

מפרטי ביקורת לניהול אשראי

בשל חשיבותו ומרכזיותו של נושא האשראי, מובאות בזאת לידיעת התאגידים הבנקאיים תמציות ממפרטי הביקורת בשימוש מבקרי הפיקוח על הבנקים בנושא ניהול סיכוני אשראי של לווה (נספח א') ובנושא מתן הלוואות לדיור (נספח ב').

על הנהלות התאגידים הבנקאיים לוודא קיומם של נהלים בנושאים הנ"ל, תוך התבססות על המפרטים האלה כקו מנחה לקביעת נהלים.

מודגש, כי הקפדה על קיום נהלים בתחום זה הינה אחד הנדבכים בבנייה ובבחינה של תיק אשראי בעל איכות נאותה.

נספח א'

מפרט ביקורת בסיסי לניהול סיכוני אשראי של לווה

כללי

נוהלי האשראי בתאגיד בנקאי ככל הנהלים האחרים צריך שיהיו ברורים, מחייבים ומאושרים על ידי הגורם המתאים בתאגיד הבנקאי.

נוהלי מתן האשראי ותפעול (7/98)

1. (א) האם בנוהלי מתן אשראי של התאגיד הבנקאי יש התייחסות מפורשת לסדר הפעולות המלא הנדרש מכל אחד מהדרגים המעורבים בתהליך מתן האשראי וניהולו תוך התייחסות לתחומים להלן:

- (1) בקשות אשראי - פירוט החומר הנדרש בעת הגשת בקשת אשראי;
 - (2) אופן הביצוע של הערכות המצב העסקיות של מבקש אשראי ושל לווה;
 - (3) אישורי האשראי ועבודת ועדות האשראי - פירוט החומר שיש להגיש בכל אחד משלבי האישור השונים, תוך בחינה של סל המימון של הלקוח מול צרכיו, ושילוב העסקה הנדונה בכך;
 - (4) תפעול שוטף של האשראי בתחומים - חשבונאי, עסקי, תמחירי;
 - (5) ניהול שוטף של סיכון האשראי - מעקב ובקרה אחר ביצוע החלטות.
- (ב) (1) האם נקבע בנהלים סוג המידע (כספי/עסקי) הנדרש לצורך קבלת ההחלטות - הן המידע שמתקבל ממבקש האשראי והן מידע אחר;
- (2) צורת הטיפול בו כדלקמן:
- (א) תחזוק המידע הני"ל (המעקב אחר קבלתו והצעדים שיש לנקוט במקרה של אי קבלתו);
- (ב) אופן ומתכונת הניתוח של המידע הני"ל והמסקנות המתבקשות.
- (ג) בטל.
- (ד) האם נקבע נוהל הטיפול בבטחונות בכל המערכות כגון:
- (1) קבלת הבטחונות ותיעוד;
 - (2) הערכה, בדיקה וריענון הערכות שווי הבטחונות;
 - (3) מידע שגרתית על שעבודים שוטפים וכו'.
- (ה) האם נקבע בנוהל אופן הטיפול בחובות בעייתיים בתאגיד הבנקאי (מיון, סיווג, ניהול, גבייה).

"תיק" הלווה (11/99)

2. האם נקבע בנוהל מהו התיעוד הנדרש לתיק לווה (ומכאן גם הפעולות שיש לנקוט כדי לאגור מידע זה לתיק). האם הנוהל כולל לפחות את הנקודות הבאות:

(א) **מידע על הלווה** (7/98) (11/99)

- (1) זיהוי פרטי הלווה, לרבות שרשרת מלאה של הבעלות ותרשים מלא של הקבוצה אליה משתייך הלווה כולל פרטים על צדדים קשורים ;
- (2) תיעוד כללי אחר : תזכיר ותקנות ההתאגדות, תנאי עסק כלליים, החלטה לפתוח חשבון על ידי הגוף המוסמך, מורשי חתימה וכו' ;
- (3) תיאור עסקי הלווה : ענף פעילות, ותק בענף, בנקים אחרים המעמידים אשראים ללווה והיקף אשראים אלו, פעילויות עסקיות נוספות של הבעלים וכו' ;
- (4) הערכה מעודכנת של מצב הענף אליו משתייך הלווה ;
- (5) ניתוח והערכה עדכניים על מצבו העסקי של הלווה המבוססים על דוחות כספיים מעודכנים ודיווחים נוספים, כגון דוחות מע"מ, דיווח על ניכוי מס ;
- (6) הערכת האנשים העומדים מאחורי הלווה : יושר, אמינות, מיומנות מקצועית, טיב וכושר הניהול ;
- (7) עבר עסקי : מידע על העבר העסקי של הלווה בפעילות בתאגיד הבנקאי ואזכור תביעות אזרחיות ואחרות שהיו נגד הלווה בשנים האחרונות ;
- (8) ניתוח תרומת הלווה לעסקי התאגיד הבנקאי ;
- (9) חשיפת הלווה לאשראי במט"ח וההשפעה האפשרית של שינוי קיצוני בשער החליפין על איכות האשראי.
- (10) הערכה מסכמת לגבי איכות האשראי ודירוג הלווה.

(ב) **פרטים על האשראי והבטחונות**

- (1) מסגרת אשראי אחרונה שאושרה והבטחונות שנדרשו בעת אישורה ;
- (2) תיעוד בקשות האשראי, אישורים, תנאי הריבית, עמלות, ז"פ וכו' ;
- (3) הסכמים שנחתמו עם הלווה ;
- (4) רשימת הבטחונות לאשראי.

(ג) **אשראי במט"ח**

בנוסף לאמור לעיל, במקרה של לווה שיש לו חבות במט"ח לתאגיד הבנקאי העולה על הסכום הקבוע בסעיף 3ב, יכלול תיק הלווה מידע על המקורות המפחיתים או העשויים להפחית את סיכוני האשראי הנובעים מחשיפת הלווה לשינוי בשער החליפין, לפחות כלהלן :

- (1) לווים שהם יצואנים - הסכום ושעור היצוא ממחזור המכירות הכולל של הלווה.
- (2) הבטחונות הנקובים במט"ח או הצמודים למט"ח (על פי הגדרה שתיקבע בנוהלי הבנק).
- (3) עסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים שביצע הלקוח בתאגיד הבנקאי לחיסוי החשיפה במט"ח של הלווה.

"תיק" בטחונות

3. האם נקבע בנוהל מה צריך להיות כלול בתיק בטחונות של לקוח, כיצד יישמר התיק ומהם נוהלי המעקב והבקרה אחר קיומם של הבטחונות והערכת שוויים?

יש לוודא שתיק הבטחונות יכלול לפחות את החומר הבא :

- פירוט הבטחונות ;
- אסמכתאות משפטיות ואחרות של הבטחונות ;
- פוליסות ביטוח של הנכסים המשועבדים, מוסבות לתאגיד הבנקאי ;
- הערכה מעודכנת של שווי הבטחונות.

3.א. בטל (2/05)

דירוג האשראי של הלווה (7/98)

3.ב. האם נקבעו כללים לדירוג האשראים, בתאגיד בנקאי לפי איכותם, בהסתמך על המידע הנדרש בסעיף זה והאם נקבעו הגורמים המוסמכים לקבוע דירוג זה?

(א) על התאגיד הבנקאי לדרג כל לווה שחבותו לתאגיד הבנקאי עולה על 400,000 שקלים. סכום זה יעודכן על פי מדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת כל שנה. (מדד הבסיס - חודש נובמבר 1998).

(ב) הדירוג ייעשה באחריות בעל הסמכות שאישר את האשראי, וכאשר הסמכות בידי ועדה - על ידי האחראי על הלווה הספציפי.

(ג) דירוג הלווה יבוצע לפחות אחת ל- 12 חודשים.

(ד) דירוג הלווים יתבצע במתכונת אחידה (המתכונת יכולה להשתנות בהתאם לגודל הלווה וסוג הפעילות) כך שבתיק הלווה יימצא דף הערכה סטנדרטי המסתיים בדירוגו של הלווה.
(ה) דירוג הלווה ייעשה על סולם של תשעה ערכים לפחות כאשר בשש הדרגות הנמוכות ידורגו הלווים הבעייתיים בהתאם לסיווגים שנקבעו בסעיף 3 להוראה מס' 314 (טפול בחובות בעייתיים).

(ו) באחריות הביקורת הפנימית או יחידת בקרת האשראי (על פי קביעת התאגיד הבנקאי) לבדוק את מהימנות דירוג האשראי בקרב אוכלוסיית הלווים שאינה נבדקת על ידי יחידת בקרת האשראי כאמור בהוראה מס' 319 (בקרת אשראי).

סיכוני אשראי במכשירים פיננסיים נגזרים (2/97)

4. בתאגיד בנקאי העוסק בפעילות במכשירים פיננסיים נגזרים עבור לקוחותיו, יש לבחון אם התאגיד מנהל את סיכוני האשראי הכרוכים בפעילותו כלהלן :

(א) האם נקבעו כללים לאמידת חשיפת האשראי של הלקוח בגין כל אחד מהמכשירים הפיננסיים הנגזרים בהם הוא פועל?

(ב) האם התאגיד הבנקאי יצר כלים מיכוניים שיאפשרו שילוב אשראי כזה באובליגו הכולל של הלקוח וכן יאפשרו מעקב שוטף אחר פעילותו?

(ג) האם בנוהלי מתן אשראי לפעילות במכשירים פיננסיים נגזרים יש התייחסות מפורטת לנושאים הבאים :

(1) שיעורי הבטחונות הנדרשים מהלקוח כנגד כל סוג מכשיר פיננסי נגזר וכן התנאים שבהם תידרש תוספת ביטחונות ;

(2) כללים לטיפול בלקוחות חורגים, לרבות כללים ותנאים לסגירה במידת הצורך של פוזיציות של לקוחות שאינם עומדים בדרישת הביטחונות?



(ד) האם נקבעו תחומי אחריות וסמכויות אשראי לפעילות זו, ובכלל זה חלוקת האחריות בין גורמי האשראי לבין המחלקות האחרות? מסגרות האשראי הכולל של הלקוח, שיכללו גם אשראי כנ"ל, יאושרו על ידי גורמי האשראי.
לעניין סעיף זה, "חשיפת אשראי" - חשיפת אשראי נוכחית וחשיפת אשראי פוטנציאלית.

נספח ב'

מפרט ביקורת בסיסי למתן הלוואות לדיור

כללי

נוהלי אשראי בתאגיד בנקאי ככל הנהלים האחרים צריך שיהיו ברורים, מחייבים ומאושרים על ידי הגורם המתאים בתאגיד הבנקאי.

נוהלי מתן הלוואות לדיור

1. האם בנוהלי מתן הלוואות לדיור של התאגיד הבנקאי יש התייחסות מפורשת לנושאים הבאים :
 - (א) סדר הפעולות המלא הנדרש מכל אחד מהגורמים המעורבים בתהליך מתן הלוואה, תוך התייחסות, בין היתר, לנושאים הבאים :
 - (1) בקשות אשראי - פירוט החומר הנדרש ממקבל הלוואה לדיור בעת הגשת בקשת האשראי ;
 - (2) האופן בו תיבדק שלמות ומהימנות החומר המוגש ביחד עם בקשת האשראי (מהימנות התיעוד ; סבירות הסכס הרכישה של הדירה וכו') ;
 - (3) מגבלות לסינון ראשוני של מבקשי אשראי כגון : גיל הלווה, עבר מושל"ך, מאפייני מהימנות אישית וכו' ;
 - (4) פירוט הנכסים הראויים למימון (סוג הנכס, מקום הנכס, מצבו הפיזי וכו') ושיעור המימון שניתן לרכישת נכסים אלו ;
 - (5) מפתח לבדיקת כושר החזר של לוויים וערבים, לרבות בחינת התאמת סכום ותקופת ההלוואה לצרכיו ויכולת החזר של הלווה והערבים ;
 - (6) הגורם והשיטה לבדיקת תיק הלוואה שאושרה וקיום כל הדרישות בתיק, כולל ההיבטים המשפטיים, לפני מתן ההלוואה.
 - (ב) הטיפול בבטחונות, תוך התייחסות לנושאים אלה :
 - (1) האופן בו יובטחו הזכויות של התאגיד הבנקאי על פי כל דין, על כל הנכסים שרכישתם ימומנו על ידיו, זאת בהתחשב במעמדם המשפטי של נכסים אלו. (לדוגמא בכל מקרה בו זכויות במקרקעין לא רשומים בלשכת רישום מקרקעין יש לרשום שעבוד של זכויות חוזיות במקרקעין אצל רשם המשכונות) ;
 - (2) האופן בו יש להעריך שווי הנכסים הממומנים ;
 - (3) הכלים והשיטות המבטיחים מעקב נאות אחר תיקי הלוואות שבהם טרם הושלם רישום הזכויות של התאגיד המממן על פי כל דין, בנכס שבגיננו ניתנה ההלוואה ;
 - (4) ביטוחי חיים של הלווה ;
 - (5) פוליסת ביטוח של הנכס הממושכן ;
 - (6) אופן הטיפול והמעקב אחר בטחונות אחרים, אם נתקבלו.

תיק לווה

2. האם נקבע בנוהל מהו התיעוד הנדרש לתיק לווה, לפחות בנושאים אלה :
- (א) בקשה להלוואה עם כל פרטי הזהות הבסיסיים של הלווה ;
 - (ב) הסכמי ההלוואה מבויילים וחתומים כחוק ;
 - (ג) פרטים מלאים על כושר השתכרותו של מקבל ההלוואה וכל תיעוד אחר ממנו ניתן ללמוד על התנהגותו הכלכלית של הלווה ;
 - (ד) חישוב מפורט של כושר החזר של הלווה ;
 - (ה) פרטים על פי הצהרת הלווה על נכסים כספיים ופיזיים שבעלותו ;
 - (ו) כאשר ניתנת הלוואה לעצמאי, יש לקבוע סוג המידע והאסמכתאות הרלוונטיות ;
 - (ז) כאשר הלווה מוגדר כשכיר בגוף עסקי בשליטתו, יש לקבוע המידע שיש לקבל על הגוף המעסיק ;
 - (ח) פרטים בסיסיים על הערבים.

הטיפול בחובות בעייתיים

3. האם נקבעו בנוהל כללים לטיפול בחובות בעייתיים לפחות בנושאים אלה :
- (א) איתור חובות בפיגור ;
 - (ב) משלוח התראות ללווה ולערבים ;
 - (ג) נקיטת צעדים משפטיים למימוש הבטחונות.

מסד נתונים (7/98)

4. האם נקבע בנוהל, ניהול מסד נתונים ממוחשב של "הלוואות דיר", הכולל לפחות נתונים אלה :
- (א) גובה ההלוואה ;
 - (ב) ערך הנכס - ליום מתן ההלוואה ;
 - (ג) החזר חודשי ;
 - (ד) הכנסה חודשית פנוייה - ליום מתן ההלוואה ;
 - (ה) מיקום גיאוגרפי של הנכס - (עיר, רחוב ומספר ומיקוד) ;
 - (ו) אופן פרעון ההלוואה (לוח סילוקין שפיצר, בלון וכו') ;
 - (ז) סוג ההלוואה (זכאות לסוגיה - זוגות צעירים לפי ניקוד ועולים חדשים, משלימה, חופשית) ;
 - (ח) שיעור הריבית ;
 - (ט) מאפייני הריבית (ריבית קבועה/משתנה) ;
 - (י) תקופה מקורית לפרעון ;
 - (יא) תקופה שנתרה לפרעון ;
 - (יב) מח"מ (משך חיים ממוצע) ;
 - (יג) ייעוד ההלוואה (מגורים, השקעה, אחר) ;
 - (יד) אופן רישום השעבוד (טאבו, הערת הזהרה, זכויות, אחר) ;
 - (טו) מאפייני הנכס (דירה, צמוד קרקע - שטח במ"ר) ;
 - (טז) מאפייני הלווה (שכיר/עצמאי, מקצוע, גיל) ;
 - (יז) מספר ערבים ;
 - (יח) היקף הביטוחים (נכס, חיים) ;

- (יט) עמלת פרעון מוקדם (חייב/פטור);
 (כ) החזר ההלוואה (נתונים על החזר ההלוואה ופיגורים);
 (כא) השקלול לצורך יחס הון מזערי (50%, 100%).

* * *

<u>עדכונים</u>			
תאריך	פרטים	גרסה	חוזר 06 מס'
19/6/90	חוזר מקורי		1467
4/2/91	עדכון		1501
8/91	שיבוץ בהוראות ניהול בנקאי תקין	1	-----
12/95	גרסה מחודשת של קובץ ניהול בנקאי תקין	2	-----
23/2/97	עדכון	3	1853
21/7/98	עדכון	4	1937
15/11/99	עדכון	5	1985
8/2/05	עדכון	6	2159