



דוגמאות לסוגיות שעלו בביקורות שערך הפיקוח על הבנקים

בנושא "חיתום וסיווג אשראי לנדל"ן"

15 למאי 2022

כללי

מסמך זה כולל דוגמאות המתארות מקרים שונים שעלו בביקורות סיכוני אשראי שבוצעו בשנים האחרונות בהתייחס לאשראי שניתן ללווים בענף הבינוי והנדל"ן במערכת הבנקאית.

- חלק א' – סוגיות א1 – א5 - קשורות לתהליכי **סיווג** אשראי
- חלק ב' – סוגיות ב1 – ב6 - קשורות לתהליכי **חיתום** אשראי

הדוגמאות מוצגות במטרה להמחיש ולהדגים את תהליך הניתוח של צוותי הביקורת של הפיקוח על הבנקים בבואם להתייחס לסוגיות ספציפיות שונות הקשורות לחיתום וסיווג אשראי הניתן לענף זה, זאת במטרה לחזק את השקיפות ואת העקביות הפיקוחית.

המפקח על הבנקים ישקול בהמשך עיגון של עקרונות העולים מהמקרים הפרטניים, במסגרת הוראות ניהול בנקאי תקין או קבצי שו"ת.

נדגיש כי בהחלטות הנוגעות לניהול וסיווג אשראי עסקי נדרש להביא בחשבון את כלל העובדות והנסיבות הרלבנטיות לכל מקרה בפני עצמו, ולהפעיל שיקול דעת, בהתאם לעקרונות ולכללים שנקבעו בהוראות ניהול בנקאי תקין והוראות הדיווח לציבור של המפקח על הבנקים. לפיכך, יש לנהוג בזהירות כאשר באים ליישם את העולה מהדוגמאות בהחלטות אשראי שמתקבלות בפועל (Real Life).

חלק א'

סוגיות הקשורות לסיווג אשראי ללווים בענף הבינוי והנדל"ן

- סוגיה מס' א1 - סיווג אשראי בפרויקט סגור.
- סוגיה מס' א2 - התבססות על עודפים מפרוייקטים אחרים כמקור החזר לפרוייקט סגור בקשיים.
- סוגיה מס' א3 - מימון פרויקט למגורים במתכונת ליווי סגור בשלבים או כפרוייקט כולל.
- סוגיה מס' א4 - מימון מלאי דירות שטרם נמכרו בפרוייקט שהסתיים.
- סוגיה מס' א5 - הארכה מהותית של תקופת המימון לרכישת קרקע.

סוגיה מספר 1א

סיווג אשראי בפרויקט סגור

- לחברה קבלנית יזמית (היזם) קיים בבנק אשראי שהועמד במתכונת של ליווי פרויקט סגור למגורים. ...
- בפרויקט קיים פער מתמשך, לא מתוכנן, בין שיעור המכירות הנמוך (20%) לשיעור הביצוע ההנדסי המתקדם (80%), המצביע על קושי בפירעון האשראי ממכירת הדירות במועד סיום הפרויקט.
- בנוסף, תחשיב החשיפה שביצע הבנק לפרויקט שבחן את ההכנסות הצפויות אל מול ההוצאות הצפויות והתחייבויות בפרויקט, הצביע על עודף של - 30 מ' ש לפני הפעלת מקדמי ביטחון, וגירעון של 130 מ' ש לאחר מקדמי ביטחון שהופעלו בהתאם למדיניות הבנק (70% על הכנסות צפויות ממלאי הדירות שלא נמכרו; 90% על הכנסות לקבל מדירות שנמכרו ו- 110% על הוצאות נדרשות להשלמת הפרויקט).
- היזם אינו מזרים הון נוסף בפועל לחשבון הפרויקט כדי לפרוע את האשראי.

האם במקרה זה נדרש לסווג את החוב בגין הפרויקט?

סוגיה מספר 1 – התייחסות מבקרי הפיקוח על הבנקים סיווג אשראי בפרויקט סגור

- ככלל, מקור ההחזר הראשוני לאשראי לפרויקט במתכונת של ליווי סגור הינו התזרימים הצפויים ממכירת הדירות בפרויקט.
- בנסיבות הדוגמה, לאור העובדה שמדובר בפרויקט סגור, ולנוכח הקשיים הצפויים בפירעון החוב במועד, המתבטאים בשיעור מכירות נמוך שמביא לגירעון צפוי לאחר הפעלת מקדמי ביטחון, יבדקו מבקרי הפיקוח על הבנקים האם נדרש לסווג את הפרויקט כחוב בעייתי, לרבות כחוב שאינו צובר הכנסות ריבית.
- בהתייחסותם לגרעון הצפוי לאחר הפעלת מקדמי ביטחון, מבקרי הפיקוח על הבנקים יביאו בחשבון, בין היתר, את רמת הזהירות של מקדמי הביטחון המופעלים והאופן שבו הם מתאימים לחוסר הודאות בעיתוי ובסכום תזרימי המזומנים הצפויים מהפרויקט.
- כאשר בנק מבקש להביא בחשבון את איתנות היזם בקביעת הסיווג המתאים של החוב, מבקרי הפיקוח על הבנקים יבקשו לראות שהיזם תומך בחשבון הפרויקט, למשל באמצעות הזרמת הון נוסף, וכי הוא מראה יכולת פיננסית מבוססת ומחויבות להמשיך ולתמוך בפרויקט באופן שיבטיח שהחוב יוחזר בהתאם לתנאים המקוריים.

סוגיה מספר 2א

התבססות על עודפים מפרוייקטים אחרים כמקור החזר לפרוייקט סגור בקשיים

- בנסיבות סוגיה מספר 1א, לחברה הקבלנית קיימים בבנק אשראים נוספים שהועמדו במתכונת של ליווי פרויקט סגור למטרת מימון בניית 4 פרויקטים נוספים למגורים.
 - בעוד שבפרוייקט המפורט בסוגיה 1 התגלו קשיים, ב- 4 הפרוייקטים הנוספים שבמימון הבנק בבעלות אותה חברה, צפויים עודפים.
 - הבנק מתכוון להתבסס על העודפים הצפויים בפרוייקטים הנוספים כמקור לפירעון האשראי לצורך קביעת הסיווג של הפרוייקט האמור.
- האם הבנק יכול להתבסס על העודפים הצפויים בפרוייקטים הנוספים של הלווה בבנק כמקור לפירעון האשראי לצורך קביעת הסיווג של הפרוייקט בו התגלו קשיים?

סוגיה מספר 2א – התייחסות מבקרי הפיקוח על הבנקים התבססות על עודפים מפרוייקטים אחרים כמקור החזר לפרוייקט סגור בקשיים

- בנסיבות הדוגמה, בבדיקת נאותות כוונת הבנק להתבסס על עודפים מפרוייקטים אחרים, מבקרי הפיקוח על הבנקים יבדקו אם:
 - הפרוייקטים האחרים מנוהלים אף הם בבנק כך שמשיכת העודפים המהווה מקור החזר נמצא בשליטתו, ולבנק ישנה זכות משפטית ברורה שמאפשרת להשתמש בעודפים אלו לצורך פירעון הפרוייקט.
 - לבנק מדיניות זהירה להתבססות על עודפים אלו.
- ע"פ רוב, בנקים נוהגים לקבוע במדיניות האשראי שלהם שניתן להתבסס על עודפים מפרוייקט אחר לאחר שהושגה התקדמות משמעותית בפרוייקט האחר הן בשיעור הביצוע והן בשיעור המכירות, וכן בכפוף לכך שבהתאם לחישוב החשיפה בפרוייקט קיים עודף בחשבון בפרוייקט, לאחר מקדמים מקובלים.
- להתבססות על איתנות היזם בכלל, מעבר לעודפים כאמור, ראו התייחסות לסוגיה 1א.

סוגיה מספר 3א

מימון פרויקט למגורים במתכונת ליווי סגור בשלבים או כפרוייקט כולל

- הבנק אישר העמדת אשראי לחברה קבלנית יזמית למימון פרויקט בנייה למגורים במתכונת של ליווי סגור ב- 2 שלבים, בהתקיים התנאים הבאים:
 - פתיחת ליווי שלב א' - הון עצמי - 20% מעלויות שלב א'.
 - שיעור מכירות מוקדמות - 25% משלב א'.
 - מעבר לליווי שלב ב' - שיעור מכירות מוקדמות - 50% משלב א'.
- בפועל היזם השקיע את ההון עצמי הנדרש, אך שיעור המכירות המוקדמות היה נמוך יותר מהצפוי ועומד באופן מתמשך על 20% מכלל הדירות בשני שלבי הפרוייקט יחד. שיעור מכירות זה עומד במדיניות האשראי של הבנק למימון פרויקט למגורים בניהול כולל (שלא בשלבים). בהתאם לכך, היזם פנה לבנק בבקשה לפתיחת כלל מסגרות האשראי לליווי כפרוייקט כולל, ללא מעבר בין שלבים.

האם במקרה זה נדרש לסווג את החוב בגין הפרוייקט?

סוגיה מספר א3 – התייחסות מבקרי הפיקוח על הבנקים מימון פרויקט למגורים במתכונת ליווי סגור בשלבים או כפרוייקט כולל

- ככלל, במדיניות האשראי נהוג להגדיר באופן ברור את התנאים והתבחינים השונים, למקרים בהם ניתן לממן פרויקט למגורים במתכונת ליווי סגור כפרוייקט כולל או כפרוייקט בשלבים (כגון: זמינות הקרקע, היתרי בנייה, מורכבות הנדסית, מאפייני סיכון שונים בכל שלב וכו').
- בדרך כלל, לאורך חיי הפרוייקט מצופה שלא לבצע מעברים מניהול בשלבים לניהול פרויקט כולל ולהיפך. כאשר מבוצע מעבר כזה, מבקרי הפיקוח על הבנקים יבדקו אם הוא נובע מקשיים שעלו בפרוייקט ואשר בגינם הוא אינו עומד בתנאים המקוריים שאושרו, ושלא נעשה ניסיון להתאים את מצב הפרוייקט בפועל לתבחינים אחרים שנקבעו במדיניות האשראי.
- לעניין הטיפול בפרוייקט שעלו בו קשיים ראו התייחסות לסוגיה א1.

סוגיה מספר 4

מימון מלאי דירות שטרם נמכרו בפרוייקט שהסתיים

- הבנק העמיד אשראי לחברה קבלנית יזמית למימון פרויקט בנייה למגורים במתכונת של ליווי סגור.
- לחברה היזמית נותר מלאי מצומצם של דירות לא מכורות, והיא ביקשה להאריך את האשראי לעוד מספר חודשים נוספים על מנת למכור את המלאי שנוותר.

האם במקרה זה נדרש לסווג את החוב בגין הפרוייקט?

סוגיה מספר 4 – התייחסות מבקרי הפיקוח על הבנקים מימון מלאי דירות שטרם נמכרו בפרוייקט שהסתיים

- ככלל, במימון פרויקט סגור הציפיה היא כי לאחר השלמת הפרוייקט, היזם יפרע את האשראי בחשבון הפרוייקט.
- שיעור גבוה של דירות שבאופן מתמשך לא נמכרו עשוי להעיד על קשיים בשיווק הפרוייקט (למשל כתוצאה מתמחור עודף של הדירות בשלב התכנון, ירידה בשווי השוק של הדירות, או ליקויים בבנייה) ובדרך כלל, בהיעדר מקור החזר זמין אחר, מחייב סיווג (ראה התייחסות לסוגיה א1).
- עם זאת, ככלל, המבקרים של הפיקוח על הבנקים לא ידרשו מבנק לסווג את האשראי כאשר הבנק מעמיד אשראי בסיום הפרוייקט כנגד מלאי דירות מצומצם שטרם נמכר לתקופות גישור קצרות (של מספר חודשים), במידה שפירעון האשראי במועד החוזי החדש נראה מובטח (לדוגמה היזם פועל באופן אקטיבי למכור את הדירות, והיחס בין יתרת האשראי לשווי מלאי הדירות (ה- LTV) אינו גבוה).
- ככל שהיזם אינו מוכר את המלאי בפרק זמן זה, ואינו פורע את האשראי, בהיעדר מקור החזר זמין אחר, ע"פ רוב נדרש יהיה לסווג את החוב.

סוגיה מספר 5א

הארכה מהותית של תקופת המימון לרכישת קרקע

- חברה קבלנית יזמית קיבלה מהבנק אשראי לרכישת קרקע המיועדת לבניה של פרויקט למגורים. תקופת המימון – 3 שנים. במהלך תקופת המימון, כל עוד טרם החלה הבניה בפועל, הלווה אינו נדרש לפרוע את קרן האשראי, אלא רק לעמוד בתשלומי הריבית התקופתיים. בהתאם להסכם המימון הלווה נדרש לפרוע את קרן האשראי לכל המאוחר בתום תקופת המימון.
- בתום תקופת המימון טרם התקבל היתר בניה ואף לא חלה התקדמות משמעותית בהליכי רישוי הבניה. בעקבות זאת, הלווה ביקש מהבנק להאריך את תקופת המימון ב- 3 שנים נוספות.

האם במקרה זה נדרש לסווג את האשראי לרכישת הקרקע כחוב בעייתי?

סוגיה מספר 5 – התייחסות מבקרי הפיקוח על הבנקים הארכה מהותית של תקופת המימון לרכישת קרקע

- ככלל, תאגידי בנקאיים נוהגים להגדיר במדיניות האשראי תקופה מירבית סבירה לפירעון אשראי לרכישת קרקע. ע"פ רוב, מאחר שהקרקע אינה מניבה הכנסות עד אשר מתחילה הבניה עליה, מקובל לממן אותה לתקופות גישור קצרות יחסית.
- בדרך כלל, מימון קרקע לתקופות ארוכות, ללא מקור החזר ראשוני אחר לאשראי, חושף את הבנק לתנודתיות בשווי ערך הקרקע ומהווה מימון ספקולטיבי (כנגד בטוחה בלבד) שבו אין לבנק שליטה כלשהי על מקור הפירעון.
- ככלל, במקרים בהם לא קיים מקור החזר עיקרי אחר, והלווה מבקש להאריך את תקופת מימון הקרקע המקורית לתקופה מהותית נוספת, מבקרי הפיקוח על הבנקים יבדקו אם חלה התקדמות משמעותית ממשית בהליכי רישוי הבניה, או אם ניתן להראות באופן מוכח ובגיבוי אסמכתאות כי התחלת הבנייה על הקרקע צפויה להתחיל תוך זמן סביר. אחרת, ככלל, על הבנק יהיה לסווג את האשראי כחוב בעייתי (ככל שלא זוהה כבעייתי לפני כן) ולבחון את הצורך בסיווג האשראי כחוב שאינו צובר הכנסות ריבית.

חלק ב'

סוגיות הקשורות לחיתום אשראי ללווים בענף הבינוי והנדל"ן

- סוגיה מס' 1 - העמדת אשראי מחוץ לחשבונות הליווי של יזם נדל"ן.
- סוגיה מס' 2 - שקלול מס רכישה בחישוב שיעור המימון של קרקע (Loan to Value)
- סוגיה מס' 3 - תיקוף שווי של קרקעות שנרכשו במכרז של רמ"י.
- סוגיה מס' 4 - מימון כנגד שיערוך קרקע.
- סוגיה מס' 5 - סיכונים הנובעים מההשפעה הסביבתית במימון קרקעות.
- סוגיה מס' 6 - שינוי תנאי אשראי בביטחון נדל"ן מניב.

סוגיה מספר ב1

העמדת אשראי מחוץ לחשבונות הליווי של יזם נדל"ן

- לחברה קבלנית יזמית, קיימים בבנק אשראים שהועמדו במתכונת של ליווי פרויקט סגור למטרת מימון בניית 5 פרויקטים למגורים, חלקם החלו לאחרונה.
- החברה פנתה לבנק בבקשה לקבל מסגרת אשראי מתחדשת לתקופה של שנתיים, מחוץ לחשבונות הליווי המנוהלים בבנק. אין לחברה מקור החזר ראשוני משמעותי אחר, ולכן פירעון האשראי מבוסס בעיקר על העודפים כתוצאה מהמכירות בפרויקטים.
- הבנק אישר את הבקשה.

האם המבקרים של הפיקוח על הבנקים ידרשו תיקון ליקויים בניהול סיכון האשראי מבנק אשר לא הביא בחשבון את האשראי שניתן מחוץ לחשבונות הליווי בחישוב החשיפה של הפרויקטים?

סוגיה מספר 1 - התייחסות מבקרי הפיקוח על הבנקים העמדת אשראי מחוץ לחשבונות הליווי של יזם נדל"ן

- ככלל, ראוי שאשראי ליזם נדל"ן, המתבסס בעיקר על מקור החזר הראשוני ממכירת דירות מפרויקטים לבניה שבבעלותו, יועמד במבנה הולם של ליווי סגור ותחת פיקוח הדוק.
- בנסיבות הדוגמה הבנק החליט להעמיד ליזם אשראי מסגרת מתחדשת לתקופה של שנתיים, ללא מקור החזר משמעותי אחר מלבד הפרויקטים המתנהלים, אף שחלקם החלו רק לאחרונה. במקרה כזה, המבקרים של הפיקוח על הבנקים יודאו כי:
 - העודפים המשמשים את הבנק כמקור החזר הינם מספיקים ומבוססים. לעניין זה, ככלל, התבססות על פרויקטים שהחלו לאחרונה לא נראית מתאימה לעניין זה. להתייחסות נוספת לגבי התבססות על עודפים מפרויקטים אחרים כמקור החזר לפרויקט סגור בקשיים ראה סוגיה א2.
 - האשראי מזוהה ומטופל בבנק בהתאם למהותו. בנסיבות הדוגמה, למעט אם הוא הועמד למטרה ספציפית מוגדרת אחרת, בדרך כלל מהותו תהיה העמדת הון בפרויקטים. במקרה כזה יש לזהותו כאשראי לעסקה הונית.
 - בהמשך לכך, ייבדק שהאשראי מובא בחשבון בתחשיב כושר הספיגה ובתחשיב החשיפה של כל הפרויקטים להם הוא משמש כהשלמה להון עצמי.
- הבנק הגדיר את מאפייני הלקוחות להם ניתן להעמיד אשראי כאמור, ואת תנאי החיתום המאפשרים לו לשלוט באופן מספק בפירעון האשראי (כגון - מאפייני היזם, תקופה מירבית, התניות פיננסיות, מגבלת סכום, תמחור הולם וכו') וכן מנהל מעקב מוגבר אחר האשראי, לאור החולשות המובנות שקיימות בו.

סוגיה מספר 2

שקלול מס רכישה בחישוב שיעור המימון של קרקע (Loan to Value)

- תאגיד בנקאי העמיד לחברה קבלנית יזמית אשראי לרכישת קרקע, המיועדת לבניה של פרויקט למגורים באזור ביקוש.
- עלות הרכישה של הקרקע עומדת על 100 מ' ש. בנוסף הלווה נדרש לשלם מס רכישה בשיעור 6% מעלות הקרקע (דהיינו 6 מ' ש נוספים).
- בבקשת האשראי הלווה ביקש מימון על סך 80 מ' ש (המהווה כ - 75% מעלות הקרקע בתוספת מס הרכישה - $106 * 75\% = 79.5$).

האם ניתן להוסיף את מס הרכישה לעלות הקרקע לצורך חישוב שיעור המימון של הקרקע
(Loan to Value)?

סוגיה מספר 2 - התייחסות מבקרי הפיקוח על הבנקים שקלול מס רכישה בחישוב שיעור המימון של קרקע (Loan to Value)

- ככלל, יש לקבוע במדיניות האשראי כללים לחישוב שיעור המימון לקרקעות (LTV) ללא מיסים (כדוגמת מס רכישה ששולם על ידי הלווה ולא יוחזר במקרה של מימוש הקרקע).
- הכללת מס הרכישה ששולם על ידי הלווה בחישוב ה - LTV עלולה לגרום להטיה של שיעור המימון כלפי מטה בהשוואה לשיעור המימון בפועל, ולכן לפגוע בתהליכי ניטור הסיכון, כמו גם באופן הדיווח לדירקטוריון ולפיקוח על הבנקים.

סוגיה מספר 3

תיקוף שווי של קרקעות שנרכשו במכרז של רמ"י

- חברה קבלנית פנתה לבנק בבקשה למימון בסך 350 מ' ש"ח של קרקע שנרכשה במכרז רמ"י.
- סכום המימון נקבע בגובה שיעור המימון המירבי שהבנק מוכן לממן בהתאם למדיניות שלו.
- החברה הקבלנית זכתה במכרז לאחר שהגישה את ההצעה הגבוהה ביותר – 500 מיליון ש.
- למכרז הוגשו שתי הצעות בלבד.

האם מבקרי הפיקוח על הבנקים ידרשו תיקון ליקויים בניהול סיכון האשראי מבנק אשר מתבסס באופן בלעדי על מחיר הזכייה במכרז לצורך קביעת סכום המימון המכסימלי לקרקע?

האם ההתייחסות היתה משתנה אם היו 10 מציעים במכרז, אולם ההצעה השנייה במכרז היתה נמוכה ב - 20% מההצעה הזוכה (דהיינו בסך של כ- 400 מ' ש)?

סוגיה מספר 3 - התייחסות מבקרי הפיקוח על הבנקים תיקוף שווי של קרקעות שנרכשו במכרז של רמ"י

- ככלל, במימון קרקע מצופה מהבנק לבחון את סבירות המחיר ששולם בגין הקרקע. חשיבות ועומק הבדיקה גדלים ככל שקיים חוסר ודאות גבוה יותר לגבי שווי הקרקע, וככל ששיעור המימון גבוה יותר.
- בנסיבות דוגמה זו נראה שקיים חוסר ודאות באשר לשווי הקרקע (מקרים נוספים של חוסר ודאות יכולים לכלול מצבים בהם החברה זכתה במכרז רמ"י, אולם ניגשו מציעים מעטים, או כאשר קיים במכרז פער משמעותי בין ההצעה הזוכה לבין ההצעות האחרות).
- במקרים אלו, יבדקו מבקרי הפיקוח על הבנקים שהבנק ביצע תיקוף לשווי הקרקע, לדוגמה באמצעות הערכת שמאי שתבוצע לפי תקנים מקובלים (כגון תקן 19 מטעם מועצת שמאי המקרקעין בדבר "פרוט מזערי נדרש שומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי"), או באמצעות שמאי הבנק. על התיקוף להיות מתועד ויש להציג אותו בעת קבלת החלטות על מתן האשראי.

סוגיה מספר 4

מימון כנגד שיערוך קרקע

- חברה קבלנית יזמית איתנה וותיקה קיבלה מהבנק אשראי לרכישת קרקע, המיועדת לבניה של פרויקט למגורים כנגד שווי קרקע של 100 מ' ש"ח.
 - על רקע סביבה של עליות חריגות ומהירות במחירי הקרקעות, ולנוכח רכישת קרקעות במחירים המגלמים ציפיות לעליות מחירים, כעבור חצי שנה ממועד הרכישה היזם מכר חצי מהקרקע במחיר שנראה גבוה מהמחיר בו מבוצעות באופן סדיר עסקאות בשוק, המשקף לקרקע שווי של 180 מ' ש"ח.
 - היזם מבקש לקבל אשראי נוסף (לחלץ הון עצמי) לטובת פרויקטים נוספים בבנק בהתבסס על השווי העדכני הגבוה של הקרקע, שלטענת היזם צריך להיקבע לפי המחיר בו היזם מכר את הקרקע.
- האם מבקרי הפיקוח על הבנקים ידרשו תיקון ליקויים בניהול סיכון האשראי מבנק שהחליט לאשר את בקשת האשראי?

סוגיה מספר 4 - התייחסות מבקרי הפיקוח על הבנקים מימון כנגד שיערוך קרקע

- **בנסיבות הדוגמא, ולנוכח הגידול המהיר והמשמעותי תוך זמן קצר מאוד בשווי שמשתקף לקרקע, על סמך מכירה במחיר שנראה גבוה מהמחיר בו מבוצעות באופן סדיר עסקאות בשוק, מצופה מהתאגיד הבנקאי לבחון את סבירות המחיר ששולם בגין הקרקע. חשיבות ועומק הבדיקה גדלים ככל שקיים חוסר ודאות גבוה יותר לגבי שווי הקרקע, וככל ששיעור המימון גבוה יותר.**
- **לאור חוסר הודאות שקיים בנסיבות דוגמא זו באשר לסבירות מחיר הקרקע מצופה מהתאגיד הבנקאי לבצע תיקוף לשווי הקרקע, לדוגמה באמצעות הערכת שמאי שתבוצע לפי תקנים מקובלים (כגון תקן 19 מטעם מועצת שמאי המקרקעין בדבר "פרוט מזערי נדרש שומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי") או באמצעות שמאי הבנק.**
- **לאור העובדה שעליית השווי בדוגמא זו אינה נובעת מהשבחת זכויות הבנייה על הקרקע, מבקרי הפיקוח על הבנקים יבדקו כי הערכת השווי עליה מתבסס הבנק משקפת מקדמי ביטחון מחמירים, אינה מגלמת ציפיות לעליית מחירים וכי מבנה האשראי זהיר.**

סוגיה מספר 5

סיכונים הנובעים מההשפעה הסביבתית במימון קרקעות

• חברה יזמית בתחום הנדל"ן המניב המסחרי ביקשה לקבל מבנק אשראי לרכישת קרקע למטרת הקמת מרכז מסחרי. בבקשת האשראי צוין כי על הקרקע פעלה בעבר תחנת דלק.

האם המבקרים של הפיקוח על הבנקים ידרשו תיקון ליקויים בתהליך בחינת הסיכון הסביבתי במסגרת ניהול סיכון האשראי של הבנק?

סוגיה מספר 5 – התייחסות מבקרי הפיקוח על הבנקים סיכונים הנובעים מההשפעה הסביבתית במימון קרקעות

- **תאגידים בנקאיים בוחנים את הסיכונים הנובעים מההשפעה הסביבתית בעת העמדת אשראי על פי מדיניות ניהול הסיכונים הסביבתיים שנקבעה, בין היתר בהתאם לענף הפעילות של הלווה ולמאפייני הלווה והעסקה.**
- **כאשר ישנה אינדיקציה לבעיה סביבתית בקרקע שלגביה הועמד מימון, כגון חשד לזיהום הקרקע או מי התהום, מצופה מהבנק להסתמך על חוות דעת של יועץ הבקיא בתחומי איכות הסביבה לגבי הסיכונים הנובעים מההשפעה הסביבתית בגין השימושים הקודמים בקרקע.**

סוגיה מספר 6

שינוי תנאי אשראי בביטחון נדל"ן מניב

- לחברה איתנה בתחום הנדל"ן המניב, קיים בבנק אשראי שהועמד למשך 25 שנים לצורך רכישת קניון, וב-LTV של 70%. האשראי ניתן בהתאם למדיניות האשראי בבנק המתירה מתן אשראי למשך תקופה מירבית של 25 שנים למטרת רכישה של נדל"ן מסחרי מניב, בשיעור מימון של 70%.
- לאחר 7 שנים, 28% מהאשראי נפרע. החברה הגישה לבנק בקשה לקבל הלוואה נוספת שמקור הפירעון שלה הוא מאותו קניון, בהיקף המשקף חזרה לשיעור LTV של 70%, ולפרוס את יתרת האשראי, כולל ההלוואה הנוספת, לתקופה חדשה של 25 שנים מאותו מועד (ובסה"כ 32 שנים מהמועד המקורי)
- ההלוואה הנוספת הינה ללא מטרה מוגדרת (הלוואה לכל מטרה).

האם מבקרי הפיקוח על הבנקים ידרשו תיקון ליקויים בניהול סיכון האשראי מבנק שיאשר העמדת האשראי האמור?

סוגיה מספר 6 – התייחסות מבקרי הפיקוח על הבנקים שינוי תנאי אשראי בביטחון נדל"ן מניב

ככלל, אשראי לזמן ארוך יועמד למימון פעילויות מוגדרות שצפויות להניב תזרימים לזמן ארוך. בהמשך לכך, במידה שמועמד אשראי לזמן ארוך ללא מטרה מוגדרת (לכל מטרה) מבקרי הפיקוח על הבנקים ידרשו לוודא שהבנק ביצע בדיקה מעמיקה וזהירה אשר תתייחס לשימוש שייעשה באשראי זה, למצבו הפיננסי של הלווה ולרמת הסיכון של האשראי.

בנוסף, בנסיבות הדוגמה, מבקרי הפיקוח על הבנקים יבדקו:

- האם השינויים באשראי נבעו מקשיים פיננסיים של הלווה, ומהווים ארגון מחדש של חוב בעייתי.
 - האם הבנק ביצע חיתום מלא מחדש לאשראי (כולל ההלוואה הנוספת) בהתאם למדיניות האשראי של הבנק, לרבות בדיקת אורך החיים הכלכלי הנותר של הקניין ויכולתו להוות מקור החזר מבוסס ומספק לאשראי.
 - האם מדיניות האשראי של הבנק קובעת כללים זהירים להעמדת אשראי ללא מטרה מוגדרת (לכל מטרה), זאת בהתאם למאפייניו.
- כללים כאמור יתייחסו בדרך כלל להיבטים כגון: מגבלות חשיפה (לעסקה בודדת ומסך התיק), מאפייני הלקוחות להם יועמד האשראי, תקופת הפירעון המירבית להעמדת האשראי, העמדה במסלול פירעון מתכלה, ובאופן שיאפשר לבנק לצמצם את החשיפה במידה שתחול התדרדרות בלתי צפויה במצב הלווה, מבנה האשראי המתאים, והחובה לנטר באופן הדוק את מצב הלווה.