين حاصلة على دبلوم عالي في المعاملات المصرفية.

تولت منصبها الحالي في سنة ٢٠١٠.

السيدة سمر عجايبي رئيسة المؤسسات المالية والعلاقات الحكومية

لدى السيدة سمر عجايبي خبرة تزيد على ٢٠ عاماً في مجال إدارة المخاطر، وبالأخص في مجالات الجودة والتمويل وإدارة المشاريع. أمضت حياتها المهنية بالكامل في بنك الإسكان حيث، انضمت إلى البنك مباشرة بعد تخرجها من الجامعة الأمريكية في مصر بعد حصولها على درجة البكالوريوس في الاقتصاد.

السيدة عجايبي هي محاسب إداري معتمد (CMA) من الولايات المتحدة الأمريكية ولديها شهادة دبلوم معتمد في المحاسبة والمالية (CDipAF) من المملكة المتحدة.

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

تولت منصبها الحالي في سنة ٢٠١٢.

السيد عدنان فتح الله جناحي القائم بأعمال رئيس قسم الموارد البشرية

لدى السيد عدنان فتح الله جناحي خبرة تزيد على ١٨ عاماً في مجال إدارة الموارد البشرية، كان يعمل لدى إحدى البنوك الرائدة مثل "بنك البحرين الوطني" وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كل يشغل منصب مدير، رئيس قسم الموارد البشرية في "بنك دار الاستثمار".

السيد عدنان حاصل على ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة غلامورغان. كان يعمل لدى بنك الإسكان بمنصب مدير أول الموارد البشرية والشؤون الإدارية.

تولى السيد عدنان منصبه الحالي في سنة ٢٠١٣.

السيد عقيل معيوف القائم بأعمال رئيس إدارة تقنية المعلومات

لدى السيد عقيل معيوف خبرة تزيد على ١٨ عاماً في مختلف مجالات أنظمة تقنية المعلومات المصرفية الأساسية في قطاع الخدمات المصرفية مثل سيتي بنك والبنك الأهلي المتحد. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب رئيس مشاريع تقنية المعلومات في البنك الأهلي المتحد.

السيد عقيل حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة البحرين. وأيضاً الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة البحرين، وشغل العديد من المناصب حيث كان في منصب مدير أول تقنية المعلومات.

تولى السيد عقيل منصبه الحالي في سنة ٢٠١٢.

السيد ديباك باتيل القائم بأعمال رئيس العمليات

لدى السيد ديباك باتيل خبرة تزيد على ١٣ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية التجارية، والأخص في مجالات العمليات والتمويل والخدمات المصرفية للأفراد. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب مدير العمليات والتمويل في "بنك أي سي أي سي أي بنك"، فرع البحرين.

السيد ديباك حاصل على درجة البكالوريوس في التجارة والاقتصاد من جامعة مومباي. لقد تولى العديد من المناصب حيث كان في منصب مدير أول في العمليات.

تولى السيد ديباك منصبه الحالي في سنة ٢٠١٢.

السيد محمد سعيد بات القائم بأعمال رئيس الرقابة المالية

لدى السيد محمد سعيد بات خبرة تزيد على ١٣ عاماً في خدمات التدقيق والخدمات المالية. خلال حياته العملية عمل لدى شركات مرموقة مثل إرنست ويونغ في باكستان، قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب مدير الاستثمارات والتمويل في شركات الزباني للاستثمارات. السيد محمد سعيد حاصل على شهادة محاسب قانوني معتمد (ACA) منذ سنة ٢٠٠٥.

كان يعمل لدى بنك الإسكان منذ سنة ٢٠٠٧ وتولى العديد من المناصب حيث كان في منصب مدير أول في قسم الرقابة المالية وإضافة على مدير التخطيط الاستراتيجي.

تولى السيد محمد سعيد منصبه الحالي في سنة ٢٠١٣.

السيدة أمل العرادي مدير أول، إدارة العقارات / شركة عقارات الإسكان

لدى السيدة أمل العرادي خبرة تزيد على ٢٠ عاماً في إدارة الأصول. أمضت حياتها المهنية بالكامل في بنك الإسكان حيث انضمت إلى البنك مباشرة بعد حصولها على درجة البكالوريوس في علوم الحاسوب.

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

تولت منصبها الحالي في سنة ٢٠٠٩.

السيدة نورية البنعلي مدير أول، إدارة التحصيل

لدى السيدة نورية البنعلي خبرة تزيد على ثلاثين عاماً في إدارة الائتمان والمخاطرة، عملت في عدد من المؤسسات المالية الرائدة في البحرين مثل بنك الخليج المتحد "يوجي.بي." والمؤسسة العربية المصرفية "أي.بي.سي.". قبل انضمامها لبنك الإسكان، عملت كمدير لإدارة الائتمان والمخاطر في المؤسسة العربية المصرفية. تحمل دبلوما الثانوية العامة بالإضافة إلى عدد من الشهادات المهنية في مجال إدارة الائتمان.

تولت منصبها الحالي في البنك منذ ٢٠٠٧.

السيد فاضل العسبول مدير الخزنة

لدى السيد فاضل العسبول خبرة تزيد على ٢٤ عاماً في مجال الخزنة المصرفية في كلا من الخدمات المصرفية التقليدية والإسلامية، وبالأخص في مجالات أسواق المالية وأسواق رأس المال. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، شغل منصب رئيس المتداولين في "بنك ميتسوبيشي طوكيو - البحرين". السيد فاضل حاصل على بكالوريوس تجارة من جامعة بنغالور، الهند.

تولي منصبه الحالي في سنة ٢٠٠٧.

السيدة هيفاء المدني مدير، إدارة الشؤون القانونية

لدى السيدة هيفاء المدني خبرة تزيد على ١٥ عاماً كمحامية ومستشارة قانونية، أمضت كل حياتها المهنية في بنك الإسكان منذ تخرجها من جامعة الكويت بدرجة بكالوريوس في القانون، وهي أيضاً عضو مجلس إدارة في شركة عقارات الإسكان منذ ٢٠٠٧.

تولت منصبها الحالي في ٢٠١٣.

السيدة هناء بوجحي مدير، إدارة العلاقات العامة والاتصالات المؤسسية

لدى السيدة هناء بوجحي خبرة تزيد على ٢٥ عاماً في مجال الإعلام والكتابة والعلاقات العامة. عملت في عدد من الصحف المحلية البارزة مثل "الأيام"، و"أخبار الخليج"، و"الوسط" و"الوقت". كما عملت كمراسلة صحافية اقتصادية لصحيفة "الشرق الأوسط" الإقليمية في لندن. بدأت حياتها المهنية كمحللة اقتصادية في إدارة الحسابات القومية بوزارة المالية والاقتصاد الوطني لمدة عامين. تحمل السيدة بوجحي شهادة الماجستير في الاقتصاد من جامعة ولاية كولورادو، والبكالوريوس في إدارة الأعمال والمحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.

تولت منصبها الحالي في البنك منذ ٢٠٠٧.

إدارة المخاطر

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

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

وقد تم وضع هيكل رسمي لإدارة المخاطر التي يتعرض لها بنك الإسكان. ويعتمد هذا الهيكل على تفصيل وتوثيق مختلف سياسات وإجراءات المخاطر، وإنشاء قسم خاص بإدارة المخاطر يضم نخبة من الموظفين الأكفاء من ذوي الخبرة والمؤهلات اللازمة لإرساء الحدود والمعايير التي تتماشى مع مدى القابلية لتحمل المخاطر وتوفير مهام إشرافية تتعلق بالمخاطر. هذا إلى

جانب تشكيل لجنة مختصة تضم عدداً من كبار المسؤولين في الإدارة لدعم عمليات إدارة المخاطر في البنك، وبالإضافة إلى هذه اللجان الإدارية، فإن عمليات الإشراف على إدارة المخاطر ووسائل الرقابة تقوم بها لجنة التدقيق بالنيابة عن مجلس الإدارة. وخلال عام ٢٠١٣ واصل البنك مراجعة عمليات تطبيق مختلف المعايير التحوطية المتنوعة، وتطوير السياسات الجديدة، ومراجعة السياسات والإجراءات القائمة وتطويرها بما يتناسب وقابلية البنك على تحمل المخاطر، وبما يتماشى مع متطلبات الأحكام التنظيمية.

مخاطر الائتمان

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

• المهام المستقلة

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

• سياسات وإجراءات الائتمان

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

• هيئة اعتماد الائتمان

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

• الحدود التحوطية

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

مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق على أنها الخسائر المحتملة في القيمة أو الإيرادات نتيجة التغيرات في قيمة الأدوات المالية. ولا تنطوي عمليات البنك في الوقت الحالي على أي تعرض لمحفظة المتاجرة أو العملات الأجنبية، ولذلك ليس هناك خوف من مخاطر السوق، بالإضافة إلى أن البنك لا يتعرض لمخاطر تداول العملات الأجنبية، وليس لديه معاملات في سوق السلع، أو تعاملات خارج الموازنة. ونظراً لأن موجودات البنك مقومة بالعملة المحليّة (الدينار البحريني) مع مبالغ محدودة

بالدولار الأمريكي، فإن البنك لا يواجه أي مخاطر تذكر من حيث التعامل بالعملة الأجنبية.

مخاطر السيولة

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

مخاطر التشغيل

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

التفصيلية، والغطاء التأميني المناسب، والترتيبات الطارئة. كما قام البنك خلال العام بمراجعة سياسات وإجراءات إدارات البنك المختلفة، فضلا عن تطبيق أدوات لإدارة المخاطر التشغيلية للبنك ومتابعتها على أسس مستمرة وفي جميع إدارات وأقسام البنك.

مراقبة الائتمان

يتمثل الهدف الأساسي لإدارة مراقبة الائتمان في تأمين المراقبة الفعالة للائتمان ومراقبة القروض المضمونة والوثائق. كما تقوم الإدارة بمراجعة الإجراءات، والسياسات، والمعايير ذات الصلة لضمان دقة الممارسات الحذرة في مراقبة الائتمان والحد من المخاطر. والتأكد من حفظ وثائق الضمانات. وفي عام ٢٠١٣، واصلت الإدارة تحسين السياسات والإجراءات والإرشادات والمعايير لضمان إتباع الممارسات الفعالة والحذرة في إدارة الائتمان. كما تقوم الإدارة برصد عمليات المراقبة الداخلية وضمان كفاءتها، واتخاذ الإجراءات التصحيحية الضرورية إذا لزم الأمر.

الانضباط والالتزام بالأنظمة

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

تقرير حوكمة الشركات ٢٠١٣

١. سياسة حوكمة الشركات

قام مجلس إدارة بنك الإسكان بإعتماد سياسة حوكمة الشركات وأطر العمل الخاصة بالبنك، كما قام المجلس في عام ٢٠١٣ بمراجعة وتعديل سياسة حوكمة الشركات وفقاً لدليل حوكمة الشركات الصادر عن مصرف البحرين المركزي ووزارة الصناعة والتجارة في عام ٢٠١٠، ويحرص المجلس على أن يتم إنجاز جميع معاملات البنك بمهنية عالية وفقاً للأنظمة والقوانين المعمول بها في مملكة البحرين، وتقوم لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات التابعة لمجلس الإدارة بدور فعال في مراجعة تطبيق سياسة حوكمة الشركات في البنك، وتقوم لجنة التدقيق بالمراجعة الدورية للسياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

٢. بيانات المساهمين

تمتلك حكومة مملكة البحرين أسهم بنك الإسكان بالكامل، وقد تأسس البنك برأسمال مصرح به وقدره ٤٠ مليون دينار بحريني، ورأسمال صادر ومدفوع بقيمة ١٥ مليون دينار بحريني. وفي عام ٢٠١٠ قام البنك بزيادة رأسماله بموافقة مجلس الوزراء بموجب القرار رقم ٢١١٣-٠٥ ليصبح رأسمال البنك المصرح به ٤٠٠ مليون دينار ورأسماله المدفوع ١٠٨,٣ مليون دينار بحريني، وتم تغطية زيادة رأس المال المدفوع من الأرباح المستبقاة المتوفرة لدى البنك.

إخطار المساهمون

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

التقارير الدورية

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

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

٣. بيانات مجلس الإدارة

تشكيل مجلس الإدارة

تم تعيين أعضاء مجلس إدارة بنك الإسكان الحالي بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٦٢) لسنة ٢٠١١ الصادر بتاريخ ٢٣ أغسطس ٢٠١١، وذلك بموجب المرسوم بقانون رقم (٤) لسنة ١٩٧٩ بإنشاء بنك الإسكان والمعدل بموجب قانون رقم ٧٥ لسنة ٢٠٠٦. ويضم المجلس أعضاء تم اختيارهم من بين كبار الشخصيات المتميزة في القطاعات المالية والمصرفية والأكاديمية.

يتألف المجلس الحالي من ١٠ أعضاء تم تعيينهم لمدة ثلاث سنوات وبشغل وزير الإسكان منصب رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان بحكم منصبه. حيث تم تعديل تشكيل مجلس الإدارة بموجب قرار مجلس الوزراء الموقر رقم ٦٥ لسنة ٢٠١٣ والصادر بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠١٣ بشأن تعديل القرار رقم ٦٢ لسنة ٢٠١١ بإعادة تشكيل مجلس إدارة بنك الإسكان والقاضي بتعيين السيد محمد عبدالرحمن حسين بوجيري نائباً لرئيس مجلس إدارة بنك الإسكان وحذف البندين الأول والثامن من المادة الأولى للذان ينصان على تعيين السيد عبدالرزاق القاسم (استقال من عضوية مجلس الإدارة في نهاية شهر مارس ٢٠١٢) والسيدة صباح خليل المؤيد (استقالت من منصبها كمدير عام بنك الإسكان في ٣١ مارس ٢٠١٣) كأعضاء في مجلس إدارة بنك الإسكان.

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

مكافآت مجلس الإدارة

تصرف مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (ما عدا سعادة رئيس مجلس الإدارة كونه وزيراً) وفقاً لما ورد في خطاب معالي الشيخ خالد بن عبدالله آل خليفة نائب رئيس مجلس الوزراء بشأن تحديد مكافآت أعضاء مجلس إدارة بنك الإسكان، وذلك إستناداً إلى خطاب ديوان الخدمة المدنية رقم أ م و ٢٠١٣/٣٨٣٩/١ بتاريخ ١٧ مارس ٢٠١٣، الذي ينص على "تطبيق قرار مجلس الوزراء رقم ١٩٦٩.٤ بصرف مبلغ وقدره ٨٠٠٠ دينار بحريني سنوياً لأعضاء المجالس واللجان الحكومية التي تكون طبيعة عملها ذات مسؤولية مالية إذا كانت تعقد إجتماعاتها بشكل سنوي أو دوري".

وبلغ إجمالي المكافآت التي صرفت لأعضاء مجلس الإدارة ١١٥,٨٠٠ دينار بحريني لغاية شهر سبتمبر ٢٠١٣.

سكرتارية مجلس الإدارة

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

مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

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

سياسة التبليغ عن المخاطر المتوقعة وغير المعلنة

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

ميثاق الشرف المهني

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

تقييم أداء أعضاء المجلس ولجانه

وفقاً لسياسة حوكمة الشركات قام البنك بإعتماذ نماذج تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة وأداء أعضاء لجان المجلس. ولقد أجرى المجلس ولجانه تقييماً لأدائهم عن عام ٢٠١٣، وسوف يتم عرض نتيجة التقييم على أعضاء لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات في عام ٢٠١٤.

تقرير حوكمة الشركات تتمة

٤. لجان مجلس الإدارة

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

تشكيل اللجان التابعة لمجلس الإدارة، مهامها ومسؤولياتها

اللجنة التنفيذية

نبرة عن الشروط المرجعية:

الأعضاء:

١. محمد حسين بوجيري (رئيس اللجنة)*
 ٢. صباح خليل المؤيد*
 ٣. علي يوسف الفردان
 ٤. خالد علي راشد الأمين
 ٥. أحمد جاسم فراج
- تُشكل اللجنة بحد أدنى من ثلاثة أعضاء على أن يكون أغلبهم مستقلون وغير تنفيذيون يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة.
 - الحد الأدنى للإجتماعات أربعة إجتماعات سنوياً على الأقل، أو بعدد ما هو مطلوب لقيام اللجنة بدورها بفعالية (عقدت اللجنة التنفيذية ستة إجتماعات فعلياً في عام ٢٠١٣).
 - يعتبر نصاب إجتماعات اللجنة صحيحاً إذا ما تم حضور غالبية الأعضاء.
 - تتم دعوة رؤساء الإدارات والمدراء المعنيين لإجتماعات اللجنة (إذا إستدعت الحاجة).

موجز المسؤوليات:

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

* تم تعيين السيد محمد عبدالرحمن حسين بوجيري بمنصب رئيس اللجنة التنفيذية بموجب قرار مجلس الإدارة رقم ١/٤ لعام ٢٠١٣.
* تمت إعادة هيكلة مجلس الإدارة بموجب قرار مجلس الوزراء الموقر رقم ٦٥ لسنة ٢٠١٣ بتعديل القرار رقم ٦٢ لسنة ٢٠١١ المذكور أعلاه.

لجنة التدقيق

نبرة عن الشروط المرجعية:

الأعضاء:

١. رضا عبدالله علي فرج (رئيس اللجنة)
 ٢. يوسف صالح سلطان خلف (نائب رئيس اللجنة)
 ٣. د. زكريا سلطان محمد العباسي
- تُشكل اللجنة بحد أدنى من ثلاثة أعضاء مستقلون وغير تنفيذيون يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة.
 - الحد الأدنى للإجتماعات أربعة إجتماعات سنوياً على الأقل (عقدت لجنة التدقيق فعلياً خمسة إجتماعات في عام ٢٠١٣).
 - يعتبر نصاب إجتماعات اللجنة صحيحاً إذا ما تم حضور ما لا يقل عن عضوين.
 - يتم دعوة المدير العام ورؤساء الإدارات والمدراء لحضور إجتماعات اللجنة (إذا إستدعت الحاجة). كما يتوجب على اللجنة عقد إجتماعين على الأقل مع المدقق الخارجي بدون حضور الإدارة التنفيذية للبنك.

موجز المسؤوليات:

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

لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات

الأعضاء:

نبذة عن الشروط المرجعية:

- ١. سعادة المهندس باسم بن يعقوب الحمر (رئيس اللجنة)
 - ٢. د. محمد أحمد محمد جمعان
 - ٣. يوسف عبدالله محمد تقي
- تُشكل اللجنة بحد أدنى من ثلاثة أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين يتم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة.
 - الحد الأدنى للإجتماعات إجتماعان سنوياً على الأقل (عقدت لجنة المكافآت فعلياً ثلاثة إجتماعات في عام ٢٠١٣).
 - يعتبر نصاب إجتماعات اللجنة صحيحاً إذا ما تم حضور ما لا يقل عن عضوين.
 - يتم دعوة المدير العام ورؤساء الإدارات والمدراء لحضور إجتماعات اللجنة (إذا استدعت الحاجة).

موجز المسؤوليات:

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

لجنة تطوير السكن الإجتماعي

الأعضاء:

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

- تتضمن اللجنة إلزامياً الأعضاء التالية مناصبهم:
 - المدير العام
 - المدير التنفيذي للعمليات المصرفية
 - المدير التنفيذي لإدارة المخاطر
 - ممثل عن شركة عقارات الإسكان
- يملك المدير العام صلاحية تعيين أي عضو آخر وذلك حسب ما يرتأيه. وفي حال غياب أي عضو ينوب عنه الموظف الذي يليه في التدرج الوظيفي.
- يترأس المدير العام لجنة تطوير السكن الإجتماعي ويعين نائب الرئيس وسكرتير اللجنة.

تقرير حوكمة الشركات تتمة

٥. إجتماعات المجلس وسجل الحضور لعام ٢٠١٣

يعقد المجلس بدعوة من الرئيس أربعة إجتماعات على الأقل خلال كل سنة مالية. ويعتبر نصابه صحيحاً إذا ما تم حضور غالبية الأعضاء شخصياً. على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائبه. وقد عقد مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٣ خمسة إجتماعات، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد هذه الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	٢٠ فبراير ٢٠١٣ (الإجتماع الأول)	١٧ أبريل ٢٠١٣ (الإجتماع الثاني)	١٧ يوليو ٢٠١٣ (الإجتماع الثالث)	٩ أكتوبر ٢٠١٣ (الإجتماع الرابع)	١٥ ديسمبر ٢٠١٣ (الإجتماع الخامس)
سعادة المهندس باسم بن يعقوب الحمر (رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	X
محمد عبدالرحمن حسين بوجيري (نائب رئيس مجلس الإدارة)*	✓	✓	✓	✓	✓
صباح خليل المؤيد ^{٢*}	✓	✓	✓	-	-
علي يوسف الفردان	X	✓	X	✓	✓
يوسف عبدالله محمد تقي	✓	X	✓	✓	✓
د. محمد أحمد محمد جمعان	✓	✓	✓	✓	✓
د. زكريا سلطان محمد العباسي	✓	✓	✓	✓	✓
رضا عبدالله علي فرج	✓	✓	✓	✓	✓
خالد علي راشد الأمين	✓	✓	✓	✓	✓
يوسف صالح سلطان خلف	✓	✓	X	✓	✓
أحمد جاسم فراج	✓	✓	✓	✓	✓

* تم تعيين السيد محمد عبدالرحمن حسين بوجيري بمنصب نائب رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان وذلك بموجب قرار مجلس الوزراء الموقر رقم ٦٥ لسنة ٢٠١٣ بتعديل القرار رقم ٦٢ لسنة ٢٠١١ المذكور أعلاه.

^{٢*} تمت إعادة هيكلة مجلس الإدارة بموجب قرار مجلس الوزراء الموقر رقم ٦٥ لسنة ٢٠١٣ بتعديل القرار رقم ٦٢ لسنة ٢٠١١ المذكور أعلاه.

إجتماعات اللجنة التنفيذية

عقدت اللجنة التنفيذية ستة إجتماعات خلال عام ٢٠١٣، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	١٠ فبراير ٢٠١٣ (الاجتماع الأول - الجلسة الأولى)	١٩ فبراير ٢٠١٣ (الاجتماع الأول - الجلسة الثانية)	٧ أبريل ٢٠١٣ (الاجتماع الثاني)	٨ يوليو ٢٠١٣ (الاجتماع الثالث)	١٩ أغسطس ٢٠١٣ (الاجتماع الرابع)	٢٥ سبتمبر ٢٠١٣ (الاجتماع الخامس)	١٠ ديسمبر ٢٠١٣ (الاجتماع السادس)
محمد عبدالرحمن حسين بوجيري (رئيس اللجنة) ^{١*}	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
صباح خليل المؤيد ^{٢*}	✓	✓	✓	✗	✓	✓	-
علي يوسف الفردان	✓	✗	✗	✗	✓	✗	✗
خالد علي راشد الأمين	✗	✓	✓	✓	✗	✓	✓
أحمد جاسم فراج	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

* تم تعيين السيد محمد عبدالرحمن حسين بوجيري بمنصب رئيس اللجنة التنفيذية بموجب قرار مجلس الإدارة رقم ١/٤ لعام ٢٠١٣.
* تمت إعادة هيكلة مجلس الإدارة بموجب قرار مجلس الوزراء المؤقر رقم ٦٥ لسنة ٢٠١٣ بتعديل القرار رقم ٦٢ لسنة ٢٠١١ المذكور أعلاه.

إجتماعات لجنة التدقيق

عقدت لجنة التدقيق خمسة إجتماعات خلال عام ٢٠١٣، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	١٤ فبراير ٢٠١٣ (الاجتماع الأول)	١٥ أبريل ٢٠١٣ (الاجتماع الثاني)	١٤ يوليو ٢٠١٣ (الاجتماع الثالث)	٢٠ أكتوبر ٢٠١٣ (الاجتماع الرابع)	٣ ديسمبر ٢٠١٣ (الاجتماع الخامس)
رضا عبدالله علي فرج (رئيس اللجنة)	✓	✓	✓	✓	✓
يوسف صالح سلطان خلف (نائب رئيس اللجنة)	✓	✓	✓	✓	✓
د. زكريا سلطان محمد العباسي	✓	✓	✓	✓	✓

إجتماعات لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات

عقدت لجنة المكافآت والتعيينات وحوكمة الشركات ثلاثة إجتماعات خلال عام ٢٠١٣، حيث يبين الجدول التالي تواريخ عقد الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	١٨ فبراير ٢٠١٣ (الاجتماع الأول)	١٨ مارس ٢٠١٣ (الاجتماع الثاني)	٢ أكتوبر ٢٠١٣ (الاجتماع الثالث)
سعادة المهندس باسم بن يعقوب الحمير (رئيس اللجنة)	✓	✓	✓
د. محمد أحمد محمد جمعان	✓	✓	✓
يوسف عبدالله محمد تقي	✓	✓	✓

تقرير حوكمة الشركات تمة

٦. هيئة الرقابة الشرعية

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

الأعضاء:

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

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

إجتماعات هيئة الرقابة الشرعية

عقدت هيئة الرقابة الشرعية أربعة إجتماعات خلال عام ٢٠١٣، ويبين الجدول التالي تواريخ عقد الإجتماعات والأعضاء الذين حضروها:

الأعضاء	١٩ فبراير ٢٠١٣ (الإجتماع الأول)	٢١ مارس ٢٠١٣ (الإجتماع الثاني)	١٠ سبتمبر ٢٠١٣ (الإجتماع الثالث - الجلسة الأولى)	١٦ سبتمبر ٢٠١٣ (الإجتماع الثالث - الجلسة الثانية)	٢٦ ديسمبر ٢٠١٣ (الإجتماع الرابع)
د. الشيخ نظام محمد يعقوبي (الرئيس)	✓	✗	✗	✓	✓
د. الشيخ عبدالعزيز خليفة القصار (نائب الرئيس)	✓	✓	✓	✗	✓
الشيخ عبدالناصر عمر آل محمود (عضو تنفيذي)	✓	✓	✓	✓	✓

٧. إدارة البنك

قام مجلس الإدارة بتعيين الدكتور خالد عبدالله بمنصب مدير عام بنك الإسكان بدءاً من تاريخ ١ مايو ٢٠١٣، حيث قام المجلس بتفويضه بمسؤولية إدارة أعمال البنك، وهو المسؤول عن مهام الإدارة اليومية والأداء العام للبنك، ويقوم بمعاونة المدير العام فريق إدارة يضم نخبة من الكوادر المؤهلة من ذوي الخبرة والكفاءة، وتوجه الأعمال اليومية للبنك بواسطة عدد من اللجان الإدارية مثل اللجنة الإدارية ولجنة إدارة المخاطر، ولجنة إدارة الموجودات والمطلوبات، ولجنة الإشراف على تقنية المعلومات، ولجنة المنتجات الجديدة، ولجنة الموارد البشرية.

اللجنة الإدارية

الأعضاء:

تتألف اللجنة من كافة الموظفين الذين يندرجون وظيفياً ضمن الإشراف المباشر للمدير العام، ويملك المدير العام صلاحية تعيين أي عضو آخر وذلك حسب ما يرتأيه. وفي حال غياب أي عضو ينوب عنه الموظف الذي يليه في التدرج الوظيفي.

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

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

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

لجنة إدارة المخاطر

الأعضاء:

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

تتضمن اللجنة إلزامياً الأعضاء التالية مناصبهم:

- المدير العام
- المدير التنفيذي للعمليات المصرفية
- المدير التنفيذي لإدارة المخاطر

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

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

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

لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات

الأعضاء:

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

تتضمن اللجنة إلزامياً الأعضاء التالية مناصبهم:

- المدير العام
- المدير التنفيذي للعمليات المصرفية
- رئيس إدارة الرقابة المالية
- مدير الخزينة

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

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

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

لجنة الإشراف على تقنية المعلومات

الأعضاء:

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

تتضمن اللجنة إلزامياً الأعضاء التالية مناصبهم:

- المدير التنفيذي للعمليات المصرفية
- رئيس إدارة تقنية المعلومات

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

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

يعين المدير العام رئيس لجنة الإشراف على تقنية المعلومات، ويعين الأعضاء نائب الرئيس وسكرتير اللجنة.

تقرير حوكمة الشركات تتمة

لجنة المنتجات الجديدة

الأعضاء:

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

مهمة اللجنة الإشراف على تطوير المنتجات والخدمات للعملاء الجدد والحاليين في مجالات الخزينة، وإدارة الأصول، والخدمات المصرفية التجارية، وتطوير العقارات، وتمويل الرهن العقاري، ومجالات عمل البنك الأخرى.

تتضمن اللجنة إلزامياً الأعضاء التالية مناصبهم:

- المدير التنفيذي للعمليات المصرفية
- رئيس إدارة المبيعات والتسويق
- مدير إدارة الإذعان (لا يحق له التصويت على القرارات)

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

يعين المدير العام رئيس لجنة المنتجات الجديدة، ويعين الأعضاء نائب الرئيس وسكرتير اللجنة.

لجنة الموارد البشرية

الأعضاء:

نبذة عن المهام والمسؤوليات:

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

تتضمن اللجنة إلزامياً الأعضاء التالية مناصبهم:

- المدير العام
- رئيس إدارة الموارد البشرية

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

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

مكافآت الإدارة العليا

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

وتطبق سياسات المكافآت على جميع موظفي البنك بما فيهم المدير العام، وتتكون المكافأة بشكل أساسي من الراتب الشهري والعلاوات. وقد بلغ إجمالي المدفوع لموظفي الدرجات العليا ٧٣٦,٢٤ دينار بحريني في عام ٢٠١٣.

٨. الإلتزام ومكافحة غسيل الأموال

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

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

٩. الإستراتيجية الإعلامية وسياسة التواصل

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

١٠. مهام التدقيق الداخلي

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

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

١١. الإستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة

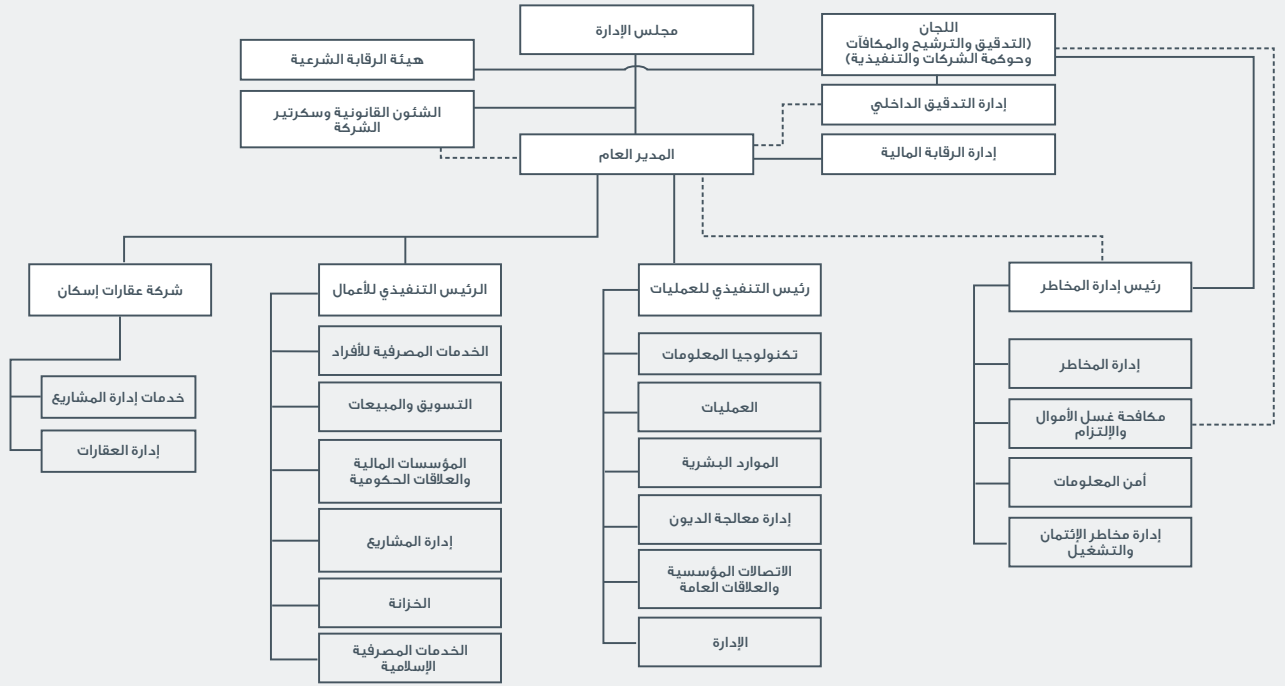
الاسم/الشركة	المقر الرئيسي	الوضع القانوني	النسبة	رأس المال المستثمر
شركة تطوير المنطقة الجنوبية	بحرينية	ش.م.ب (مقفلة)	٪١٧,٢٦	٢,٢٥٠ ألف دينار بحريني
شركة عقارات الإسكان	بحرينية	ش.م.ب (مقفلة)	٪١٠	٢٥٠ ألف دينار بحريني
شركة إسكان لسندات الرهن العقاري	بحرينية	ش.م.ب (مقفلة)	٪١٠	١٠٠٠ دينار بحريني
بنك الإبداع	بحرينية	ش.م.ب (مقفلة)	٪٢٠	١ مليون دولار أمريكي
شركة مواد البناء الذكي	بحرينية	ش.ش.و	٪١٠	٢٥٠ ألف دينار بحريني
شركة نسيج	بحرينية	ش.م.ب (مقفلة)	٪٣	٣,٢٧ مليون دينار بحريني

شركة الجنوب للسياحة (تم نقل ملكية شركة الجنوب للسياحة بالكامل إلى شركة ممتلكات البحرين القابضة في أبريل ٢٠١٣، وذلك بموجب قرار مجلس الإدارة بالتمرير رقم (١) لعام ٢٠١٣، والصادر بتاريخ ٢٩ يناير ٢٠١٣).

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

تقرير حوكمة الشركات تتمة

الهيكل التنظيمي



تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين نبينا محمد صلى الله عليه وعلى آله وصحبه الطاهرين.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

تري هيئة الرقابة الشرعية أن:

١. إنَّ العقود، والعمليات، والمعاملات التي تمَّ إجراؤها من قبل البنك خلال السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ تتفق مع العقود النمطية التي تمَّ اعتمادها مسبقاً من قبل هيئة الرقابة الشرعية.
٢. إنَّ البنك يؤكد التزامه مع المعايير الشرعية الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

رأي هيئة الرقابة الشرعية

وفقاً لخطاب التكليف لهيئة الرقابة الشرعية بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٢، والمنبثق من قرار مجلس الإدارة الموقر رقم ٤/١٢ بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠١٢، فإننا نُقدِّم التقرير التالي:

لقد راقبنا العمليات المصرفية خلال السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، لإبداء الرأي فيما إذا كان البنك قد التزم بمبادئ الشريعة الإسلامية وبالإرشادات الصادرة من قبل هيئة الرقابة الشرعية.

تري هيئة الرقابة الشرعية إنَّ التزام البنك بأحكام الشريعة هي من مسؤولية إدارة البنك، بينما مسؤولية هيئة الرقابة الشرعية تنحصر في إبداء رأيها الشرعي في أعمال البنك، وطبقاً لذلك يتم إعداد هذا التقرير.

إنَّ الوظيفة الرقابية لهيئة الرقابة الشرعية تشتمل على التحقق من المستندات، والإجراءات، وذلك للتحقق على كل عملية يتم القيام بها من قبل البنك، سواء مباشرة، أو من خلال التدقيق الداخلي الشرعي. وقد تمَّ الاستعانة بهذه المهمة من قبل المدقق الخارجي، وطبقاً لذلك، فإنَّ وظائف التدقيق الداخلي يتم القيام بها خلال السنة المالية ٢٠١٣، ويتم رفع التقارير الخاصة بها إلى هيئة الرقابة الشرعية.

ونتائج التقرير تؤكد على التزام البنك، وامتناله لقرارات هيئة الرقابة الشرعية.

تقوم هيئة الرقابة الشرعية بالحصول على المعلومات والتفسيرات التي تري أنَّها ضرورية، وذلك للتأكد من أنَّ البنك لا يخل بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية. وعقدت الهيئة اجتماعاتها خلال السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، وقامت بالرد على الاستفسارات بالإضافة إلى اعتمادها لعدد من المنتجات المالية الجديدة التي يتم عرضها من قبل الإدارة.

الشيخ د. نظام محمد صالح يعقوبي
رئيس الهيئة

الشيخ د. عبدالعزيز خليفة القصار
نائب رئيس الهيئة

الشيخ عبدالناصر عمر آل محمود
عضو الهيئة التنفيذي

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

تقرير حول القوائم المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لبنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) ("البنك") وشركاته التابعة ("المشار إليهم معاً بالمجموعة") والتي تشمل القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في الحقوق والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسئولية مجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسئولية مدققي الحسابات

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

تشمل أعمال التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق مؤيدة للمبالغ والإيضاحات المفصّل عنها في القوائم المالية الموحدة، إن اختيار الإجراءات المناسبة

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

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

الرأي

في رأينا إن القوائم المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات التنظيمية أخرى

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

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

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

وحسب علمنا أنه لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني أو لأحكام قانون مصرف البحرين المركزي وقانون المؤسسات المالية أو الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (المجلد رقم ١ والأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي أو أحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للبنك على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط البنك أو مركزه المالي. وقد حصلنا من الإدارة على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

دايمنت ووينغ

٢٤ فبراير ٢٠١٤
المنامة، مملكة البحرين

القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٤٦	القائمة الموحدة للمركز المالي
٤٧	القائمة الموحدة للدخل الشامل
٤٨	القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق
٤٩	القائمة الموحدة للتدفقات النقدية
٥٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

2030
البحرين
BAHRAIN


بنك الإسكان
ESKAN BANK

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
القائمة الموحدة للمركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
الموجودات			
			النقد وما في حكمه
١٠٦,٣٥٦,٨٧٣	١٠٥,٦١٧,٥٦٩	٥	استثمارات
٣,٥٤١,٠٩٦	٤,٧٥٦,٩٥٠	٦	قروض
٣٥٥,٧٥٠,١٧٧	٤٠٠,٢٠١,٩٨٦	٧	استثمارات في شركات زميلة
٨,٩٣٩,٤٧٨	٩,١٣٥,٨٩٥	٨	استثمارات عقارية
٣٩,٠٠٧,٧٧١	٤١,٧٦٠,٣٤٨	٩	عقارات قيد التطوير
١١,٦٩٤,٩١٥	٨,٣٥٠,٦٩٨	١٠	موجودات أخرى
٧,٦٩٧,٢٣٢	٦,٣٦٨,٩٣٣	١١	مجموعة موجودات مهيئة للإستبعاد
٤٣٥,٦٩٠	-	٢٢	
٥٣٣,٤٢٣,٢٣٢	٥٧٦,١٩٢,٣٧٩		مجموع الموجودات
المطلوبات والحقوق			
المطلوبات			
			ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
٥١,٣٣٢,٥١٨	٤٩,٠٠٠,٠٠٠		حسابات حكومية
١٩٢,٤٢٢,٦٣٢	٢٣٢,٧٧٩,٢٣٥	١٢	قروض لأجل
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٦٥,٥٠٠,٠٠٠	١٣	مطلوبات أخرى
١٩,٩٢٤,١٠٥	١٨,٥٦٢,٣١٨	١٤	مطلوبات متعلقة بمجموعة موجودات مهيئة للإستبعاد
١٤٤,٥٧٠	-	٢٢	
٣٢٩,٣٢٣,٨٢٥	٣٦٥,٨٤١,٥٥٣		مجموع المطلوبات
الحقوق			
			رأس المال
١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	١٥	مساهمة من قبل مساهم
٢٠,٢٩١,٩٨٤	١٨,٥٢٣,٦٥١		احتياطي قانوني
٥٤,٤٦١,٨٩٦	٥٤,٤٦١,٨٩٦		أرباح مبقاة
٢١,٠٤٥,٥٢٧	٢٩,٠٦٥,٢٧٩		
٢٠٤,٠٩٩,٤٠٧	٢١٠,٣٥٠,٨٢٦		مجموع الحقوق
٥٣٣,٤٢٣,٢٣٢	٥٧٦,١٩٢,٣٧٩		مجموع المطلوبات والحقوق



الدكتور خالد عبدالله
المدير العام



باسم بن يعقوب الحمير
وزير الإسكان
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

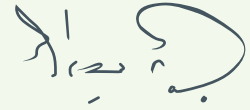
تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
القائمة الموحدة للدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
١,٧٣٨,٣٥٥	١٢,١٣٨,١٦٧		رسوم إدارية
٢,٩٢٤,٤٩٦	٢,٨٣١,٧٤٨	١٦	دخل الفوائد
٣٦,٥٥٤	٣٧٥,٦٥٤	١٧	دخل من استثمارات عقارية
(٦٤,٢٨٢)	(٢٨٧,٧٢٩)	٨	صافي حصة المجموعة من خسارة في شركات زميلة
٢,٥٨٤,١٢	٢,٠٩٤,١٤٩	١٨	دخل آخر
١٥,٩٩٣,١٣٥	١٧,١٥١,٩٨٩		مجموع الدخل
(٣,٤٢٩,٧٤٥)	(٣,٨١٣,٣١٣)		تكاليف الموظفين
(٢,٤٦٧,٦٨٦)	(٢,٢٩٨,١١٤)		مصروفات الفوائد
(١,٥٤٢,٩٦٨)	(١,٥٧,٤٣٨)	١٩	مصروفات أخرى
(٨٢,٣٨٣)	(٣٢٥,٣٥٥)	٧	مخصص اضمحلال القروض
(١٤٢,٠٠٠)	(١,٦٣٨,٠١٧)	٢٠	شطب / مخصص اضمحلال العقارات - صافي
(٧,٦٦٤,٧٨٢)	(٩,١٣٢,٢٣٧)		مجموع المصروفات
٨,٣٢٨,٣٥٣	٨,٠١٩,٧٥٢		الربح للسنة
-	-		دخل شامل آخر
٨,٣٢٨,٣٥٣	٨,٠١٩,٧٥٢		مجموع الدخل الشامل للسنة



الدكتور خالد عبدالله
المدير العام



باسم بن يعقوب الحمير
وزير الإسكان
رئيس مجلس إدارة بنك الإسكان

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

مجموع الحقوق دينار بحريني	أرباح مبقاة دينار بحريني	احتياطي قانوني دينار بحريني	مساهمة من قبل مساهم دينار بحريني	رأس المال دينار بحريني	
٢٠٤,٠٩٩,٤٠٧	٢١,٠٤٥,٥٢٧	٥٤,٤٦١,٨٩٦	٢,٢٩١,٩٨٤	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٣
٦٨٠,٨٧٦	-	-	٦٨٠,٨٧٦	-	تحويل أرض (إيضاح ٩)
(٢,٤٤٩,٢٠٩)	-	-	(٢,٤٤٩,٢٠٩)	-	محول إلى مساهم (إيضاح ٢٢)
٨,١٩,٧٥٢	٨,١٩,٧٥٢	-	-	-	مجموع الدخل الشامل
٢١٠,٣٥٠,٨٢٦	٢٩,٠٦٥,٢٧٩	٥٤,٤٦١,٨٩٦	١٨,٥٢٣,٦٥١	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
١٩٥,٧٠٧,٩٨٨	١٢,٧١٧,١٧٤	٥٤,٤٦١,٨٩٦	٢,٢٢٨,٩١٨	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٢
٦٣,٠٦٦	-	-	٦٣,٠٦٦	-	تحويل أرض (إيضاح ٩)
٨,٣٢٨,٣٥٣	٨,٣٢٨,٣٥٣	-	-	-	مجموع الدخل الشامل
٢٠٤,٠٩٩,٤٠٧	٢١,٠٤٥,٥٢٧	٥٤,٤٦١,٨٩٦	٢,٢٩١,٩٨٤	١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
القائمة الموحدة للتدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
			الأنشطة التشغيلية
			الربح للسنة
٨,٣٢٨,٣٥٣	٨,٠١٩,٧٥٢		تعديلات للبنود التالية:
٦١٤,٢٨٢	٢٨٧,٧٢٩	٨	صافي حصة المجموعة من خسارة في شركات زميلة
٨٢,٣٨٣	٣٢٥,٣٥٥	٧	مخصص اضمحلال القروض
٤٢٢,٩٦٩	٣٥٣,٢٧٠		استهلاك
-	١,٦٣٨,٠١٧		شطب عقارات قيد التطوير
١٤٢,٠٠٠	-	٩	مخصص اضمحلال استثمارات عقارية
٩,٥٨٩,٩٨٧	١٠,٦٢٤,١٢٣		الربح التشغيلي قبل التغييرات في رأس المال العامل:
(٦,٤٨٣,٧٦٧)	(٧,٢٢٧,٦٦٨)		الزيادة في إيداعات لدى البنوك
(٤٢,٥٦٠,٨٢٤)	(٤٤,٧٧٧,١٦٤)		الزيادة في القروض
(٤٠٢,٣٣٧)	(٥٥٩,٩٩٥)		الزيادة في عقارات قيد التطوير
(١٩,١٧٤)	(١٦٣,٧٥٨)		الزيادة في الموجودات الأخرى
١٢,٣١٥,٦٧٢	(٤,٥٠٥,٧٤٢)		(النقص) / الزيادة في الودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
٦,٩١٨,٥٥٢	(١,٣٣٥,٠٥٥)		(النقص) / الزيادة في المطلوبات الأخرى
(٢,٦٤١,٦٩١)	(٤٧,٩٤٥,٢٥٩)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(١٤٤,٤٥٧)	(٣٩٣,٤٥١)		شراء معدات
٤٣,٠٤٦٤	-		بيع معدات
٢٨٦,٠٠٧	(٣٩٣,٤٥١)		صافي التدفقات النقدية من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٢٢,٦٦٦,٦٦٧)	-		سداد قروض لأجل
١٦,٦٦٦,٦٦٧	-		متحصلات من قروض لأجل
٣٦,٨٣١,٤٤٦	٤٠,٣٥٦,٦٠٣		صافي التغييرات في الحسابات الحكومية
٣٠,٨٣١,٤٤٦	٤٠,٣٥٦,٦٠٣		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١,٤٧٥,٧٦٢	(٧,٩٨٢,١٠٧)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
٨٩,٤١٢,٤٧٩	٩٩,٨٨٨,٢٤١	٥	النقد وما في حكمه في ١ يناير
٩٩,٨٨٨,٢٤١	٩١,٩٠٦,١٣٤	٥	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر
٩٩,٨٧٣,١٠٦	٩١,٩٠٦,١٣٤	٥	يشتمل النقد وما في حكمه على:
١٥,١٣٥	-	٢٢	النقد وما في حكمه
٩٩,٨٨٨,٢٤١	٩١,٩٠٦,١٣٤		مجموعة موجودات مهيئة للإستبعاد - النقد وما في حكمه
			أنشطة غير نقدية
٣,٣٠٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	٨	استثمار في شركة زميلة عن طريق تحويل ذمم مدينة
-	٢,٤٤٩,٢٠٩	٢٢	محول إلى مساهم
٦٣,٠٦٦	٦٨,٨٧٦	٩	استثمارات عقارية (أرض مساهم بها من قبل مساهم)

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

١ تأسيس الشركة

التأسيس

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

الأنشطة

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

٢ أسس الإعداد

بيان بالالتزام

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

العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل لإعادة قياس القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع.

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

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

أساس التوحيد

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

٢ أسس الإعداد (تتمة)

أسس التوحيد (تتمة)

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

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

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

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

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

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

يتم احتساب التغير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة كمعاملة أسهم حقوق. إذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، سينتج عنها ما يلي:

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢ أسس الإعداد (تتمة)

أسس التوحيد (تتمة)

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة التي تم توحيدها:

الشركة التابعة	نسبة الملكية ٢٠١٣	نسبة الملكية ٢٠١٢	سنة التأسيس/ الاقتناء	بلد التأسيس/ الاقتناء
شركة إسكان لسندات الرهن العقاري السكنية ش.م.ب. (مقفلة) تتركز أنشطة الشركة في إصدار سندات الدين الخاصة المضمونة بأصول عقارية بغرض توريق قروض الإسكان	٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠٠٧	مملكة البحرين
شركة عقارات الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) تتركز أنشطة الشركة على إدارة بعض الاستثمارات العقارية.	٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠٠٧	مملكة البحرين
شركة مواد البناء الذكي تتركز أنشطة الشركة على توفير جميع المواد الضرورية اللازمة لتصنيع وحدات سكنية ملائمة وصديقة للبيئة وبتكاليف مناسبة	٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠٠٩	مملكة البحرين

٣ السياسات المحاسبية

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة هي مطابقة لتلك التي تم إتباعها في السنة المالية السابقة، باستثناء، تطبيق المجموعة للمعايير والتفسيرات اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣.

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة هي مطابقة لتلك التي تم استخدامها في إعداد القوائم المالية الموحدة السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، باستثناء تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣:

معييار المحاسبية الدولي رقم ١ المتعلق بعرض بنود الدخل الشامل الآخر - التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبية الدولي رقم ١ تقدم التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبية الدولي رقم ١ تجميع البنود المعروضة في الدخل الشامل الآخر. سيتم عرض البنود التي يمكن إعادة تصنيفها (أو إعادة تدويرها) إلى الربح أو الخسارة في المستقبل (على سبيل المثال، صافي المكاسب من تحوطات صافي الاستثمارات، فروق الصرف الناتجة من تحويل العمليات الأجنبية، صافي التغيرات في تحوطات التدفقات النقدية وصافي الخسارة أو المكسب من الموجودات المالية المتاحة للبيع) بصورة منفصلة، عن تلك التي لا يمكن إعادة تصنيفها مطلقاً (على سبيل المثال، المكاسب والخسائر الإكتوارية بشأن أنظمة المزايا المحددة وإعادة تقييم الأراضي والمباني). أثر التعديل على العرض فقط، ولم يكن له أي تأثير جوهري على المركز المالي أو الأداء للمجموعة.

معييار المحاسبية الدولي رقم ١ (المعدل) المتعلق بتوضيح متطلبات الحصول على معلومات المقارنة يوضح التعديل الذي تم إدخاله على معيار المحاسبية الدولي رقم ١ الفرق بين معلومات المقارنة الإضافية الاختيارية والحد الأدنى لمعلومات المقارنة المطلوبة. يجب على المؤسسة تضمين معلومات المقارنة في الإيضاحات حول القوائم المالية عندما تقوم بشكل اختياري بتقديم معلومات المقارنة التي تتجاوز الحد الأدنى المطلوب خلال فترة المقارنة. بالإضافة إلى ذلك، لا يتطلب بتقديم معلومات المقارنة الاختيارية في القوائم المالية بالكامل.

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

يجب تقديم قائمة المركز المالي الافتتاحية (المعروفة باسم "الميزانية الثالثة") عندما تقوم المؤسسة بتطبيق السياسة المحاسبية بأثر رجعي، وتقوم بعمل إعادة بيان أو إعادة تصنيف للبيانات في قوائمها المالية، وتقديم أي من تلك التغييرات التي لها تأثير جوهري على قائمة المركز المالي في بداية الفترة السابقة. يوضح التعديل بأن الميزانية الثالثة لا تتطلب بأن تكون مرفقة بمعلومات المقارنة في الإيضاحات ذات الصلة. أثر التعديل على العرض فقط، ولم يكن له أي تأثير جوهري على المركز المالي أو الأداء للمجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ المتعلق بالأدوات المالية: الإفصاحات - مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية - التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ تتطلب هذه التعديلات من المؤسسة الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بحقوق مقاصة الأدوات المالية والترتيبات ذات الصلة (مثل إتفاقيات الضمان). تقدم هذه الإفصاحات للمستخدمين معلومات مفيدة لهم في تقييم تأثير ترتيبات المقاصة على المركز المالي للمؤسسة. إن الإفصاحات الجديدة مطلوبة لجميع الأدوات المالية المثبتة التي يتم عمل مقاصة لها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢. كما تنطبق الإفصاحات على الأدوات المالية المثبتة التي تخضع لترتيبات المقاصة الرئيسية النافذة أو ترتيبات مماثلة، بصرف النظر عما إذا تم إخضاعها للمقاصة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢. بما إن المجموعة لا تقوم بمقاصة الأدوات المالية وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢ ولا توجد لديها ترتيبات مقاصة ذات صلة، وبالتالي فإن التعديل ليس له أي تأثير على المجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ المتعلق بالقوائم المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ المتعلق بالقوائم المالية المنفصلة

أسس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ نموذج موحد للسيطرة ينطبق على جميع المؤسسات بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. يستبدل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ الأجزاء الموجودة مسبقاً في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ المتعلق بالقوائم المالية الموحدة والمنفصلة التي تتعامل مع القوائم المالية الموحدة ولجنة تفسيرات المعيار رقم ١٢ المتعلق بشركات ذات أغراض خاصة. يغير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ تحديد السيطرة مثل قيام المستثمر بالسيطرة على المؤسسة المستثمر فيها عندما تكون معرضة أو لديها حقوق عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على العوائد من خلال صلاحيتها على المؤسسة المستثمر بها. لتلبية تعريف السيطرة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠، يجب استيفاء كافة المعايير الثلاث بما في ذلك:

- أ) لدى المستثمر السلطة على الشركة المستثمر فيها؛
- ب) لدى المستثمر تعرضات أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركته مع الشركة المستثمر فيها؛ و
- ج) لدى المستثمر القدرة على استخدام سلطته على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مقدار العوائد.

ليس لدى المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ أي تأثير على توحيد الإستثمارات المحتفظ بها من قبل المجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ المتعلق بالترتيبات المشتركة ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣١ المتعلق بالحصص في المشاريع المشتركة

يستبدل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ معيار المحاسبة الدولي رقم ٣١ المتعلق بالحصص في المشاريع المشتركة ولجنة تفسير المعايير رقم ١٣ المتعلق بالشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة - المساهمات غير النقدية من قبل أصحاب المشاريع. يلغي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ خيار حساب الشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة باستخدام التوحيد التناسبي. بدلاً من ذلك، يتم محاسبة الشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة التي استوفت تعريف المشروع المشترك بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ باستخدام طريقة الحقوق. إن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ ليس له أي تأثير على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة للمجموعة.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ المتعلق بالإفصاح عن الحصص في المؤسسات الأخرى يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ متطلبات الإفصاح المتعلقة بحصص المؤسسة في الشركات التابعة، الترتيبات المشتركة، الشركات الزميلة والشركات المهيكلية. لا تنطبق أي من متطلبات الإفصاحات هذه على القوائم المالية المرحلية الموحدة المختصرة، إلا إذا حدثت أحداث أو معاملات جوهرية في الفترة المرحلية تتطلب بأن يتم تقديمها. وبناء عليه، لم تقوم المجموعة بعمل مثل هذه الإفصاحات.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ المتعلق بقياس القيمة العادلة أسس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ المصدر الوحيد للتوجيه ضمن إطار المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لجميع قياسات القيمة العادلة. لا يغير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ الإطار الذي يجب فيه على المؤسسة استخدام القيمة العادلة ولكن يقدم التوجيهات بشأن كيفية قياس القيمة العادلة بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية عندما تكون القيمة العادلة مطلوبة أو مسموح بها. إن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ لم يكن له أي تأثير جوهري على قياسات القيمة العادلة التي تقوم بها المجموعة.

إن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ ليس له أي تأثير جوهري على قياسات القيمة العادلة للمجموعة. حيثما يتطلب عمل إفصاحات إضافية، فإن يتم تقديمها في الإيضاحات الفردية المتعلقة بالموجودات والمطلوبات التي تم تحديد قيمها العادلة.

النقد وما في حكمه

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

إيداعات لدى مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى

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

قروض

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

تمثل قروض الإسكان الاجتماعية القروض المقدمة للمواطنين البحرينيين لغرض شراء وبناء وترميم البيوت، بناءً على توجيهات من وزارة الإسكان. بينما تمثل قروض الإسكان التجارية القروض المقدمة إلى المواطنين البحرينيين ضمن الأعمال الاعتيادية.

تدرج القروض بالتكلفة المطفأة، بعد حسم مخصص الاضمحلال، إن وجد وفي حالة قروض الإسكان الاجتماعية، الإعانات والخصومات الممنوحة من قبل الحكومة.

استثمارات

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

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

استثمارات (تتمة)

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

استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر
يتم تصنيف الاستثمارات "كمدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر" إذا تم تصنيفها في تاريخ الاقتناء (والذي يعد تاريخ الإثبات المبدئي) كمدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم لاحقاً إعادة قياس الاستثمارات المصنفة "كمدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر" بالقيمة العادلة. تم تضمين المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة من إعادة القياس بالقيمة العادلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل "كصافي خسارة القيمة العادلة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر".

استثمارات متاحة للبيع

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

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

حسابات حكومية

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

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

ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى وقروض لأجل

ترء المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة، بعد حسم المبالغ المسددة.

القيم العادلة

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

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

يجب إن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة يمكن الوصول إليها من قبل المجموعة. يتم قياس القيمة العادلة للموجود أو مطلوب باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجود أو المطلوب، على افتراض بأن مشاركي السوق يعملون بأفضل مصالحهم الاقتصادية.

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

القيم العادلة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

استبعاد الأدوات المالية

الموجودات المالية

يتم استبعاد الموجود المالي (أو أي جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية مشابهة) عند:

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

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

المطلوبات المالية

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

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

اضمحلال الموجودات المالية

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

اضمحلال موجودات مالية محتفظ بها بالتكلفة المطلقة

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

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

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

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

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

استثمارات متاحة للبيع

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

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

اضمحلال الموجودات المالية (تتمة)

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

مقاصة الأدوات المالية

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

إثبات الدخل والمصروفات

إثبات الدخل

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

رسوم إدارية

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

دخل الفوائد

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

دخل الإيجار

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

دخل آخر

يتم إثبات الدخل الآخر عند تقديم الخدمات من قبل المجموعة.

دخل أرباح أسهم

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

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

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

قياس التكلفة المطفأة

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

استثمارات في شركات زميلة

يتم احتساب استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة بموجب طريقة الحقوق للمحاسبة. إن الشركة الزميلة هي مؤسسة لدى المجموعة نفوذاً مؤثراً عليها وهي ليست شركة تابعة أو مشروع مشترك.

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

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

تخفص التوزيعات المستلمة من الشركة الزميلة القيمة المدرجة للاستثمار.

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

بعد تطبيق طريقة الحقوق، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة إضمحلال إضافية لحصة إستثمارات المجموعة في شركتها الزميلة. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال الإستثمارات في الشركة الزميلة. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة بإحتساب قيمة الإضمحلال الذي يعد الفرق بين القيمة القابلة للإسترداد للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة وإثبات المبلغ في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

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

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

١,٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

عقارات قيد التطوير

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

استثمارات عقارية

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

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

مخصصات

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

موجودات ومطلوبات محتملة

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

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

احتياطي قانوني

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

المحاسبة في تاريخ السداد

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

مجموعة موجودات مهيئة للاستبعاد

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

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

٣ السياسات المحاسبية (تتمة)

٢,٣ التغييرات المحتملة في السياسات المحاسبية

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

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ المتعلق بالأدوات المالية يعكس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ كما تم إصداره المرحلة الأولى من عمل مجلس معايير المحاسبة الدولية بشأن إستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ وينطبق على تصنيف وقياس الموجودات المالية كما ورد تعريفهم في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩. كان المعيار مبدئياً إلزامياً في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣، ولكن "التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ غير التاريخ الإلزامي الفعلي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والإفصاحات الانتقالية" إلى ١ يناير ٢٠١٥. في المراحل اللاحقة، سيعالج مجلس الأضمحلال ومحاسبة النحوط. إن تطبيق المرحلة الأولى من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ سيكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة، ولكن سوف لن يكون له تأثير على تصنيف وقياس المطلوبات المالية للمجموعة. ستقوم المجموعة بتقدير مدى تأثير تطبيق هذا المعيار، بالتزامن مع المراحل الأخرى، عند يتم إصدار المعيار بصورة النهائية متضمنة جميع المراحل.

المؤسسات الاستثمارية (التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ورقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧)

هذه التعديلات ستصبح إلزامية في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤، وتقدم إعفاء لمطلوبات التوحيد للمؤسسات التي تستوفي تعريف المؤسسة الاستثمارية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠. يتطلب الإعفاء من التوحيد من المؤسسات الاستثمارية احتساب الشركات التابعة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر. لا يتوقع بأن هذا التعديل سيكون ذات صلة بالمجموعة، بما أن لا يوجد لدى المجموعة أية مؤسسات مؤهلة لتكون مؤسسة استثمارية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣٢ المتعلق بمقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية- إدخال تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢

توضح هذه التعديلات معنى "بأن لديها حالياً الحق القانوني النافذ للمقاصة". ومعايير آليات سداد إجمالية غير متزامنة من غرفة المقاصة لكي تكون مؤهلة للمقاصة. وستصبح هذه التعديلات إلزامية في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤. ولا يتوقع بأن هذه التعديلات سيكون لها أي تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ المتعلق بفرض ضرائب يوضح تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ بأن المؤسسة تقوم بإثبات مطلوب لفرض ضريبة عندما ينتج عن الأنشطة مدفوعات، كما تم تحديدها من قبل التشريعات ذات الصلة، تحدث، بالنسبة للضريبة التي تنتج عند الوصول إلى الحد الأدنى، يوضح التفسير بأنه لا ينبغي توقع أي مطلوب قبل التوصل إلى الحد الأدنى المحدد. لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ سيصبح إلزامياً في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤. لا تتوقع المجموعة بأن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ سيكون له أي تأثير مالي جوهري على القوائم المالية في المستقبل.

لم تقم المجموعة بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه غير إلزامي بعد.

٤ الفرضيات والتقديرات المحاسبية الهامة

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

الفرضيات

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

مبدأ الاستمرارية

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

تصنيف الاستثمارات

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

التقديرات

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

خسائر اضمحلال القروض

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

إضمحلال إستثمارات متاحة للبيع

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

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

٥ النقد وما في حكمه

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
		نقد وأرصدة لدى البنوك
		نقد
١٤٩,٧٠٨	١٣٨,٤٧٩	أرصدة لدى البنوك
١,٠٤٢,٣٩١	١,٠٧٧,٣٧٢	أرصدة لدى مصرف البحرين المركزي
٩٨٢,٥٣٢	٢٤٧,٦١٢	
٢,١٧٤,٦٣١	١,٤٦٣,٤٦٣	
		إيداعات قصيرة الأجل (بتواريخ إستحقاق أصلية لفترة ٩٠ يوماً أو أقل)
٢٦,٥١,٣٨٤	١٨,٠٠١,٢٠٨	إيداعات لدى بنوك ومؤسسات مالية أخرى
٧١,١٨٨,٠٩١	٧٢,٤٤١,٤٦٣	إيداعات لدى مصرف البحرين المركزي
٩٧,٦٩٨,٤٧٥	٩٠,٤٤٢,٦٧١	
٩٩,٨٧٣,١٠٦	٩١,٩٠٦,١٣٤	مجموع النقد وما في حكمه
		إيداعات (بتواريخ إستحقاق أصلية لفترة ٩٠ يوماً أو أقل)
٣,٥٠٠,٠٠٠	-	إيداعات لدى بنوك ومؤسسات مالية أخرى
٢,٩٨٣,٧٦٧	١٣,٧١١,٤٣٥	إيداعات لدى مصرف البحرين المركزي
٦,٤٨٣,٧٦٧	١٣,٧١١,٤٣٥	
١٠,٦,٣٥٦,٨٧٣	١٠,٥,٦١٧,٥٦٩	مجموع النقد والأرصدة لدى البنوك

٦ استثمارات

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
		غير المسعرة
		متاحة للبيع
٣,٥٤١,٠٩٦	٣,٥٤١,٠٩٦	في ١ يناير
-	١,٢١٥,٨٥٤	إضافات (إيضاح ٨.١)
٣,٥٤١,٠٩٦	٤,٧٥٦,٩٥٠	في ٣١ ديسمبر

٧ القروض

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
		(١) القروض الإجتماعية
٣٥٥,٥٢٦,١١١	٤٠٣,٦١٠,٦٧٠	قروض (مخصوماً منها الخصومات والإعفاءات المشطوبة)
(٢٧,٣٨٧,٨٤٢)	(٢٩,٧٣٧,٦٦٦)	محسوماً منها: مخصصات بنسبة ٥٠٪ لدعم حكومي بموجب المرسوم الأميري رقم ١٩٧٧/١٨ (د (٥))
٣٢٨,١٣٨,٢٦٩	٣٧٣,٨٦٤,٠٠٤	
		(٢) القروض التجارية
٢٨,١٧٤,٨٤٨	٢٧,٢٢٦,٢٧٧	إجمالي القروض
(٥٦٢,٩٤٠)	(٨٨٨,٢٩٥)	محسوماً منها: مخصص الاضمحلال
٢٧,٦١١,٩٠٨	٢٦,٣٣٧,٩٨٢	
٣٥٥,٧٥٠,١٧٧	٤٠٠,٢٠١,٩٨٦	مجموع القروض

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٧ القروض (تتمة)

ذكرت قروض في القيمة المدرجة بقيمة ٤٢ مليون دينار بحريني (٢٠١٢: ٤٦ مليون دينار بحريني) يتم تأمينها كضمان ضد سندات الرهن العقاري الصادرة (إيضاح ١٣).

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

٢٠١٣				
لغاية ٣٠ يوماً دينار بحريني	من ٣١ إلى ٦٠ يوماً دينار بحريني	من ٦١ إلى ٩٠ يوماً دينار بحريني	أكثر من ٩٠ يوماً دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
١٢٨,٣٣٦	١٤,١٢٧,١٢٨	٦,٩٦٤,٥٤١	٢٦,٤٨٨,٣٦٤	٤٧,٧٠٨,٣٦٩
٣,١٧٥,٨٥٩	٤٣٩,٩٩٢	١٢٨,٧٥٦	-	٣,٧٤٤,٦٠٧
٣,٣٠٤,١٩٥	١٤,٥٦٧,١٢٠	٧,٠٩٣,٢٩٧	٢٦,٤٨٨,٣٦٤	٥١,٤٥٢,٩٧٦
القروض الاجتماعية				
القروض التجارية				
٢٠١٢				
لغاية ٣٠ يوماً دينار بحريني	من ٣١ إلى ٦٠ يوماً دينار بحريني	من ٦١ إلى ٩٠ يوماً دينار بحريني	أكثر من ٩٠ يوماً دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
-	١٣,٣٤٠,٨٧٣	٨,٧٧٧,٩٧٨	٢٣,٤٢٢,٥٧٣	٤٥,٥٤١,٤٢٤
٣,٧٤٢,٨٩٣	٣٨٠,٩٩٣	١٢٠,٣٠٠	-	٤,٢٤٣,١٦٠
٣,٧٤٢,٨٩٣	١٣,٧٢٠,٩٦٦	٨,٨٩٨,٠٠٨	٢٣,٤٢٢,٥٧٣	٤٩,٧٨٤,٤٤٠
القروض الاجتماعية				
القروض التجارية				

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

ب) التحليل الزمني للقروض المضمحلة

٢٠١٣			
٣-٦ أشهر دينار بحريني	٦-١٢ أشهر دينار بحريني	١-٣ سنوات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
٣٠٩,٤٥٨	٤٢٦,٣٦٩	٨٣٠,٩٨٨	١,٥٦٦,٨١٥
القروض التجارية			
٢٠١٢			
٣-٦ أشهر دينار بحريني	٦-١٢ أشهر دينار بحريني	١-٣ سنوات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
٣٢٧,٩٠٠	٢٤٦,٤٠٠	٥٤٨,٦٧٠	١,١٢٢,٩٧٠
القروض التجارية			

٧ القروض (تتمة)

ج) مخصص اضمحلال القروض التجارية

٢٠١٣			
الرصيد الإفتتاحي دينار بحريني	المخصص للسنة دينار بحريني	الرصيد الختامي دينار بحريني	مشطوبات دينار بحريني
٢٧٠,٥١٩	-	٢٦٦,٠٤٠	(٤,٤٧٩)
المخصص العام			
قروض تجارية			
مخصص محدد			
قروض تجارية			
٢٩٢,٤٢١	٣٥٩,٣٦٧	٦٢٢,٢٥٥	(٢٩,٥٣٣)
٥٦٢,٩٤٠	٣٥٩,٣٦٧	٨٨٨,٢٩٥	(٣٤,٠١٢)
في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٢			
الرصيد الإفتتاحي دينار بحريني	المخصص للسنة دينار بحريني	الرصيد الختامي دينار بحريني	مشطوبات دينار بحريني
٢٧٧,٨٣٠	-	٢٧٠,٥١٩	(٧,٣١١)
المخصص العام			
قروض تجارية			
مخصص محدد			
قروض تجارية			
٢٠٢,٧٢٧	٢٠٥,٦٥٦	٢٩٢,٤٢١	(١١٥,٩٦٢)
٤٨٠,٥٥٧	٢٠٥,٦٥٦	٥٦٢,٩٤٠	(١٢٣,٢٧٣)
في ٣١ ديسمبر			

تكلفة الدعم الحكومي، الخصومات الإعفاءات المحتسبة على حسابات الحكومية.

د) قروض الإسكان

تدرج قروض الإسكان بعد شطب الخصومات / والإعفاءات التالية:

(١) بموجب قرار مجلس الوزراء الصادر في أبريل ١٩٩٢، تم منح خصومات بنسبة ٢٥٪ ("خصومات سنة ١٩٩٢") على الأقساط الشهرية اعتباراً من ١ مايو ١٩٩٢، وبالتالي فهي تقتصر على القروض الممنوحة قبل ٣١ ديسمبر ١٩٩٨.

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

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٧ القروض (تتمة)

(د) قروض الإسكان (تتمة)

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

كما أعفت الإدارة عن جميع الأرصدة الناتجة بمبلغ ١,٠٠٠ دينار بحريني أو أقل كما في ١٥ فبراير ٢٠٠٢، والناتجة من الخصومات المذكورة أعلاه والإعفاءات المذكورة في الفقرة (٥) أدناه. افترضت الإدارة بأن خصومات سنة 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 سنة ٢٠٠٦") على قروض الإسكان الممنوحة.

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

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

٨ استثمارات في شركات زميلة

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦,٢٥٣,٧٦٠	٨,٩٣٩,٤٧٨	في يناير
٣,٣٠٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	إقتناءات
-	(١,٢١٥,٨٥٤)	تحويل استثمارات متاحة للبيع (إيضاح ١.٨)
(٦١٤,٢٨٢)	(٢٨٧,٧٢٩)	حصة المجموعة من الخسائر
٨,٩٣٩,٤٧٨	٩,١٣٥,٨٩٥	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

الاسم	بلد التأسيس	القيمة المدرجة
		٢٠١٢
		دينار بحريني
صندوق البحرين العقاري للعهددة المالية	مملكة البحرين	٨,٨٩٤,٦٣٠
شركة تطوير المنطقة الجنوبية ش.م.ب.(مقفلة)	مملكة البحرين	-
بنك الإبداع للتمويل المتناهي الصغر ش.م.ب.	مملكة البحرين	٢٤١,٢٦٥
		٧,٣٢٥,٣٣٤
		١,٣١٩,٢٦٧
		٢٩٤,٨٧٧
		٨,٩٣٩,٤٧٨
		٩,١٣٥,٨٩٥

٨ استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

الاسم	طبيعة الأنشطة	نسبة الملكية لسنة	
		٢٠١٢	٢٠١٣
صندوق البحرين العقاري للعهددة المالية	تطوير مشروعين عقاريين في المملكة البحرين.	٪٤٢,٩٢	٪٤٢,٩٢
شركة تطوير المنطقة الجنوبية ش.م.ب. (مقفلة) (إيضاح ١,٨)	تطوير جزر حوار والمنطقة المحيطة بها بحيث تصبح منطقة رئيسية للجذب السياحي.	٪٢٨,١٣	٪١٧,٢٥
بنك الإيداع	توفير القروض الصغيرة للمواطنين البحرينيين ذوي الدخل المحدود إلى المتوسط.	٪٢,٠٠	٪٢,٠٠

إيضاح ١,٨

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

ملخص المعلومات المالية عن الاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة	٢٠١٣		٢٠١٢	
	(غير مدققة) دينار بحريني		(غير مدققة) دينار بحريني	
مجموع الموجودات	٢٥,٠١,٣٥٧	٣١,٣٩,٧٣٣		
مجموع المطلوبات	٢,٠١٣,٢٥٨	٢,٠٤١,٩٢١		
مجموع الإيرادات	٣٥٥,٨٤٧	٤٨٣,٩٢٨		
مجموع صافي الخسارة	(٥٧٥,٦٠٨)	(٨٨٨,٠٦٤)		

ليس لدى المجموعة أية حصص في الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأسمالية، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و ٢٠١٢ فيما يتعلق بشركاتها الزميلة.

٩ استثمارات عقارية

الاسم	٢٠١٣		٢٠١٢	
	دينار بحريني		دينار بحريني	
الرصيد الافتتاحي في بداية السنة	٣٩,٠٧,٧٧١	٣٨,٨٥٧,٧٠٦		
محول من عقارات قيد التطوير	٢,٢٦٦,١٩٥	٨٢٩,٥٤٤		
إضافات خلال السنة (إيضاح ١,٩)	٦٨,٨٧٦	٦٣,٦٦		
مخصص الإستهلاك خلال السنة	(١٦٧,٧٦٢)	(١٦٥,٨٣١)		
محول إلى عقارات قيد التطوير	-	(٤٣٤,٧١٤)		
أخرى	(٢٦,٧٣٢)	-		
مخصص الإضمحلال	٤١,٧٦,٣٤٨	٣٩,١٤٩,٧٧١		
في ٣١ ديسمبر	٤١,٧٦,٣٤٨	٣٩,٠٧,٧٧١		

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٩ استثمارات عقارية (تتمة)

إيضاح ١٩

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

تشتمل الاستثمارات العقارية على ما يلي:

٢٠١٢ دينار بحريني	٢٠١٣ دينار بحريني	
٢٨,٥٨٤,٢٨٨	٢٨,٥٨٤,٢٨٨	أرض في منطقة بندر السيف
٢٦٢,١٧٩	٢,٥٢٨,٣٧٤	أرض في السنابس
١,٩٣٨,٧٨٣	١,٩٣٨,٧٨٣	أرض في جو
١,٩٠٣,٢٥١	١,٩٠٣,٢٥١	أرض في سار
١,٣٣١,٨٠٣	١,٥٩٧,٧٢٧	أرض في مدينة حمد
٦٢٨,٠٠٠	٦٢٨,٠٠٠	أرض في البسيطين
-	٤٤,٩٥٢	أرض في سلماياد
٦٧,١٦٠	٦٧,١٦٠	أرض في مدينة عيسى
٢٣,٥١٩	٢٣,٥١٩	أرض في المحرق
٤,٤١,٧٨٨	٤,٢١٦,٢٩٤	محللات تجارية (الاستهلاك المتراكم هو ٦٤٧,٨٢١ دينار بحريني (٢٠١٢: ٤٨٠,٥٥٩ دينار بحريني))
٣٩,١٤٩,٧٧١	٤١,٩٠٢,٣٤٨	
(١٤٢,٠٠٠)	(١٤٢,٠٠٠)	مخصص الإضمحلال
٣٩,٠٠٧,٧٧١	٤١,٧٦٠,٣٤٨	

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناءً على تقييم مستقل للسوق ٢٧٨,٨٨٤,٢٤٣ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢: ٢٦٢,١٧٩ دينار بحريني). خلال السنة، تم تحويل قطعة أرض بقيمة عادلة قدرها ٦٨٠,٨٧٦ دينار بحريني (٢٠١٢: ٦٣٠,٦٦ دينار بحريني) للبنك من قبل الحكومة وبالتالي تمت معاملتها كمساهمة إضافية من قبل مساهم.

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

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية التي تم الانتهاء من بناؤها على أساس القيمة السوقية وفقاً لمعايير التقييم الدولية، على النحو المنصوص عليها من قبل مجلس معايير التقييم الدولية. لتوصل إلى قيمها السوقية التقديرية، واستخدم المثنين معرفتهم السوقية وتقديراتهم المهنية ولم يعتمدوا فقط على المعاملات التاريخية القابلة للمقارنة.

١٠ عقارات قيد التطوير

٢٠١٢ دينار بحريني	٢٠١٣ دينار بحريني	
١١,٦٨٧,٦٠٨	١١,٦٩٤,٩١٥	الرصيد الإفتتاحي في بداية السنة
٤٣٤,٧١٤	-	محول من استثمارات عقارية
٤٠٢,١٣٧	٥٥٩,٩٩٥	إضافات خلال السنة
(٨٢٩,٥٤٤)	(٢,٢٦٦,١٩٥)	محول الي استثمارات عقارية
١١,٦٩٤,٩١٥	٩,٩٨٨,٧١٥	
-	(١,٦٣٨,٠١٧)	مشطوبات
١١,٦٩٤,٩١٥	٨,٣٥٠,٦٩٨	في ٣١ ديسمبر

II موجودات أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤,٧١٣,٦٦٦	٤,٧١٣,٦٦٦	تعويض تحويل قطعة الأرض (إيضاح II.1)
٥٤٧,٢٤٩	٦٤٨,١٩٣	رسوم إدارية وفوائد مستحقة القبض
٣٣٦,٤٩٧	٥٤٤,٤٤٠	معدات وموجودات أخرى (صافي القيمة الدفترية)
١,٩٥٤,٧١٥	٢٣٩,٧٩٠	مبالغ مستحقة القبض (إيضاح II.2)
٥٣,٤٧٨	١٢٨,٧٨٣	مبالغ مدفوعة مقدماً وسلف
٩١,٦٢٧	٩٤,٠٦١	قروض الموظفين
٧,٦٩٧,٢٣٢	٦,٣٦٨,٩٣٣	

إيضاح II.1

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

إيضاح II.2

تتضمن هذه مبالغ مستحقة القبض بقيمة ١٧٢,٤٥٢ دينار بحريني (٢٠١٢: ١,٨٩٩,٩٦٩ دينار بحريني) من الصندوق البحرين العقاري للعهددة المالية. يمثل رصيد السنة السابقة التزام رأس المال للبنك الإسكان والذي تم استثماره خلال السنة (إيضاح ٨).

II حسابات حكومية

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٥٢,٤٢٨,٢٢٢	٢٨٤,٥٩٥,١١٧	مبالغ مستحقة إلى وزارة المالية
(٦٠,٠٥,٥٩٠)	(٥١,٨١٥,٨٨٢)	مبالغ مستحقة من وزارة الإسكان
١٩٢,٤٢٢,٦٣٢	٢٣٢,٧٧٩,٢٣٥	

تم تسجيل معاملات البنك مع وزارة الإسكان ووزارة المالية في حساب منفرد "الحسابات الحكومية" ولا تحمل هذه الحسابات أية فائدة. ويتم تدوين جميع التحويلات النقدية التي قدمتها وزارة المالية إلى البنك في هذا الحساب. يتم استخدام هذه الأموال لتمويل برامج الإسكان وفقاً لسياسة الحكومة. يعمل البنك كوكيل لتحصيل مختلف المعاملات.

وتتأثر هذه الحسابات أساساً بما يلي:

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

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

ج) المبالغ المشطوبة والإعفاءات وشطب مزاييا الوفاة؛ و

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٣ قروض لأجل

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	قروض مشتركة لأجل للبنك
١٥,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٥٠٠,٠٠٠	سندات الرهن العقاري السكنية
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٦٥,٥٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر

تحمل القروض المشتركة لأجل للبنك فائدة شهرية بمعدل العرض مضافاً إليها هامش نسبة ٢,٢٥٪ (٢٠١٢: ٢,٢٥٪). تسدد تكلفة الفائدة من قبل وزارة الإسكان. تسدد القروض المشتركة لأجل للبنك في يونيو ٢٠١٨ من قبل حكومة البحرين وفقاً لأحكام النظام الأساسي للبنك.

تحمل سندات الرهن العقاري السكنية فائدة تسدد مرتين سنوياً بمعدل يبيور مضافاً إليها هامش بنسبة ١,١٪ (٢٠١٢: ١,٣٣٪). تسدد سندات الرهن العقاري السكنية في أكتوبر ٢٠١٧ وهي مضمونة مقابل بعض القروض الإسكانية الصادرة من قبل البنك (إيضاح ٧).

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
-	٦,٥٠٠,٠٠٠	قروض لأجل تستحق خلال أقل من سنة واحدة
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٥٩,٠٠٠,٠٠٠	قروض لأجل تستحق خلال أكثر من سنة واحدة
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٦٥,٥٠٠,٠٠٠	

١٤ مطلوبات أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٧,١٣٩,٥٦٩	١١,٥٧,٢٤١	دخل غير مكتسب نتيجة لإعفاء بنسبة ٥٠٪ بموجب مرسوم أميري (إيضاح ٧)
١٠,٩٩,٠٤٤	٥,٢٤,٣٠٤	حسابات جارية (إيضاح ١٤.١)
١,٣١٥,٦٩٠	٨٩٧,٦٨٩	مصرفات مستحقة
٤٧٥,٤٧٨	٤٥٥,٨٤٥	خطة ادخار الموظفين
٢٥٦,٤٥	٣٠٨,٧٨٣	فوائد مستحقة الدفع على قروض لأجل
١٧٣,٨٠٤	١٤٢,٧٠٥	مكافآت الموظفين
-	٢٩,٧١	مبالغ محتجزة من المقاولين
٤٦٤,٤٧٥	٦٤٦,٦٨٠	مطلوبات أخرى
١٩,٩٢٤,١٠٥	١٨,٥٦٢,٣١٨	

إيضاح ١٤.١

تتضمن هذه أساساً على مبلغ وقدره ١,٧١٣ مليون دينار بحريني (٢٠١٢: ٧,٥٦٥ مليون دينار بحريني) من صندوق المشاركة العقاري البحريني.

١٥ رأس المال

٢٠١٣	عدد الأسهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٣
دينار بحريني	٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال الأسهم العادية المصرح به بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال الأسهم العادية الصادر والمدفوع بالكامل بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم
١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	١,٠٨٣,٠٠٠	
٢٠١٢	عدد الأسهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٢
دينار بحريني	٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال الأسهم العادية المصرح به بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم
٤,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال الأسهم العادية الصادر والمدفوع بالكامل بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ دينار بحريني للسهم
١٠٨,٣٠٠,٠٠٠	١,٠٨٣,٠٠٠	

١٦ دخل الفوائد

٢٠١٢	٢٠١٣	فوائد علي القروض التجارية
دينار بحريني	دينار بحريني	دخل فوائد علي إيداعات لدى مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
٢,٣٤٦,٥٣٠	٢,٢٠٢,١٨٠	
٥٧٧,٩٦٦	٦٢٩,٥٦٨	
٢,٩٢٤,٤٩٦	٢,٨٣١,٧٤٨	

١٧ دخل من استثمارات عقارية

٢٠١٢	٢٠١٣	دخل إيجار - صافي
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣٦,٥٥٤	٣٧٥,٦٥٤	

١٨ دخل آخر

٢٠١٢	٢٠١٣	فوائد علي قروض لأجل مسددة من قبل حكومة البحرين
دينار بحريني	دينار بحريني	دخل آخر (إيضاح ١١٨)
١,٥٦١,٤٢	١,٥٥٥,٥٠٢	
١,٠٢٢,٩٧٠	٥٣٨,٦٤٧	
٢,٥٨٤,١٢	٢,٠٩٤,١٤٩	

إيضاح ١١٨

يتضمن هذا أساساً دخل مثبت بمبلغ وقدره ٣٣,٦٥٣ دينار بحريني (٢٠١٢: ٥٦٦,٣٤٧ دينار بحريني) من مساهمة الحكومة البالغة ٦٠,٠٠٠ دينار بحريني خلال السنة ٢٠١٢ لشركة تطوير المنطقة الجنوبية، التي تقدم الدعم المالي للخدمات السياحية. تم تحويل الشركة التابعة إلى شركة ممتلكات البحرين بتاريخ ٢٥ أبريل ٢٠١٣ (إيضاح ٢١).

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٩ مصروفات أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤٢٢,٩٦٩	٣٥٣,٢٧٠	استهلاك
٢٢١,٤٩٧	٢٢٦,٣٣٧	ممتلكات
١٠١,٢٩٤	٧٧,٩١١	مواصلات واتصالات
١٩٤,٣٧٤	١٤٩,٦٤٧	قانونية ومهنية
١٨,٠١٦	١٣٧,٥٠٤	صيانة الحاسوب
٤٥,٤٧٨	٢٤,٥٦٧	تكلفة التسويق
٤٨,٥٤٣	٤١,٤٨٨	الكهرباء
٣٢٨,٧٩٧	٤٦,٧١٤	أخرى
١,٥٤٢,٩٦٨	١,٠٥٧,٤٣٨	

٢٠ شطب / مخصص اضمحلال العقارات

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
-	(١,٦٣٨,١٧)	شطب عقارات قيد التطوير (إيضاح ٢٠.١)
(١٤٢,٠٠٠)	-	مخصص اضمحلال العقارات الإستثمارية
(١٤٢,٠٠٠)	(١,٦٣٨,١٧)	

إيضاح ٢٠.١

يمثل هذا المبلغ شطب التكاليف المبدئية لتصميم وتقنية الدراسات التي تكبدها في السنوات السابقة للمشروع الذي تم إلغاؤها خلال السنة.

٢١ ارتباطات وإلتزامات محتملة

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٩٦,٩٩٤,٢٦٤	٩٨,٦٩٧,٩٥٨	ارتباطات فرض الإسكان المتعمدة من قبل وزارة الإسكان (إيضاح ٢١.١)
٣٩٩,٢٢٦	٣٢,٥٥٢	ارتباطات قروض تجارية
٣٨٧,٠٠٠	٢٤٢,٤٣١	ارتباطات رأسمالية
٢٠٤,٩٤٩	٨٨,٨١٥	ارتباطات عقود التأجير خلال سنة واحدة
٩٨,٤١٥	١٢,٨٠٠	ارتباطات عقود التأجير بعد سنة واحدة ولكنها ليست أكثر من سنوات
٥٧,٦٠٠	٥٤,٤٠٠	ارتباطات عقود التأجير أكثر من خمس سنوات
٩٨,١٤١,٤٥٤	٩٩,٤١٦,٩٥٦	

٢١ ارتباطات وإلتزامات محتملة (تتمة)

قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية ضد بعض الموظفين السابقين على أساس سوء السلوك. إذا نجحت المجموعة في إثبات القضية، سينتج عنه استلام مبلغ وقدره ٣٢٢,٩٨٨ ألف دينار بحريني (٢٠١٢: ٣٢٢,٩٨٨ ألف دينار بحريني).

إيضاح ٢١

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

٢٢ مجموعة موجودات مهيئة للإستبعاد - شركة تطوير المنطقة الجنوبية

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

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

٢٣ معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

تشتمل معاملات المجموعة مع أطراف ذات علاقة على معاملات مع وزارة المالية ووزارة الإسكان ومعاملات مع الشركة الزميلة ضمن الأعمال الاعتيادية. تم الإفصاح عن الأرصدة لدى الحكومة والاستثمار في شركة زميلة في مقدمة القائمة الموحدة للمركز المالي.

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

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٧٧٦,٧٣٤	٦٩٣,١٣٥	مكافآت الموظفين قصيرة الأجل
٣٢,٥٣٧	٤٢,٨٨٩	مكافآت الموظفين طويلة الأجل
٨٠٩,٢٧١	٧٣٦,٠٢٤	

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٤ تصنيف الأدوات المالية

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣		
مدرجة بالتكلفة المطفاة/ قروض و ذمم مدينة دينار بحريني	مجموع دينار بحريني	متاحة للبيع دينار بحريني
الموجودات المالية		
		استثمارات
		قروض
		موجودات أخرى
٤,٧٥٦,٩٥٠	-	٤,٧٥٦,٩٥٠
٤٠٠,٢٠١,٩٨٦	٤٠٠,٢٠١,٩٨٦	-
٩٨٨,٥٧١	٩٨٨,٥٧١	-
٤٠٥,٩٤٧,٥٠٧	٤٠١,١٩٠,٥٥٧	٤,٧٥٦,٩٥٠

المطلوبات المالية		
مدرجة بالتكلفة المطفاة دينار بحريني	مجموع دينار بحريني	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى حسابات حكومية قروض لأجل مطلوبات أخرى
٤٩,٠٠٠,٠٠٠	٤٩,٠٠٠,٠٠٠	
٢٣٢,٧٧٩,٢٣٥	٢٣٢,٧٧٩,٢٣٥	
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٦٥,٥٠٠,٠٠٠	
١٧,٩٦٣,٧٦٨	١٧,٩٦٣,٧٦٨	
٣٦٥,٢٤٣,٠٠٣	٣٦٥,٢٤٣,٠٠٣	

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢		
مدرجة بالتكلفة المطفاة/ قروض و ذمم مدينة دينار بحريني	مجموع دينار بحريني	متاحة للبيع دينار بحريني
الموجودات المالية		
		استثمارات
		قروض
		موجودات أخرى
٣,٥٤١,٠٩٦	-	٣,٥٤١,٠٩٦
٣٥٥,٧٥٠,١٧٧	٣٥٥,٧٥٠,١٧٧	-
٢,٥٩٤,٨٥١	٢,٥٩٤,٨٥١	-
٣٦١,٨٨٦,١٢٤	٣٥٨,٣٤٥,٢٠٨	٣,٥٤١,٠٩٦

المطلوبات المالية		
مدرجة بالتكلفة المطفاة دينار بحريني	مجموع دينار بحريني	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى حسابات حكومية قروض لأجل مطلوبات أخرى
٥١,٣٣٢,٥١٨	٥١,٣٣٢,٥١٨	
١٩٢,٤٢٢,٦٣٢	١٩٢,٤٢٢,٦٣٢	
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٦٥,٥٠٠,٠٠٠	
١٢,١٣٥,٢٥٤	١٢,١٣٥,٢٥٤	
٣٢١,٣٩٠,٤٠٤	٣٢١,٣٩٠,٤٠٤	

٢٥ القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تضمين القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية في المبلغ الذي يمكن أن تتم بموجبه مبادلة أداة في معاملة حالية تتم بين أطراف لديهم الرغبة، فيما عدا عملية البيع الإجبارية أو التصفية. فيما يلي الطرق والفرضيات المستخدمة لتقدير القيم العادلة:

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣			
المستوى ١ دينار بحريني	المستوى ٢ دينار بحريني	المستوى ٣ دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
-	٤,٧٥٦,٩٥٠	-	٤,٧٥٦,٩٥٠
-	٤,٧٥٦,٩٥٠	-	٤,٧٥٦,٩٥٠
استثمارات مصنفة كممتاحة للبيع			
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢			
المستوى ١ دينار بحريني	المستوى ٢ دينار بحريني	المستوى ٣ دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
-	٣,٥٤١,٩٦٦	-	٣,٥٤١,٩٦٦
-	٣,٥٤١,٩٦٦	-	٣,٥٤١,٩٦٦
استثمارات مصنفة كممتاحة للبيع			

تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ والمستوى ٣

لم يتم تحويل أي من الموجودات المالية بين المستوى ١ إلى المستوى ٢ أو المستوى ٢ إلى المستوى ٣ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

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

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

المستوى ١: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة;

المستوى ٢: التقنيات الأخرى والتي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و

المستوى ٣: التقنيات التي تستخدم مدخلات ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تستند على معلومات يمكن ملاحظتها في السوق.

يتم تضمين القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية في المبلغ الذي يمكن مقابله تبادل أداة في المعاملة الحالية وعلى استعداد بين طرفين، وغيرها من عمليات البيع القسري أو التصفية.

٢٦ إدارة المخاطر

نظرة عامة

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

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

هيكل إدارة المخاطر

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

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

قسم إدارة المخاطر
إن العنصر الأساسي لفلسفة إدارة مخاطر المجموعة لقسم إدارة المخاطر هو تقديم رقابة وسيطرة مستقلة عند العمل عن كُتب مع وحدات الأعمال التي تمتلك بصورة نهائية المخاطر. يتم الإشراف على قسم إدارة المخاطر من قبل رئيس إدارة المخاطر.
يقوم قسم إدارة المخاطر والتدقيق الداخلي وأقسام الإلتزام بتقديم ضمانات مستقلة بأن جميع أنواع المخاطر يتم قياسها وإدارتها وفقاً للسياسات والتوجيهات التي وضعها مجلس الإدارة.

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

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

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

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

قياس المخاطر

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

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

تقليل المخاطر

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

أ) مخاطر الائتمان

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

١) إدارة مخاطر الائتمان

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

قروض إسكانية ضمن برنامج قروض وزارة الإسكان يحدد قرار منح القرض من قبل وزارة الإسكان ويتم تبليغ المجموعة لدفعها إلى المقترضين. لا توجد مخاطر ائتمان على المجموعة ناتجة عن هذه القروض. الخسائر الناتجة من اضمحلال هذه القروض يمكن مطالبتها من الحكومة، إن وجدت، وبالتالي لا توجد مرجح مخاطر لهذه القروض. تراقب المجموعة قروض الإسكان المقررة بصورة منتظمة، ويتم تبليغ وزارة الإسكان عن القروض المتعثرة ومتابعتها بجدية شديدة من قبل المجموعة، وتشطب بناءً على الأوامر الوزارية. بلغت القروض الإسكانية ضمن برنامج قروض وزارة الإسكان ٣٧٣,٨٦٤,٠٠٤ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢: ٣٢٨,١٣٨,٢٦٩ دينار بحريني).

قروض أخرى

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

٢) الحد الأقصى للتعرض للمخاطر الائتمانية

يوضح الجدول أدناه الحد الأقصى للتعرض للمخاطر الائتمانية لبنود القائمة الموحدة للمركز المالي:

الحد الأقصى للتعرض ٢٠١٢ دينار بحريني	الحد الأقصى للتعرض ٢٠١٣ دينار بحريني	
١٠,٦٢٠,٧١٦	١٠,٥٤٧,٠٩٠	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
٢٧,٦١١,٩٠٨	٢٦,٣٣٧,٩٨٢	قروض - القروض التجارية
٢,٥٩٤,٨٥١	٩٨٨,٥٧١	ذمم مدينة أخرى
١٣٦,٤١٣,٩٢٤	١٣٢,٨٠٥,٦٤٣	

مخاطر الائتمان للقروض الاجتماعية ليست مع المجموعة.

لم يكن هناك أي قروض وسلف معاد تفاوضها سواءً خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ أو ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

تركز مخاطر التعرض القصوى للمخاطر الائتمانية

بلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لأي عميل واحد أو طرف آخر أو مجموعة من الأطراف الأخرى ذات الصلة ٨٦,٤٠٠,٥١٠ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢: ٧٥,١٥٤,٣٩٠ دينار بحريني).

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

(أ) مخاطر الائتمان (تتمة)

(٣) ضمانات

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

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

لم تتخذ المجموعة أية ضمانات نتيجة لتخلف عن الدفع سواءً خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ أو ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

(٤) نوعية الائتمان حسب فئة الموجودات المالية

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

لم يحن موعد استحقاقها	فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة	مضمحلة بشكل فردي	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	دينار بحريني
١٠,٤٧٩,٠٩٠	-	-	١٠,٤٧٩,٠٩٠	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
٢٦,٦٤٨,٨١٥	٣,٧٤٤,٦٠٧	٩٤٤,٥٦٠	٢٦,٣٣٧,٩٨٢	قروض - القروض التجارية
٩٨٨,٥٧١	-	-	٩٨٨,٥٧١	ذمم مدينة أخرى
١٢٨,١١٦,٤٧٦	٣,٧٤٤,٦٠٧	٩٤٤,٥٦٠	١٣٢,٨٠٥,٦٤٣	

لم يحن موعد استحقاقها	فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة	مضمحلة بشكل فردي	٣١ ديسمبر ٢٠١٢	دينار بحريني
١٠,٦٠٧,١٦٥	-	-	١٠,٦٠٧,١٦٥	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
٢٢,٥٣٨,٣٤٣	٤,٢٤٣,١٦	٨٣,٥٤٩	٢٧,٦١١,٩٠٨	قروض - القروض التجارية
٢,٥٩٤,٨٥١	-	-	٢,٥٩٤,٨٥١	ذمم مدينة أخرى
١٣١,٣٤,٣٥٩	٤,٢٤٣,١٦	٨٣,٥٤٩	١٣٦,٤١٣,٩٢٤	

مخاطر الائتمان للقروض الاجتماعية ليست مع المجموعة.

(٤) مخاطر التركيز

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

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

ب) مخاطر السوق

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

١) إدارة مخاطر السوق

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

٢) مخاطر سعر الفائدة

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

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

التأثير على صافي الربح (-/+)	تغيرات في النقاط الأساسية (-/+)	٣١ ديسمبر ٢٠١٣ دينار بحريني	
			الموجودات
١,٠٥١,٧٥٨	١.٠٠	١٠٥,١٧٥,٨٣٩	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
٢٦٣,٣٨٠	١.٠٠	٢٦,٣٣٧,٩٨٢	قروض - القروض التجارية
			المطلوبات
(٤٩,٠٠٠)	١.٠٠	٤٩,٠٠٠,٠٠٠	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
(١٥٥,٠٠٠)	١.٠٠	١٥,٥٠٠,٠٠٠	قروض لأجل
٦٧٠,١٣٨			المجموع
			٣١ ديسمبر ٢٠١٢ دينار بحريني
			الموجودات
١,٠٥١,٨٥٤	١.٠٠	١٠٥,١٨٥,٤٣٩	أرصدة وإيداعات لدى مؤسسات مالية
٢٧٦,١١٩	١.٠٠	٢٧,٦١١,٩٠٨	قروض - القروض التجارية
			المطلوبات
(٥١٣,٣٢٥)	١.٠٠	٥١,٣٣٢,٥١٨	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
(١٥٥,٠٠٠)	١.٠٠	١٥,٥٠٠,٠٠٠	قروض لأجل
٦٥٩,٦٤٨			المجموع

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

(ب) مخاطر السوق (تتمة)

(٣) مخاطر العملة

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

(٤) مخاطر أسعار الأسهم

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

إن التأثير على الحقوق والدخل (نتيجة للتغير في القيمة العادلة لأدوات أسهم الحقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣) نتيجة للتغيرات المحتملة المعقولة (على سبيل المثال +/10%) في قيمة الاستثمارات الفردية مع الإحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة هو ٧١٣,٥٤٣ دينار بحريني (٢٠١٢: ٥٣١,١٦٤ دينار بحريني) على الحقوق ولا يوجد تأثير على الدخل، حيث لا يوجد لدى البنك أي إستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و ٢٠١٢. ومن المتوقع أن يكون تأثير النقص في القيمة العادلة للاستثمارات الفردية مساوي وعكس تأثير الزيادة.

(ج) مخاطر السيولة

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

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

تحليل المطلوبات

يلخص الجدول التالي توزيع بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ بناء على الالتزامات التعاقدية للسداد غير المخصصة.

أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	من ٣ إلى ١٢ شهر دينار بحريني	أكثر من سنة واحدة دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
٤٥,١٥,٦١٧	٤,٠٢٩,٣٣٣	-	٤٩,٠٤٤,٩٥٠
٢٩٦,٥٢٨	٨,١٦٧,٤١٣	٦٣,٥٧٩,٩٤٩	٧٢,٠٤٣,٨٩٠
٤٥,٣١٢,١٤٥	١٢,١٩٦,٧٤٦	٦٣,٥٧٩,٩٤٩	١٢١,٠٨٨,٨٤٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٣			
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى			
قروض لأجل			
المجموع			
أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	من ٣ إلى ١٢ شهر دينار بحريني	أكثر من سنة واحدة دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
٥١,٣٥٧,٥٨٧	-	-	٥١,٣٥٧,٥٨٧
٣٣١,٥٦٣	١,٦٣٣,٦٥٤	٧١,٣٢٦,٢٣٠	٧٣,٢٩١,٤٤٧
٥١,٦٨٩,١٥٠	١,٦٣٣,٦٥٤	٧١,٣٢٦,٢٣٠	١٢٤,٦٤٩,٠٣٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٢			
ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى			
قروض لأجل			
المجموع			

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

د) المخاطر التشغيلية

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

٢٧ كفاية رأس المال

إدارة رأس المال

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

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

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

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢.٣,٩١٨,٣١٧	٢١,٤٩٠,٠٩٥	رأس المال فئة ا
٢.٣,٩١٨,٣١٧	٢١,٤٩٠,٠٩٥	مجموع رأس المال التنظيمي (أ)
١٩٢,٢٥٠,١٦٦	١٨٩,١٨٥,٦٢٦	الموجودات المرجحة للمخاطر (ب)
٪١.٦,٧	٪١١١,٢٦	نسبة كفاية رأس المال فئة (أ/ب)
٪١٢,٠٠	٪١٢,٠٠	الحد الأدنى المطلوب

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

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

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٨ بيان استحقاق الموجودات والمطلوبات

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

			في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
المجموع	أكثر من ١٢ شهراً	أقل من ١٢ شهراً	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
الموجودات			
١٠٥,٦١٧,٥٦٩	-	١٠٥,٦١٧,٥٦٩	النقد وما في حكمه
٤,٧٥٦,٩٥٠	٤,٧٥٦,٩٥٠	-	استثمارات
٤٠٠,٢٠١,٩٨٦	٣٨٣,٧٨٩,١٤٢	١٦,٤١٢,٨٤٤	قروض
٩,١٣٥,٨٩٥	٩,١٣٥,٨٩٥	-	استثمارات في شركات زميلة
٤١,٧٦٠,٣٤٨	٤١,٧٦٠,٣٤٨	-	استثمارات عقارية
٨,٣٥٠,٦٩٨	٨,٣٥٠,٦٩٨	-	عقارات قيد التطوير
٦,٣٦٨,٩٣٣	٦٢٥,٧٨	٥,٧٤٣,٨٥٥	موجودات أخرى
٥٧٦,١٩٢,٣٧٩	٤٤٨,٤١٨,١١١	١٢٧,٧٧٤,٢٦٨	
المطلوبات			
٤٩,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٩,٠٠٠,٠٠٠	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
٢٣٢,٧٧٩,٢٣٥	٢٣٢,٧٧٩,٢٣٥	-	حسابات حكومية
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٥٩,٠٠٠,٠٠٠	٦,٥٠٠,٠٠٠	قروض لأجل
١٨,٥٦٢,٣١٨	١,٩٩٣,٤٦٢	١٦,٥٦٨,٨٥٦	مطلوبات أخرى
٣٦٥,٨٤١,٥٥٣	٣٠٢,٧٧٢,٦٩٧	٦٣,٠٦٨,٨٥٦	
٢١,٣٥٠,٨٢٦	١٤٥,٦٤٥,٤١٤	٦٤,٧٠٥,٤١٢	صافي فائض السيولة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢			
الموجودات			
١٠٦,٣٥٦,٨٧٣	-	١٠٦,٣٥٦,٨٧٣	النقد وما في حكمه
٣,٥٤١,٠٩٦	٣,٥٤١,٠٩٦	-	استثمارات
٣٥٥,٧٥٠,١٧٧	٣٤١,٢٧٧,٨٧٧	١٤,٤٧٢,٣٠٠	قروض
٨,٩٣٩,٤٧٨	٨,٩٣٩,٤٧٨	-	استثمارات في شركات زميلة
٣٩,٠٠٧,٧٧١	٣٩,٠٠٧,٧٧١	-	استثمارات عقارية
١١,٦٩٤,٩١٥	١١,٦٩٤,٩١٥	-	عقارات قيد التطوير
٧,٦٩٧,٢٣٢	٣٩٥,٦٠٣	٧,٣٠١,٦٢٩	موجودات أخرى
٤٣٥,٦٩٠	-	٤٣٥,٦٩٠	مجموعة موجودات مهينة للإستبعاد
٥٣٣,٤٢٣,٢٣٢	٤٠٤,٨٥٦,٧٤٠	١٢٨,٥٦٦,٤٩٢	
المطلوبات			
٥١,٣٣٢,٥١٨	-	٥١,٣٣٢,٥١٨	ودائع من مؤسسات مالية ومؤسسات أخرى
١٩٢,٤٢٢,٦٣٢	١٩٢,٤٢٢,٦٣٢	-	حسابات حكومية
٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٦٥,٥٠٠,٠٠٠	-	قروض لأجل
١٩,٩٢٤,١٠٥	٦,٨٨٩,٤٦٥	١٣,٠٣٤,٦٤٠	مطلوبات أخرى
١٤٤,٥٧٠	-	١٤٤,٥٧٠	مطلوبات متعلقة بمجموعة موجودات مهينة للإستبعاد
٣٢٩,٣٢٣,٨٢٥	٢٦٤,٨١٢,٠٩٧	٦٤,٥١١,٧٢٨	
٢٠٤,٠٩٩,٤٠٧	١٤٠,٠٤٤,٦٤٣	٦٤,٠٥٤,٧٦٤	صافي فائض السيولة

٢٩ متطلبات التمويل المستقبلي

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

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

المنتجات الإسلامية

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

إجارة منتهية بالتمليك

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

ذمم إجارة مدينة

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

الوكالة

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

استثمارات - صكوك (أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة)

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

مرايبات السلع

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

إثبات الإيراد

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

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

يتم إثبات الدخل المقدر من الوكالة على أساس الاستحقاق خلال الفتر، ويتم تعديله بالدخل الفعلي عندما يتم احتسابه. يتم احتساب الخسائر في تاريخ إعلانها من قبل الوكيل.

يتم إثبات الدخل من الاستثمارات عندما يتم احتسابه.

بنك الإسكان ش.م.ب. (مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

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

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

٢٠١٢ دينار بحريني (غير مدققة)	٢٠١٣ دينار بحريني (غير مدققة)	
٩١,٦٥٧,١٨٩	١٣٥,٥٠٢,٦٦٨	إجارة منتهية بالتمليك - صافي
١٠,٦,٩٥٩	١٤٩,٣٤٦	دخل إجارة مستحق القبض
٦,٠٠٠,٠٠٠	٥,٥٠٠,٠٠٠	إيداعات الوكالة
١,٨٥٠	٩٦٤	دخل الوكالة المستحق القبض
٩,٦٤٣,٨٧٢	٢٨,٤١٦,٨٩٦	استثمارات - صكوك
٤,٤٦٠	٤٨,٣٢٩	دخل مستحق القبض من الاستثمارات
١٠٧,٤١٤,٣٣٠	١٦٩,٦١٨,٢٠٤	

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

٢٠١٢ دينار بحريني (غير مدققة)	٢٠١٣ دينار بحريني (غير مدققة)	
١٣,٠٣٢,٥١٨	٢٣,٥٠٠,٠٠٠	عقود الوكالة
٤,٠٤٣	٦,٦٣٣	ربح الوكالة المستحق الدفع
-	١١,٠٠٠,٠٠٠	مربحة السلع
-	٥,٠٨٤	ربح مربحة السلع المستحق الدفع
١٣,٠٣٦,٥٦١	٣٤,٥١١,٧١٧	

فيما يلي أدناه الدخل والمصروفات المثبتة من الخدمات المصرفية الإسلامية:

٢٠١٢ دينار بحريني (غير مدققة)	٢٠١٣ دينار بحريني (غير مدققة)	
٢,٢٦٨,٦٠٥	٣,٦٠٦,٨٣٧	دخل من إجارة منتهية بالتمليك - صافي
٩٧,٥١٢	٢٠٩,٩٦٥	دخل من الوكالة والاستثمارات
(٨٠,٩١٨)	(١٢٠,٢٦٦)	محسوم منها: ربح مدفوعة على الوكالة
٢,٢٨٥,١٩٩	٣,٦٩٦,٥٣٦	

إفصاحات العنصر الثالث ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٨٦	١	مقدمة
٨٧	٢	الأداء المالي والمركز المالي
٩٠	٣	الرؤيا المستقبلية
٩٠	٤	حوكمة الشركات والشفافية
٩٠	٥	لجان مجلس الإدارة ولجان الإدارة
٩١	٦	مجلس الإدارة
٩٣	٧	أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان
٩٧	٨	الإجراءات الإضافية لحوكمة الشركات
٩٧	٩	الهيكل التنظيمي
٩٧	١٠	إستراتيجية الإتصالات
٩٨	١١	رأس المال
٩٩	١٢	التدقيق الداخلي
٩٩	١٣	مخاطر الائتمان
١٠٣	١٤	الحد من المخاطر الائتمانية
١٠٤	١٥	المخاطر الائتمانية للأطراف الأخرى في المشتقات والعملاء الأجنبية
١٠٤	١٦	مخاطر السيولة
١٠٥	١٧	مخاطر السوق
١٠٦	١٨	المخاطر التشغيلية
١٠٧	١٩	مراكز الأسهم في المحفظة المصرفية
١٠٧	٢٠	مخاطر أسعار الفائدة في المحفظة المصرفية
١٠٨	٢١	أنواع التدقيق
١٠٨	٢٢	غرامة مالية مفروضة من قبل مصرف البحرين المركزي

2030
البحرين
BAHRAIN


بنك الإسكان
ESKAN BANK

١ مقدمة

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

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

إن الإفصاحات في هذا التقرير بالإضافة إلى أو في بعض الحالات، على توضيح الإفصاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، والتي تم عرضها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أ) نطاق التطبيق

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

ب) الشركات التابعة للبنك:

- يمتلك البنك ١٠٠ بالمائة من حصة رأس مال شركة إسكان لسندات الرهن العقاري ش.م.ب. (مقفلة) والتي أسست في مملكة البحرين ويتمثل نشاطها الرئيسي في إصدار سندات الدين الخاصة المضمونة بأصول عقارية بغرض توريق قروض الإسكان.
- يمتلك البنك ١٠٠ بالمائة من حصة رأس مال شركة عقارات الإسكان ش.م.ب. (مقفلة) التي تأسست في مملكة البحرين من أجل تنفيذ مختلف المشاريع العقارية، وتتمثل أغراضها الرئيسية في تنفيذ جميع العمليات التي تتعلق بإدارة وتشغيل وصيانة جميع أنواع العقارات التي يملكها البنك والمؤسسات الحكومية ووزارات الدولة أو غيرها.
- يمتلك البنك ١٠٠ بالمائة من حصة رأس مال شركة مواد البناء الذكي ش.و.و. المسجلة في مملكة البحرين والتي تشمل أنشطتها الرئيسية على إنشاء سلسلة من الأنشطة المتعلقة بتصنيع وحدات سكنية ملائمة وصديقة للبيئة وبتكاليف مناسبة لمواطني مملكة البحرين. كما ستستورد الشركة تشكيلة من منتجات البناء والمواد الخام كالخشب والإسمنت والطابوق والرخام والمستلزمات الكهربائية والصحية، كما تنوي إقامة مرافق مخازن لدعم أعمالها.
- ليس هناك عجز في رأس مال أي من الشركات التابعة للبنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ لا توجد أي قيود على تحويل الأموال أو رأس المال التنظيمي داخل المجموعة.

ج) الشركات الزميلة للبنك:

- تأسس بنك الإبداع ش.م.ب. (مقفلة) في سنة ٢٠٠٩ وبدأ بصرف تمويل متناهي الصغر للمواطنين ذوي الدخل المحدود إلى المتوسط، مما يمنح كل مستفيد الفرصة لبدء مشروع عمل جديد يمكنه من الاستقلالية وتحقيق مستوى حياة أفضل. وبنك الإسكان هو من مؤسسي بنك الإبداع وتبلغ حصة ملكيته ٢٠ بالمائة من إجمالي رأس المال.
- تأسس صندوق البحرين العقاري للعهد المالية خلال سنة ٢٠١١ بهدف تمويل مشروعات سكنيين وتجاريين رئيسيين في منطقة السقية ومدينة عيسى إذ إن مبلغ التمويل هو ٢٣,٣ مليون دينار بحريني. يمتلك البنك نسبة ٤٢,٩٢ بالمائة من هذا الصندوق.
- تم تخفيض حصة ملكية المجموعة في شركة تطوير المنطقة الجنوبية ش.م.ب. (مقفلة) من ٢٨,١٣ بالمائة إلى ١٧,٢٥ بالمائة بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٣ نتيجة لزيادة في رأس المال من قبل مساهم آخر. مما أدى إلى خفض تمثيل المجموعة ضمن مجلس إدارة الشركة بنسبة تعادل ٨,٣٣ بالمائة مقارنة بالعام السابق. وفقاً لذلك، تم إعادة تصنيف الاستثمار من "استثمار في شركات زميلة" إلى "استثمارات متاحة للبيع".

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

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

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

الشركات التابعة / الشركات الزميلة	بلد التأسيس / مقر الإقامة	نسبة الملكية	مرّج المخاطر
شركة مواد البناء الذكي ش.و.و.	مملكة البحرين	٪١٠٠	٪٢٠٠
صندوق البحرين العقاري للعهدّة المالية	مملكة البحرين	٪٤٢,٩٢	٪٢٠٠
الحصّة في الشركة الزميلة			
مخصومة من رأس المال			
بنك الإبداع ش.م.ب. (مقفلة)	مملكة البحرين	٪٢٠	-

٢ الأداء المالي والمركز المالي

في سنة ٢٠١٣، حقق البنك نمواً مطرداً وحافظ على ربحيّته خلال السنة على الرغم من التحديات التي واجهها أعقاب الأزمة المالية.

إن أداء هذه السنة هو نتيجة لتركيز البنك على المحافظة على جودة الموجودات، واستخدام السيولة المتاحة بحكمة لتحقيق أفضل عائد ممكن وإدارة المصروفات التشغيلية بكفاءة. وقد تمكن البنك الحد من نسبة دخل التكلفة من ٣٦,٨ بالمائة في سنة ٢٠١٢ إلى ٣٢,٨ بالمائة في سنة ٢٠١٣. واصل البنك بعمل مخصصات عامة لخسائر القروض تمثيلاً مع سياساته الحذرة للمخاطر.

وزع البنك مبلغ وقدره ٥٢,٦ مليون دينار بحريني كقروض إجتماعية بالإضافة إلى مبلغ وقدره ٢ مليون دينار بحريني كقروض تجارية خلال سنة ٢٠١٣، مما يعكس إلتزام البنك على البقاء متمسكاً بشأن أهدافه الرئيسية وهو ما يتماشى مع رؤية الإستراتيجية ٢٠٣٠. بلغت حقوق مساهمي البنك ٢١٠ مليون دينار بحريني في نهاية سنة ٢٠١٣ أي زيادة تبلغ نسبتها ٣ بالمائة مقارنة بمبلغ ٢٠٤ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. ولا تزال السيولة كافية مع الموجودات السائلة (نقد وأرصدة لدى البنوك المركزية وإيداعات لدى المؤسسات المالية) والتي تمثل ١٨ بالمائة من إجمالي الموجودات.

أ) نمو وجودة الموجودات

○ **الحجم:** بلغ مجموع قيمة الميزانية العمومية للبنك ٥٧٦ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مقارنة بمبلغ وقدره ٥٣٣ مليون دينار بحريني في نهاية السنة السابقة. وبلغت قروض وسلف البنك ٤٠٠ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ما يعكس نمو قدره ١٢,٥ بالمائة مقارنة بسنة ٢٠١٢.

○ **الجودة:**

- **محفظة الإئتمان:** تعتبر محفظة إئتمان المجموعة ذات جودة عالية بالرغم من أن الجزء الأكبر من الموجودات المصرفية هي عبارة عن قروض عقارية سكنية. وتعد هذه القروض في المقام الأول عبارة عن "قروض إجتماعية" حيث لا تقع المخاطر الإئتمانية المتعلقة بها على عاتق البنك من ناحية ومن ناحية أخرى فإن البنك يتبع اسلوباً محافظاً بالنسبة للقروض العقارية السكنية التي تُقدم على أسس تجارية. بلغت حسابات القروض المضمحلة والمصنّفة كموجودات متعثرة في هذه المحفظة ١,٥٦٦ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.
- **إستثمارات أخرى:** إن الموجودات المصرفية الأخرى هي بصورة رئيسية عبارة عن إيداعات لدى بنوك ومؤسسات مالية أخرى.

٢ الأداء المالي والمركز المالي (تتمة)

أ) نمو وجودة الموجودات (تتمة)

○ الجودة (تتمة)

- إستثمارات مالية: لدى البنك إستثمار في شركة نسيج، وهي شركة عقارية ذات صلة، إضافة إلى إستثمارات أخرى صغيرة وقديمة (إرث).
- تم تخفيض حصة مليكة المجموعة في شركة تطوير المنطقة الجنوبية ش.م.ب. (مقفلة) من ٢٨,١٣ بالمائة إلى ١٧,٢٥ بالمائة بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٣ وذلك نتيجة لزيادة في رأس المال من قبل مساهم آخر. وفقا لذلك، تم إعادة تصنيف الاستثمار من "استثمار في شركات زميلة" إلى "استثمارات متاحة للبيع".
- نسبة كفاية رأس المال: لا يزال لدى المجموعة نسبة كفاية رأسمال قوية بنسبة ١١١,٢٦ بالمائة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.
- الملاءة الإئتمانية: لقد حدّثت المجموعة من القروض الخارجية وبالتالي فإن ملاءتها المالية كما يتضح من أوضاع إستحقاق الموجودات مقابل المطلوبات يعتبر مرضياً، فيما تعتبر الأرصدة في الحساب الحكومي غير مستحقة السداد على المدى القصير.

جدول ٢: الدخل والإيرادات والمركز المالي (بآلاف الدينارين البحرينية)

٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣	
					الأرباح
٥,٩٧٦	٦,٤١٦	٩,١٩٢	١١,١٩٥	١٢,٦٧٢	صافي دخل الفوائد
٣,٦٠٠	٤,٥٩٣	٤,٣٢٤	٢,٣٣٠	٢,١٨٢	دخل آخر
٥,٦٥٨	٥,٥٦٤	٥,٦٩٨	٤,٩٧٣	٤,٨٧١	مصروفات تشغيلية
-	-	٢٤٠	-	١,٦٣٨	شطب الممتلكات
٤١٣	٤٥	٤٨٥	٢٢٤	٣٢٥	مخصص الإضمحلال
٣,٥٠٤	٥,٤٠٠	٧,٣٣٢	٨,٣٢٨	٨,٠٢٠	صافي الدخل
					المركز المالي
٤٤,٩٦٤	٤٢٣,٤٦٥	٤٧٤,٩٦٦	٥٣٣,٤٢٣	٥٧٦,١٩٢	مجموع الموجودات
٢٦,٠٦٥	٢٧٨,٥٢٤	٣١٣,٢٧٢	٣٥٥,٧٥٠	٤٠٠,٢٠٢	المحفظات الإئتمانية
٢٦١,٢٣٤	٢٣٥,٤٩٤	٢٧٩,٢٥٨	٣٢٩,٣٢٤	٣٦٥,٨٤٢	مجموع المطلوبات
١٧٩,٧٣٠	١٨٧,٩٧١	١٩٥,٧٠٨	٢٠٤,٩٩٩	٢١٠,٣٥١	حقوق المساهمين
					الربحية (نسبة مئوية)
٪١,٩٥	٪٢,٨٧	٪٣,٧٥	٪٤,٠٨	٪٣,٨١	العائد على حقوق المساهمين
٪٠,٧٩	٪١,٢٨	٪١,٥٤	٪١,٥٦	٪١,٣٩	العائد على الموجودات
٪٥٩,١	٪٥٠,٥	٪٤٢,٢	٪٣٦,٨	٪٣٢,٨	نسبة التكلفة إلى الدخل
٪١١	٪٥٥	٪٧٣	٪٨٢	٪٨٥	العائد لصادف الفوائد
					رأس المال
٪٤٠,٧٦	٪٤٤,٣٩	٪٤١,٢٠	٪٣٨,٦٦	٪٣٦,٥١	نسبة حقوق المساهمين إلى إجمالي الموجودات
٪١٤٥,٣٥	٪١٢٥,٢٨	٪١٤٢,٦٩	٪١٦١,٣٥	٪١٧٣,٩٢	نسبة المطلوبات إلى حقوق المساهمين

٢ الأداء المالي والمركز المالي (تتمة)

ب) أداء شركات المجموعة

• **شركة عقارات الإسكان:** هي ذراع التطوير العقاري لبنك الإسكان و يبلغ رأس المال المسجل والمدفوع ٢٥,٠٠٠ دينار بحريني. إن الشركة مملوكة بالكامل من قبل البنك وتم تحسين عملياتها من خلال مواصلة تبسيطها وعلاوة على ذلك بناء وتقوية فريق العمل بحيث تتمكن من تعزيز قدرتها على تنفيذ مختلف مشاريع التطوير العقاري.

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

جدول ٣: المؤشرات المالية (بالدينار البحريني):

٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
١١٤,٢٩٨	١٠١,٤٢٢	صافي الربح للسنة
٦٠٢,٢٦٨	٧٩٨,٧٩٥	مجموع الموجودات
٣٥٧,٨٨٥	٤٥٩,٣٠٨	مجموع حقوق المساهمين

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

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

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

جدول ٤: المؤشرات المالية (بالدينار البحريني):

٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
١,١٤٥,٨٨٧	١,١٤٦,٩٦٤	صافي الربح للسنة
٢٢,٥٣٩,٧٥٢	٢٣,٨٩٩,٥٣٢	مجموع الموجودات
٥,٦٢٣,٣٤٠	٦,٧٧٠,٣٠٤	مجموع حقوق المساهمين

٢ الأداء المالي والمركز المالي (تمة)

(ب) أداء شركات المجموعة

شركة مواد البناء الذكي

يبلغ رأس المال المسجل والمدفوع ٢٥,٠٠٠ دينار بحريني وهو مملوك بالكامل للمجموعة. تأسست شركة مواد البناء الذكي في النصف الثاني من سنة ٢٠٠٩، ولم تبدأ الشركة عملياتها التشغيلية بالكامل بعد.

جدول ٥: المؤشرات المالية (بالدينار البحريني):

٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
(٣,٧٥٠)	(٣,٩٠٩)	صافي الربح للسنة
٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	مجموع الموجودات
١٣٩,٤١٥	١٣٥,٥٠٦	مجموع حقوق المساهمين

٣ الرؤيا المستقبلية

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

٤ حوكمة الشركات والشفافية

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

قام البنك بتطبيق مبادئ ميثاق حوكمة الشركات التالية:

المبدأ الأول: يترأس الشركة مجلس فعال وعلى دراية ومعرفة.

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

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

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

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

المبدأ السادس: يقوم المجلس بوضع هيكل واضح وفعال للإدارة.

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

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

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

نظراً للطبيعة المنفردة للبنك حيث انه مملوك بالكامل من قبل حكومة البحرين وقيام مجلس الوزراء بتعيين مجلس إدارته، فلم يتم بنك الإسكان يعقد إجتماعات المساهمين السنوية

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

٥ لجان مجلس الإدارة ولجان الإدارة

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

٦ مجلس الإدارة

(١) سعادة المهندس باسم يعقوب الحمر، وزير الإسكان

تم تعيينه كرئيس لمجلس إدارة بنك الإسكان في سنة ٢٠١١ (عضو غير تنفيذي)

ماجستير في إدارة المشاريع - جامعة ولاية كولورادو في بولدر، كالورايوس في الهندسة المدنية - جامعة كاليفورنيا
خبرة عملية تربو على ٣٠ عاماً

رئيس مجلس الإدارة: مجلس المناقصات

عضو مجلس إدارة: الهيئة الوطنية للنفط والغاز

(٢) السيدة صباح المؤيد *

عضو مجلس الإدارة (عضو تنفيذي)

تم تعيينها في سنة ٢٠٠٨ وأعيد تعيينها في أغسطس ٢٠١١

تم إلغاء تعيينها بقرار من مجلس الوزراء رقم ٦٥ لسنة ٢٠١٣ المؤرخ في سبتمبر ٢٠١٣ لأنها استقالت من منصبها كمدير عام لبنك الإسكان في ٣١ مارس ٢٠١٣.

ماجستير في إدارة الأعمال - المالية من جامعة ديبول، شيكاغو الولايات المتحدة الأمريكية.

خبرة عملية تربو على ٢٠ عاماً

مدير عام: بنك الإسكان

عضو مجلس الإدارة: مجلس التعليم العالي، شركة نسيج، عضو مستقل في اللجنة التنفيذية لبنك الإبداع.

المناصب السابقة: رئيس مجلس إدارة - شركة الجنوب للسياحة ورئيس مجلس إدارة - شركة عقارات الإسكان، وعضو مجلس إدارة - ممتلكات، عضو - الهيئة الاستشارية العليا للمجلس الأعلى لدول مجلس التعاون الخليجي العربي، رئيس جمعية البحريين المصرفية، عضو المجلس الأعلى للمرأة.

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

* (وقد تم إعادة هيكلة مجلس الإدارة وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٦٥ لسنة ٢٠١٣ فيما يتعلق بتعديل قرار مجلس الوزراء رقم ٦٢ لسنة ٢٠١١).

(٣) الدكتور زكريا سلطان العباسي

عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)

تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١

ماجستير ودكتوراه في القانون من جامعة إيست أنجليا - المملكة المتحدة

خبرة عملية تربو على ٣٠ عاماً

القائم بأعمال الرئيس التنفيذي: منظمة التأمين الإجتماعي

عضو مجلس الإدارة: بنك البحرين الكويت، شركة لإدارة الأصول (شركة مملوكة من قبل الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي)

(٤) الدكتور محمد أحمد جمعان

عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)

تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١

دكتوراه في إلكترونيات الطيران - جامعة كرانفيلد - المملكة المتحدة، ماجستير في إدارة المشاريع - جامعة لانكستر - المملكة المتحدة، كالورايوس هندسة في الاتصالات والإلكترونيات - جامعة كونكورديا، مونتريال كندا، درجة الزمالة في جمعية الطيران الملكية وجمعية الحاسوب البريطانية

مهندس قانوني - المملكة المتحدة

خبرة عملية تربو على ٢٩ عاماً

رئيس ومالك مجموعة من الشركات العاملة في قطاعات الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات والطيران والعقارات

عضو مجلس الإدارة: بنك البحرين للتنمية والجامعة الملكية للبنات وشركة أطياف الدولية ش.م.ب. (مقفلة)، وشركة برامجيات أس.تي.جي.

عضو منتدب: شركة اوليف في.أف.أم.ش.م.ب. (مقفلة)، ومينا إيروسبيس إنتر برايسيز ذ.م.م.

عضو في: جمعية الملكية للطيران، معهد الهندسة الكهربائية والإلكترونية (عضو بارز)، معهد الهندسة الكهربائية - المملكة المتحدة، جمعية الكمبيوتر البريطانية وجمعية المهندسين البحرينية.

٦ مجلس الإدارة (تتمة)

٥ السيد يوسف صالح خلف

عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
خبرة عملية تربو على ٣٠ عاماً في قطاع الخدمات المالية والمصرفية
محاسب قانوني وعضو معتمد في مؤسسة ACCA منذ عام ١٩٨٣
دبلوم عليا من المملكة المتحدة في دراسات الأعمال من جامعة سالفورد للتكنولوجيا، سالفورد، المملكة المتحدة
الدبلوم الوطنية في دراسات الأعمال من جامعة فيلدين بارك، مانتشستر، المملكة المتحدة
المؤسس والمدير التنفيذي: شركة فيجن لاين للإستشارات
عضو مجلس الإدارة: بنك البحرين والكويت وشركة الأوراق المالية والاستثمار، وسوليديارتي التكافل العامة
المناصب السابقة: الرئيس التنفيذي السابق لبنك عجمان، بنك البحرين الإسلامي

٦ السيد أحمد جاسم فرج

عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
بكالوريوس في الإقتصاد والعلوم السياسية، جامعة الكويت، الكويت، ١٩٧٧
دبلوم الإدارة المالية، جامعة هال، المملكة المتحدة، ١٩٩٥
خبرة عملية تربو على ٣٥ عاماً
وكيل مساعد: الشؤون المالية، وزارة المالية
عضو مجلس الإدارة: هيئة التطوير والتخطيط العمراني ومجلس المرور ومعهد الإدارة العامة
عضو: لجنة حماية الودائع

٧ السيد رضا عبدالله فرج

عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
محاسب قانوني وزميل رابطة المحاسبين القانونيين في المملكة المتحدة، من أوائل البحرينيين الحاصلين على هذه الشهادة
خبرة عملية تربو على ٤٠ عاماً
المؤسس والمدير التنفيذي: شركة الفرج للإستشارات ذ.م.م. وشركة الفرج لأفق التنمية
عضو مجلس الإدارة: ممتلكات، شركة البحرين للملاحة والتجارة الدولية ش.م.ب.، مجموعة المؤيد العالمية، مجموعة يوسف خليل
المؤيد وأولاده، إنستراتا كابيتال وطيران الخليج
عضو في: غرفة البحرين لحل النزاعات،
ورئيس مجلس إدارة: مستشفى الإرسالية الأمريكية

٨ السيد خالد الأمين

عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
بكالوريوس في التسويق، هيوستن، تكساس
خبرة عملية تربو على ٢٠ عاماً
رئيس مجلس إدارة: لجنة أعمال شباب البحرين، لجنة التحكيم والنزاعات التجارية
نائب رئيس مجلس إدارة: تمكين
عضو مجلس الإدارة: شركة علي راشد الأمين ش.م.ب. (مقفلة)، غرفة تجارة وصناعة البحرين، فندق بنادر روتانا، تزويد قطر، شركة فود ستوريج، المملكة العربية السعودية وشركة راماكازا وشركة آيه أف ويليس للتأمين.

٦ مجلس الإدارة (تتمة)

٩ السيد يوسف عبدالله تقي

عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١
محاسب قانوني عام (CPA)
خبرة عملية تربو على ٢٨ عاماً

الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة: مصرف السلام – البحرين

رئيس مجلس إدارة: شركة منارة للتطوير ش.م.ب. (مقفلة)، شركة أمار القابضة ش.م.ب. (مقفلة)،

نائب رئيس مجلس إدارة: شركة أية إس بي بيوديزل المحدودة – (هونغ كونغ) وهي إحدى الشركات التابعة لشركة أية إس بي بي
عضو مجلس إدارة: ألمنيوم البحرين ش.م.ب. (ألبا) وشركة تضامن كابيتال

١٠ السيد محمد حسين بوجيري

عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
تم تعيينه في ٢٠١١

بكالوريوس آداب في الإقتصاد والمالية، جامعة حلب، سوريا

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

دورة تدريبية متوسطة في مركز سيتي بنك، أثينا، اليونان

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

خبرة عملية تربو على ٣٣ عاماً

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

١١ السيد علي يوسف فردان

عضو مجلس الإدارة (مستقل غير تنفيذي)
تم تعيينه في أغسطس ٢٠١١

دبلوم الإدارة التنفيذية – جامعة البحرين

دبلوم الخدمات المصرفية (المستوى المتقدم) – معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية

دبلوم الخدمات المصرفية (المستوى المتوسط) – معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية

خبرة عملية تربو على ٣٠ عاماً

عضو مجلس الإدارة: السوق المالية الإسلامية الدولية (IIFM)

مدير عام: بنك الكويت الوطني

٧ أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان

١ الدكتور خالد عبدالله، المدير العام

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

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

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

٧ أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان (تتمة)

يلعب الدكتور خالد دوراً فعالاً في العديد من الجمعيات والمؤسسات حيث رأس "جمعية البحرين للتنافسية"، وهو عضو "اللجنة الوطنية لمنظمة التجارة العالمية"، وعضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة التدقيق في "هيئة تنظيم سوق العمل" و"شركة ريف للتمويل العقاري".

تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠١٣.

٢ السيد أحمد طيارة، نائب المدير العام والرئيس التنفيذي للأعمال

لدى السيد أحمد طيارة خبرة عملية تربو على ١٧ عاماً في كلا من الخدمات المصرفية الإسلامية والتقليدية، وبالأخص في مجالات الخدمات المصرفية الاستثمارية، سوق رأس مال المساهمين، تمويل الشركات، العقارات، حقوق الملكية الخاصة والخدمات المصرفية للشركات.

لقد عمل لدى مؤسسات كبرى كبنك إثمار - البحرين. كما شغل منصب المدير العام - الخدمات المصرفية الاستثمارية لدى بنك إيلاف قبل الانضمام إلى بنك الإسكان.

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

تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠١٢.

٣ السيد عارف قمبر، الرئيس التنفيذي للعمليات

لدى السيد عارف قمبر خبرة عملية تربو على ٢٤ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية الإسلامية والتقليدية، وبالأخص في مجالات التخطيط المالي، وتمويل الشركات، وإدارة الموارد البشرية. وقد عمل لدى العديد من المؤسسات المرموقة مثل "بنك البحرين والكويت" و"مصرف الشامل" (إثمار). قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، وكان نائب الرئيس التنفيذي في "شركة منافع للاستثمار" في الكويت.

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

تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠١٣.

٤ السيد سريكانث شيشادري، المدير التنفيذي لإدارة المخاطر

لدى السيد سريكانث شيشادري خبرة لأكثر من ٢٠ عاماً من العمل في قطاع الأعمال المصرفية والخدمات المالية. وخلال حياته العملية، عمل في مجال إدارة الائتمان والمخاطر لدى مجموعة "مصرف الإمارات" في دبي، "البنك السعودي الفرنسي" في الرياض وبنك "إيه بي إن أمرو إن في" في البحرين وكذلك عمل في "البنك الأهلي المتحد".

والسيد شيشادري محاسب قانوني وهو حائز على درجة البكالوريوس في التجارة من جامعة بومباي، الهند، وتولى السيد سريكانث منصبه الحالي في سنة ٢٠٠٧.

٥ السيد اياد عبيد، القائم بأعمال نائب الرئيس التنفيذي للتطوير العقاري / شركة عقارات الإسكان

لدى السيد اياد عبيد خبرة لأكثر من ٢٩ عاماً في مختلف صناعات البناء الخاصة والحكومية مع خبرة واسعة في تنفيذ المشاريع، وإدارة وتطوير العقارات. وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان، عمل لدى قوة دفاع البحرين بمديرية الأشغال العسكرية، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسية المدنية.

السيد اياد يعمل في شركة عقارات الإسكان منذ ٢٠٠٥ بمنصب نائب الرئيس التنفيذي للتنمية وتولى منصبه الحالي في سنة ٢٠١٢.

٧ أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان (تتمة)

٦ السيد هاني عبد المهدي جاسم نايم، رئيس التدقيق الداخلي

لدى السيد هاني نايم خبرة تربو على ١١ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية والتدقيق وتشمل مجالات مختلفة مثل التدقيق الداخلي، الالتزام، تحليل الائتمان، تحليل الاستثمار، الأرباح الإسلامية، الرقابة المالية والعمليات. وقد عمل السيد نايم في بنوك ذات سمعة إقليمية وعالمية مثل "بنك البركة الإسلامي"، و"بنك الشامل- البحرين" و"بنك إثمار"، "بي.دي.او. جواد حبيب، آرثر أندرسون - شركة سي.بي.ايه".

يحمل السيد نايم درجة البكالوريوس في المحاسبة وشهادة المحاسبة التخصصية CPA وتولى منصبه الحالي في سنة ٢٠٠٩.

٧ السيد طارق الجلاهية، رئيس الخدمات المصرفية للأفراد

لدى السيد طارق الجلاهية خبرة تربو على ٣١ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية التجارية، وبالأخص في مجالات الحلول التمويلية الإسكانية والخدمات المصرفية للأفراد. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب نائب الرئيس، وحدة التسويق وتطوير الأعمال الصغيرة في بنك البحرين للتنمية.

السيد طارق حاصل على دبلوم من معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية وقد تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠٠٥.

٨ الأنسة بروين علي، رئيس قسم المبيعات والتسويق

لدى الأنسة بروين علي خبرة تربو على ١٧ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية، وبالأخص في مجالات المبيعات وخدمة العملاء. قبل انضمامها إلى بنك الإسكان، كانت تشغل منصب مدير المبيعات وخدمات العملاء في "بنك ستاندرد تشارترد". الأنسة بروين حاصلة على دبلوم عالي في المعاملات المصرفية وقد تولت منصبها الحالي في سنة ٢٠١٠.

٩ السيدة سمر عجايبي، رئيس المؤسسات المالية والعلاقات الحكومية

لدى السيدة سمر عجايبي خبرة تربو على ٢٠ عاماً في مجال إدارة المخاطر، وبالأخص في مجالات الجودة والتمويل وإدارة المشاريع. أمضت حياتها المهنية بالكامل في بنك الإسكان حيث، انضمت إلى البنك مباشرة بعد تخرجها من الجامعة الأمريكية في مصر بعد حصولها على درجة البكالوريوس في الاقتصاد.

السيدة عجايبي هي محاسب إداري معتمد (CMA) من الولايات المتحدة الأمريكية ولديها شهادة دبلوم معتمد في المحاسبة والمالية (CDipAF) من المملكة المتحدة.

انضمت إلى بنك الإسكان في سنة ١٩٨٩ وتقلدت العديد من المناصب مثل رئيس أنظمة ضمان الرهن العقاري ورئيس الائتمان والمخاطر التشغيلية. تولت منصبها الحالي في سنة ٢٠١٢.

١٠ السيد جاينانت كريشناسوامي، رئيس إدارة المشاريع

لدى السيد جاينانت كريشناسوامي خبرة تربو على ٣٠ عاماً في مختلف البنوك التجارية والاستثمارات في دول مجلس التعاون الخليجي والهند مثل "ستاندرد تشارترد" و"بنك طيب" و"البنك الوطني العماني" و"بنك أبوظبي الوطني"، وبالأخص في مجالات إدارة المخاطر والرقابة المالية والخدمات المصرفية للشركات. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب مدير أول لإدارة مخاطر الائتمان في "البنك الأهلي العماني".

السيد جاينانت حاصل على درجة الماجستير في الدراسات الإدارية متخصص في الشؤون المالية من جامعة مومباي.

تولى جاينانت منصبه الحالي في سنة ٢٠١٣ حيث انه كان يشغل منصب رئيس إدارة المخاطر في السابق.

٧ أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان (تتمة)

١١ السيد عدنان فتح الله جناحي، القائم بأعمال رئيس قسم الموارد البشرية

لدى السيد عدنان فتح الله جناحي خبرة تربو على ١٨ عاماً في مجال إدارة الموارد البشرية، كان يعمل لدى إحدى البنوك الرائدة مثل "بنك البحرين الوطني" وقبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كل يشغل منصب مدير، رئيس قسم الموارد البشرية في "بنك دار الاستثمار".

السيد عدنان حاصل على ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة غلامورغان. كان يعمل لدى بنك الإسكان بمنصب مدير أول الموارد البشرية والشئون الإدارية. وتولى السيد عدنان منصبه الحالي في سنة ٢٠١٣.

١٢ السيد عقيل معيوف، القائم بأعمال رئيس إدارة تقنية المعلومات

لدى السيد عقيل معيوف خبرة تربو على ١٨ عاماً في مختلف مجالات أنظمة تقنية المعلومات المصرفية الأساسية في قطاع الخدمات المصرفية مثل سيتي بنك والبنك الأهلي المتحد. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب رئيس مشاريع تقنية المعلومات في البنك الأهلي المتحد.

السيد عقيل حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة البحرين. وأيضا الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة البحرين، وشغل العديد من المناصب حيث كان في منصب مدير أول تقنية المعلومات، وتولى السيد عقيل منصبه الحالي في سنة ٢٠١٢.

١٣ السيد ديباك باتيل، القائم بأعمال رئيس العمليات

لدى السيد ديباك باتيل خبرة تربو على ١٣ عاماً في قطاع الخدمات المصرفية التجارية، والأخص في مجالات العمليات والتمويل والخدمات المصرفية للأفراد. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب مدير العمليات والتمويل في "بنك أي سي أي سي أي بنك"، فرع البحرين.

السيد ديباك حاصل على درجة البكالوريوس في التجارة والاقتصاد من جامعة مومباي. لقد تولى العديد من المناصب حيث كان في منصب مدير أول في العمليات. وتولى السيد ديباك منصبه الحالي في سنة ٢٠١٢.

١٤ السيد محمد سعيد بات، القائم بأعمال رئيس الرقابة المالية

لدى السيد محمد سعيد بات خبرة تربو على ١٣ عاماً في خدمات التدقيق والخدمات المالية. خلال حياته العملية عمل لدى شركات مرموقة مثل إرنست ويونغ في باكستان. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، كان يشغل منصب مدير الاستثمارات والتمويل في شركات الزباني للاستثمارات. السيد محمد سعيد حاصل على شهادة محاسب قانوني معتمد (ACA) منذ سنة ٢٠٠٥.

كان يعمل لدى بنك الإسكان منذ سنة ٢٠٠٧ وتولى العديد من المناصب حيث كان في منصب مدير أول في قسم الرقابة المالية وإضافة على مدير التخطيط الاستراتيجي. وتولى السيد محمد سعيد منصبه الحالي في سنة ٢٠١٣.

١٥ السيدة أمل العرادي، مدير أول، إدارة العقارات / شركة عقارات الإسكان

لدى السيدة أمل العرادي خبرة تربو على ٢٠ عاماً في إدارة الأصول. أمضت حياتها المهنية بالكامل في بنك الإسكان حيث انضمت إلى البنك مباشرة بعد حصولها على درجة البكالوريوس في علوم الحاسوب.

انضمت إلى بنك الإسكان في سنة ١٩٨٧ وتقلدت العديد من المناصب مثل القائم بأعمال المدير العام لشركة الجنوب للسياحة - التي كانت شركة تابعة لبنك الإسكان ومدير إدارة الأصول ومدير أول. تولت منصبها الحالي في سنة ٢٠٠٩.

٧ أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لبنك الإسكان (تتمة)

١٦ السيد فاضل العسبول، مدير الخزانة

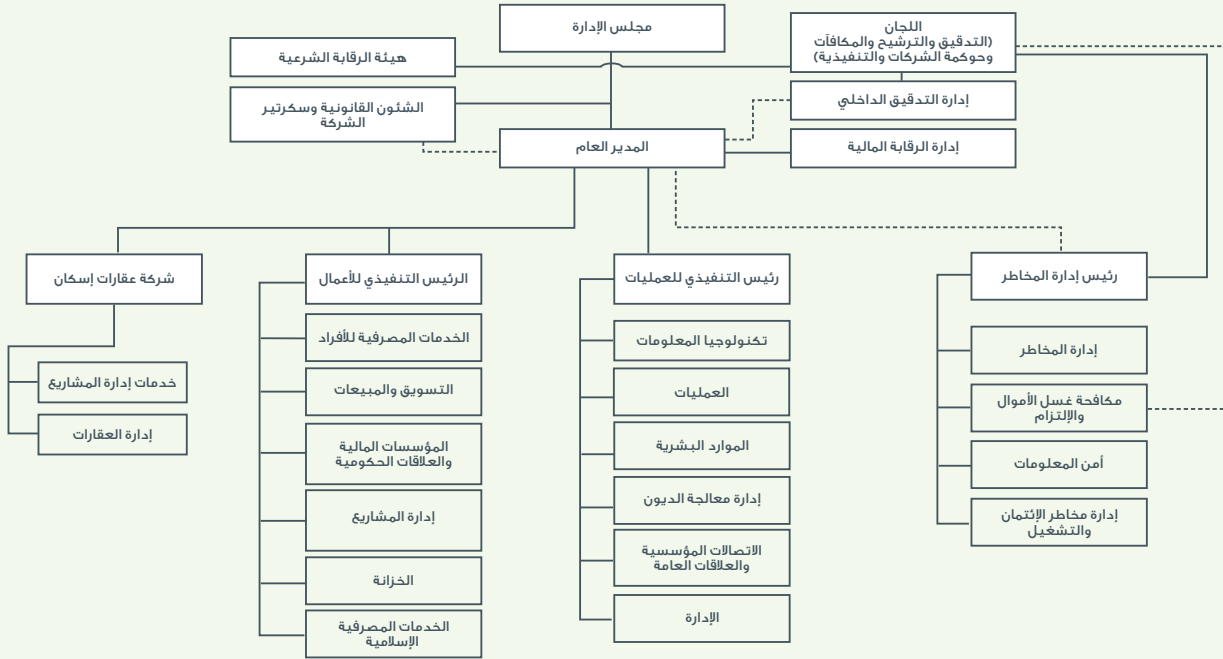
لدى السيد فاضل العسبول خبرة تربو على ٢٤ عاماً في مجال الخزانة المصرفية في كلا من الخدمات المصرفية التقليدية والإسلامية، وبالأخص في مجالات أسواق المالية وأسواق رأس المال. قبل انضمامه إلى بنك الإسكان، شغل منصب رئيس المتداولين في "بنك ميتسوبيشي طوكيو - البحرين". السيد فاضل حاصل على بكالوريوس تجارة من جامعة بنغالور، الهند. تولى منصبه الحالي في سنة ٢٠٠٧.

٨ الإجراءات الإضافية لحوكمة الشركات

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

٩ الهيكل التنظيمي

الهيكل التنظيمي للبنك هو كما يلي:



١٠ إستراتيجية الإتصالات

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

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

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

١١ رأس المال

١١,١ هيكل رأس المال

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

يتكون رأس المال فئة ١ من رأس مال الأسهم العادية والمساهمة الرأسمالية والأرباح المبقاة والتعديلات التنظيمية الأخرى المتعلقة بالبنود المتضمنة في الحقوق ولكنها تعامل بطريقة مختلفة لأغراض كفاية رأس المال.

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

جدول ٦: هيكل رأس المال

يلخص الجدول التالي رأس المال المؤهل بعد الخصومات المتعلقة باحتساب نسبة كفاية رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣:

رأس المال فئة ٢	رأس المال فئة ١	(بالآلاف الدنانير البحرينية)
		مكونات رأس المال
-	١٠٨,٣٠٠	أسهم عادية صادرة ومدفوعة بالكامل
-	٥٤,٤٦٢	الاحتياطيات القانونية / التشريعية
-	٢٩,١٨٠	أرباح مبقاة مبركة
-	١٨,٥٢٤	أخرى
٢٦٦	-	مخصص خسائر الإضمحلال الجماعي
٢٦٦	٢١٠,٤٦٦	مجموع رأس المال المتاح
		محسوم منها: إستثمارات الأقلية الجوهرية في البنوك والأوراق المالية والمؤسسات المالية الأخرى
(١٢١)	(١٢١)	
١٤٥	٢١٠,٣٤٥	صافي رأس المال المتاح
٢١٠,٤٩٠		مجموع رأس المال المؤهل (فئة ١ وفئة ٢)

يلخص الجدول التالي نسب كفاية رأس المال لإجمالي رأس المال ورأس المال فئة ١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣:

نسبة كفاية رأس المال فئة ١	نسبة إجمالي كفاية رأس المال
٢١١,١٨	٢١١,٢٦

فيما يلي مجموع التعرضات المرجحة للمخاطر لكل فئة من فئات المخاطر التي يتعرض لها البنك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣:

١٦٣,٠٠٢	التعرضات المرجحة لمخاطر الإئتمان
٢٦,١٨٤	التعرضات المرجحة للمخاطر التشغيلية
-	التعرضات المرجحة لمخاطر السوق
١٨٩,١٨٦	مجموع التعرضات المرجحة للمخاطر

١١ رأس المال (تتمة)

١١,٢ كفاية رأس المال

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

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

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

١٢ التدقيق الداخلي

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

١٣ مخاطر الائتمان

١٣,١ نظرة على إدارة مخاطر الائتمان

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

نلخص فيما يلي إطار إدارة مخاطر الائتمان:

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

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

١٣ مخاطر الائتمان (تمة)

١٣,٢ تعريف وتصنيف القروض المضمحلة أو الموجودات المتعثرة

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

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

بلغت الموجودات المتعثرة ضمن قروض الرهن العقاري التجاري ١,٦ مليون دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

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

جدول ٧: التحليل الزمني للقروض التي فات موعد إستحقاقها (بالآلاف الدنانير البحرينية)

المجموع	أكثر من ٣ سنوات	من سنة واحدة إلى ٣ سنوات	من ٩١ يوماً إلى سنة واحدة
٢٦,٤٨٨	٦٥	٦,٧٨٢	١٩,٦٤١
١,٥٦٧	-	٨٣١	٧٣٦
٢٨,٠٥٥	٦٥	٧,٦١٣	٢٠,٣٧٧

جدول ٨: التغييرات في المخصصات (بالآلاف الدنانير البحرينية)

الرصيد الإفتتاحي	المخصص للسنة	مبالغ مشطوبة/ إسترادات	الرصيد الختامي
٢٧١	-	(٥)	٢٦٦
٢٩٢	٣٦٠	(٣٠)	٦٢٢
٥٦٣	٣٦٠	(٣٥)	٨٨٨

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

تتعلق جميع القروض التي فات موعد إستحقاقها ورصيد المخصص كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ بعملياتها في مملكة البحرين.

١٣ مخاطر الائتمان (تتمة)

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

لم تكن هناك قروض تجارية معاد تفاوضها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. ونتيجة لذلك، لا يوجد أي تأثير على المخصصات وكذلك الأرباح الحالية والمستقبلية وبناء على الخبرة السابقة للبنك، فإن حجم أنشطة إعادة الهيكلة تعتبر ضئيلة.

يتم إعادة هيكلة القروض الاجتماعية بناء على تعليمات من وزارة الإسكان والتي لا توجد لها مخاطر الائتمان على البنك. بلغ إجمالي القروض الاجتماعية المعاد هيكلتها خلال السنة بناء على تعليمات من وزارة الإسكان ١٤٩ ألف دينار بحريني.

جدول ٩: متطلبات رأس المال – المحفظة الموحدة (بالآلاف الدنانير البحرينية)

إجمالي التعرضات*	القيمة المرجحة للمخاطر	مخصص رأس المال**
المحفظة الموحدة		
٥٠٩,٦١٣	-	-
١٩٠,٧٧٩	٣,٨٢٩	٤٥٩
٢٦,٧٦٥	٢,٣١٠	٢,٤٣٧
١,٤٨٤	٢,٢٢٦	٢٦٧
٦٧,٥٧٧	١٣٥,١٥٤	١٦,٢١٨
١,٦٢١	١,٤٨٤	١٧٨
٦٢٦,١٣٩	١٦٣,٠٠٣	١٩,٥٥٩

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

جدول ١٠: الموجودات – الممولة وغير الممولة ومتوسط التعرضات (بالآلاف الدنانير البحرينية)

إجمالي التعرضات	متوسط التعرضات*
التعرضات الممولة	
١٠٥,٦١٨	٩٠,٧٣٦
٤,٧٥٧	٣,٨٤٥
٤٠٠,٢٠٢	٣٨٢,٨٣٧
٩,١٣٦	١,١٥٧
٤١,٧٦٠	٣٩,٩٤٣
٨,٣٥١	١١,٠٦٧
٦,٣٦٩	٦,٢٤٦
-	٤٣٣
٥٧٦,١٩٣	٥٤٥,٢٦٥
التعرضات غير الممولة	
٩٩,١٩	٨٩,٥٦٧
١٥٦	٢٣٣
٢٤٢	٢٦١
٩٩,٤١٧	٩٠,٠٦١

* يتم احتساب متوسط الأرصدة بناءً على الأرصدة في نهاية الربع السنوي.
تحتفظ المجموعة بضمانات مقابل القروض على هيئة رهن عقاري على العقارات السكنية.

١٣ مخاطر الائتمان (تتمة)

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

جدول ١١: التوزيع الجغرافي للتعرضات (بالآلاف الدنانير البحرينية)

يلخص الجدول التالي التوزيع الجغرافي للتعرضات، مقسمة إلى مناطق هامة حسب أنواع التعرضات الائتمانية الرئيسية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣:

المجموع	الولايات المتحدة	مملكة البحرين	
١٠٥,٦١٨	٤٥	١٠٥,٥٧٣	النقد وما في حكمه
٤,٧٥٧	-	٤,٧٥٧	إستثمارات
٤٠٠,٢٠٢	-	٤٠٠,٢٠٢	القروض
٩,١٣٦	-	٩,١٣٦	إستثمارات في شركات زميلة
٤١,٧٦٠	-	٤١,٧٦٠	إستثمارات عقارية
٨,٣٥١	-	٨,٣٥١	عقارات قيد التطوير
٦,٣٦٩	-	٦,٣٦٩	موجودات أخرى
٥٧٦,١٩٣	٤٥	٥٧٦,١٤٨	

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

جدول ١٢: التوزيع القطاعي للتعرضات (بالآلاف الدنانير البحرينية)

المجموع	أخرى	السياحة	الرهن السكني	العقارات والبناء	البنوك والمؤسسات المالية	
١٠٥,٦١٨	-	-	-	-	١٠٥,٦١٨	التعرضات الممولة
٤,٧٥٧	٢٦٨	١,٢١٦	-	٣,٢٧٣	-	النقد وما في حكمه
٤٠٠,٢٠٢	-	-	٤٠٠,٢٠٢	-	-	الإستثمارات
٩,١٣٦	-	-	-	٨,٨٩٥	٢٤١	القروض
٤١,٧٦٠	-	-	-	٤١,٧٦٠	-	إستثمارات في شركات زميلة
٨,٣٥١	-	-	-	٨,٣٥١	-	إستثمارات عقارية
٦,٣٦٩	١,٤٨٣	-	-	٤,٨٨٦	-	عقارات قيد التطوير
٥٧٦,١٩٣	١,٧٥١	١,٢١٦	٤٠٠,٢٠٢	٦٧,١٦٥	١٠٥,٨٥٩	موجودات أخرى
						المجموع
						التعرضات غير الممولة
٩٩,١٩	-	-	٩٩,١٩	-	-	قرض ذو علاقة
١٥٦	١٥٦	-	-	-	-	إرتباطات عقود التأجير
٢٤٢	-	-	-	٢٤٢	-	إرتباطات رأسمالية
٩٩,٤١٧	١٥٦	-	٩٩,١٩	-	-	المجموع

١٣ مخاطر الائتمان (تتمة)

١٣,٣ معاملات الأطراف ذات صلة

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

إن التفاصيل الخاصة بالأطراف ذات العلاقة تم تضمينها في القسم الخاص في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

جدول ١٣: معاملات داخل المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (بالآلاف الدنانير البحرينية)

المجموع	شركة مواد البناء الذكي	شركة عقارات الإسكان	شركة إسكان سندات الرهن العقاري السكنية		بنك الإسكان	
			الإسكان	السكنية		
						الموجودات
١,٢٧	٢٥٠	٧٧٧	-	-	-	أرصدة لدى البنوك
١٤,٥٥٣	-	-	١٤,٥٥٣	-	-	ودائع فيما بين البنوك
٥٠١	-	-	-	-	٥٠١	إستثمارات في شركات تابعة
-	-	-	-	-	-	إستثمارات
١٤١,٣	-	١,٩٥٨	٨,٣٦٧	٣,٧٧٨	٣,٧٧٨	موجودات أخرى
٣٠,١٨٤	٢٥٠	٢,٧٣٥	٢٢,٩٢٠	٤,٢٧٩		
						المطلوبات والحقوق
١٤,٥٥٣	-	-	-	١٤,٥٥٣	١٤,٥٥٣	ودائع غير مصرفية
١,٢٧	-	-	-	١,٢٧	١,٢٧	حسابات جارية
١٤١,٣	١١٤	٢,١٣٩	١,٥٢٥	١,٣٢٥	١,٣٢٥	مطلوبات أخرى
٥٠١	٢٥٠	٢٥٠	١	-	-	رأس المال وإحتياطيات
٣٠,١٨٤	٣٦٤	٢,٣٨٩	١,٥٢٦	٢٥,٩٠٥		

١٣,٤ التعرضات الكبيرة

التعرضات الكبيرة هو أي تعرض لطرف آخر أو مجموعة من الأطراف الأخرى ذات العلاقة والتي هي أكبر من أو تعادل ١٠ بالمائة من القاعدة الرأسمالية الموحدة. لم تكن لدى البنك أية تعرضات كبيرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

١٤ الحد من المخاطر الائتمانية

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

- تحديد واضح للضمانات المقبولة والعوامل المنظمة لها.
- التحليل الدقيق والشامل للضمانات من حيث التأكيد القانوني، القابلة للتنفيذ على الضمانات والسيولة.
- إنشاء حدود دنيا وشروط للقبول وتقييم الضمانات.
- تحديد واضح لسياسة مخاطر الائتمان حيث يكون الغطاء التأميني مطلوب أخذه.
- وضع معايير واضحة ومحددة بتحقق لتقديم قروض الرهن العقاري التجاري للأفراد بما في ذلك الفروض 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.

١٤ الحد من المخاطر الائتمانية (تتمة)

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

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

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

١٥ المخاطر الائتمانية لأطراف الأخرى في المشتقات والعملات الأجنبية

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

١٦ مخاطر السيولة

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

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

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

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

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

١٦,١ إدارة مخاطر السيولة

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

١٦ مخاطر السيولة (تتمة)

جدول ١٤: توزيع الإستحقاق التعاقدى المتبقي للموجودات والمطلوبات (بالآلاف الدينار البحرينية)

	أكثر من ٢٠ سنة	٢٠-١٠ سنة	١٠-٥ سنوات	٥-٣ سنوات	٣-١ سنوات	١٢-٦ شهر	٦-٣ أشهر	٣-١ أشهر	٧ أيام إلى أشهر	٧-١ أيام	
النقد وما في حكمه	١٥,٦١٨	-	-	-	-	٤,٩٥٨	٨,٧٥٣	٣٢,١٠٩	١٧,٥٣٤	٤٢,٢٦٤	
إستثمارات	٤,٧٥٧	-	-	٤,٤٨٩	٢٦٨	-	-	-	-	-	
قروض	٤٠٠,٢٠٢	٤٤,٢٨٦	١٦٤,٩٥١	١٠٠,٤٣٩	٣٧,٧٩٤	٨,٧٦٣	٤,٣٠٢	٢,٨٠٤	٥٠١	٤٢	
إستثمارات في											
شركات زميلة	٩,١٣٦	-	-	-	٩,١٣٦	-	-	-	-	-	
إستثمارات عقارية	٤١,٧٦٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
عقارات قيد التطوير	٨,٣٥١	-	-	-	٨,٣٥١	-	-	-	-	-	
موجودات أخرى	٦,٣٦٩	-	-	٤٠١	٢٢٤	٩٠	٢٢	٤,٧٨١	٢٠٢	٦٤٩	
مجموع الموجودات	٥٧٦,١٩٣	٤٤,٢٨٦	٢٠٦,٧١١	١٠٠,٤٣٩	٤٢,٦٨٤	١٣,٨١١	١٣,٠٧٧	٣٩,٦٩٤	١٨,٢٣٧	٤٢,٩٥٥	
ودائع من مؤسسات	٤٩,٠٠٠	-	-	-	-	٤,٠٠٠	-	٤,٥٠٠	٢٣,٣٠٠	١٧,٢٠٠	
مالية وأخرى	٢٣٢,٧٧٩	٢٣٢,٧٧٩	-	-	-	-	-	-	-	-	
حسابات الحكومة	٦٥,٥٠٠	-	-	٣٩,٠٠٠	٢,٠٠٠	٦,٥٠٠	-	-	-	-	
قروض لأجل	١٨,٥٦٢	-	-	٧,٤٥٧	١,٤٤٠	٢,٠٩٦	٨٩٠	٦٤٠	٢٦٤	٥,٢١١	
مطلوبات أخرى	٣٦٥,٨٤١	٢٣٢,٧٧٩	-	٧,٤٥٧	٤,٤٤٠	٢٢,٠٩٦	١١,٣٩٠	٦٤٠	٢٣,٥٦٤	٢٢,٤١١	
مجموع المطلوبات	٢١,٣٥٢ (١٨٨,٤٩٣)	٢٠٦,٧١١	٩٢,٩٨٢	٢,٢٤٤	٣٢,٢٠٣	٢,٤٢١	١٢,٤٣٧	٣٤,٦٣٠	(٥,٣٢٧)	٢٠,٥٤٤	
عدم التطابق	٢١,٣٥٢	٣٩٨,٨٤٥	١٩٢,١٣٤	٩٩,١٥٢	٩٦,٩٠٨	٦٤,٧٠٥	٦٢,٢٨٤	٤٩,٨٤٧	١٥,٢١٧	٢٠,٥٤٤	
عدم تطابق المتراكم											

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

١٧ مخاطر السوق

١٧,١ نظرة على إدارة مخاطر السوق

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

- لا يوجد لدى البنك في الوقت الحاضر "محفظة المتاجرة".
- تقتصر الإستثمارات في المقام الأول على فئة البنود "المتاحة للبيع".
- تقتصر مخاطر السوق للبنك على الأرصدة في الحسابات المصرفية بالدولار الأمريكي وبما إن الدينار البحريني مثبت بالدولار الأمريكي فإن البنك ليس لديه أي مخاطر صرف عملات أجنبية.
- يتبع البنك الأسلوب الموحد لحساب الأعباء الرأس مالية لمخاطر السوق.

١٨ المخاطر التشغيلية

١٨.١ نظرة على إدارة المخاطر التشغيلية

المخاطر التشغيلية هي مخاطر التعرض لخسائر نتيجة لما يلي:

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

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

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

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

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

- سياسة إدارة المخاطر التشغيلية
- سياسة مؤشرات المخاطر الرئيسية
- سياسة إدارة فقدان البيانات
- سياسة الاستعانة بمصادر خارجية
- سياسة المنتجات الجديدة
- سياسة الدفاتر والسجلات.

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

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

جدول ١٥: المخاطر التشغيلية

المبلغ	المخاطر التشغيلية (بآلاف الدنانير البحرينية)
١٣,٩٦٥	متوسط إجمالي الدخل
٢٦,١٨٤	التعرضات المرجحة للمخاطر
٣,١٤٢	المصرفوات الرأس مالية بمعدّل (٪١٢)

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

١٩ مراكز الأسهم في المحفظة المصرفية

تشتمل مراكز الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ على إستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة لا تخضع لعملية التوحيد لأغراض حساب رأس المال والإستثمارات الأخرى.

جدول ١٦: مراكز الأسهم في المحفظة المصرفية (بالآلاف الدينار البحرينية)

إجمالي التعرضات	المحتفظ بها بشكل خاص	مصرفات رأس المال
٤,٧٥٧	٤,٧٥٧	١,٠٥٣
٩,١٣٦	٩,١٣٦	٢,١٣٥

إستثمارات منحة للبيع

إستثمارات في شركات زميلة

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

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

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

٢٠ مخاطر أسعار الفائدة في المحفظة المصرفية

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

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

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

جدول ١٧: تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الفائدة

التغيرات في النقاط الأساسية (-/+)	٣١ ديسمبر ٢٠١٣	التأثير على صافي الدخل (+/-)
٢٠	١٠٥,١٧٦	٢,١٠٤
٢٠	٢٦,٣٣٨	٥٢٧
٢٠	٤٩,٠٠٠	(٩٨٠)
٢٠	١٥,٥٠٠	(٣١٠)
		١,٣٤١

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

٢١ أتعاب التدقيق

تبلغ أتعاب تدقيق القوائم المالية ١٦,٩٥٠ دينار بحريني (٢٠١٢: ٢٠,٤٥٠ دينار بحريني) وتشمل بشكل رئيسي أعمال تدقيق القوائم المالية الموحدة للمجموعة. وتبلغ أتعاب خدمات غير التدقيق ٣٤,٦٠٠ ألف دينار بحريني (٢٠١٢: ٣٦,١٠٠ ألف دينار بحريني) تتعلق بشكل رئيسي بمراجعة القوائم المالية المرحلية، خدمات الإجراءات المتفق عليها المرتبطة بالتقرير الربعي لمصرف البحرين المركزي ومكافحة غسيل الأموال، متطلبات الإفصاح العامة الإضافية السنوية ونصف السنوية لمصرف البحرين المركزي.

٢٢ غرامة مالية مفروضة من قبل مصرف البحرين المركزي

خلال السنة، فرض مصرف البحرين المركزي غرامة مالية قدرها ١٠ دينار بحريني على البنك نتيجة لوجود بعض الأخطاء في عدد من حسابات نظام مركز البحرين للمعلومات الائتمانية. بعد تصحيح الخطأ، واطب البنك على التأثر من صحة الحسابات.