



רשות ניירות ערך

עדכון דוח ריכוז ממצאי ביקורת בנושא אשראי ללקוחות והפרשה להפסדי אשראי בדוחות כספיים בענף האשראי החוץ בנקאי

שלום לכולם,

רשות ניירות ערך פרסמה ביום 14 בינואר 2025, עדכון לדוח ריכוז ממצאי ביקורת בנושא אשראי ללקוחות והפרשה להפסדי אשראי בדוחות כספיים של חברות בענף האשראי החוץ בנקאי (להלן: "דוח ריכוז ממצאים").

דוח ריכוז הממצאים פורסם במקור באוגוסט 2024 ([לחצו כאן](#) לתקשור בנדון) וכלל ממצאים שעלו בקרב חברות הפועלות בתחום ניכיון ממסרים. במסגרת העדכון, נוספו ממצאים שעלו בחברות הפועלות בתחום השלמת הון עצמי, מעבר לממצאים שנמצאו בתחום ניכיון הממסרים.

1. מודל הפרשה כללית להפסדי אשראי

במסגרת בחינת מודל ההפרשה הכללית להפסדי אשראי של אחת מחברות המדגם (להלן: "המודל הכלכלי"), עלו קשיים משמעותיים ביחס לנאותות שיעור ההפרשה הכללית, הן מבחינת המתודולוגיה והן מבחינת יישומה בפועל. המודל הכלכלי כלל פילוח של יתרות החוב בהתאם לדרגת שעבוד הבטוחה ומצבה (שלב הפרויקט, שיעור ההשלמה והמכירות) וקבע שיעור הפרשה לכל קטגוריה. כמו כן, המודל הכלכלי קבע כי דירקטוריון החברה יבחן מעת לעת את הצורך בהוספת מקדם נוסף לשיעור ההפרשה הכללית שנקבע. לצורך בחינת נאותות שיעורי ההפרשה הכללית, החברה ביצעה השוואה בין שיעורי ההפרשה הממוצעים לנתוני הפסדי האשראי שהיו לה בפועל וכן ביצעה השוואה להפסדי אשראי בחברות דומות בענף.

להלן הממצאים שעלו ועמדת סגל הרשות לגביהם:

○ **שקלול רכיב התמורה בהפסדי האשראי בפועל**

בעת בחינת נאותות שיעור ההפרשה, נמצא כי החברה אשר בוחנת את נאותות ההפרשה על בסיס שיעורי הפסד היסטוריים, לא בחנה את שיעור ההפסד בגין כלל מרכיבי התמורה אלא רק את הפסדי האשראי בגין מרכיב הקרן שלא נפרע.

לעמדת סגל הרשות, בעת חישוב הפסדי האשראי יש לשקלל גם את רכיבי התמורה (לרבות ריבית) בגין העמדת ההלוואה ולא רק את ההפסד בגין הקרן.

○ **בחינת שיעור הפסדי האשראי בפועל ביחס לכל קטגוריה**

החברה לא סיפקה ביסוס לשיעור ההפרשה שנקבע לכל קטגוריה. בנוסף, החברה בחנה את נאותות שיעורי ההפרשה של כלל החובות במצטבר ביחס לשיעורי ההפסד ההיסטוריים של החברה בכללותה ולא את שיעורי ההפסד ההיסטוריים לכל קטגוריה. כמו כן, החברה לא בחנה האם חלו שינויים בתמהיל תיק הנכסים והאם החלוקה לקטגוריות שהייתה בעבר משקפת את פילוח תיק הנכסים הנוכחי.

לעמדת סגל הרשות יש ליישם מתודולוגיה סדורה המתייחסת לכל קטגוריית סיכון שזוהתה על ידי החברה ומניחה שיעור הפרשה מתאים לכל קטגוריה בהתבסס על הפרמטרים המתאימים. כמו כן, לצורך בחינת נאותות שיעורי ההפרשה שנקבעו, יש לבחון את שיעור הפסדי האשראי בפועל ביחס לכל קטגוריה שנקבעה במודל ולא באופן כללי, על מנת ששינויים בתמהיל התיק לא יפגמו בנאותות ההשוואה.

○ **קביעת שיעור הפרשה של 0% לקטגוריה מסוימת**

באחת מחברות המדגם נקבע שיעור הפרשה 0% עבור קטגוריית הלוואות למימון פרויקטים שבהם שיעור הביצוע והמכירות עולה על סף של 60%.

לעמדת סגל הרשות, גם אם נכס פיננסי מובטח בבטוחה ששוויה עולה על ערך הנכס הפיננסי, עדיין יכולים להיות הפסדי אשראי חזויים בשל ירידת ערך אפשרית של הבטוחה, שינוי בהערכת הבטוחה וקשיים אפשריים במימושה. לכן, המקרים בהם שיעור ההפרשה הינו 0% הינם נדירים ביותר וכוללים מקרים שבהם ערך הבטוחה גבוה משמעותית מהחוב וההסתברות לירידת ערך הינה אפסית.

בנוסף, לא יכול להיות ששיעור ההפרשה הינו 0% כאשר לחברה יש היסטוריה של הפסדי אשראי באותה קטגוריה, למרות קיומן של בטוחות רלוונטיות, וכן כאשר לחברה קיים רק שיעבוד שני על הבטוחה, כך שרגישות ה-LTV לירידת ערך של הפרויקט גבוהה במיוחד.

2. מדיניות בחינת עלייה משמעותית בסיכון האשראי

נמצא כי חלק מחברות המדגם בוחנות עלייה משמעותית בסיכון האשראי בהתבסס על שווי הבטוחות ביחס להיקף המימון בלבד, ללא התחשבות כלל בסממנים אחרים המפורטים בתקן IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן: "התקן"), אשר עשויים להעיד על עלייה משמעותית בסיכון האשראי. כמו כן, חברות אלה בוחנות את סיכון האשראי האבסולוטי של יתרת החוב למועד הבחינה ולא את השינויים שחלו בסיכון האשראי ממועד ההכרה לראשונה.

לעמדת סגל הרשות, מדיניות זו שגויה. בעת בחינת עלייה משמעותית בסיכון האשראי, יש לבחון את העלייה בהסתברות לכשל ולא את השינויים שחלו בהפסד בהינתן כשל. גם כאשר קיימות בטוחות בשיעורים גבוהים, נדרש לבחון אם חלה עליה משמעותית בהסתברות להתרחשות כשל. כמו כן, עלייה משמעותית בסיכון האשראי נדרשת להיבחן ביחס לגידול בסיכון להתרחשות כשל ביחס למועד המקורי שבו הועמדה ההלוואה על ידי החברה. מודל שאינו מביא בחשבון את הסממנים לעליה משמעותית המפורטים בתקן, אינו עולה בקנה אחד עם דרישות התקן.

3. סממנים העלולים להצביע על הצורך בביצוע הפרשה ספציפית וסיווג לא נאות של סיכון האשראי

באחת מחברות המדגם, נקבעה מדיניות של הפרשה קבוצתית בהתאם לקטגוריית סיכון ולאחר מכן בחינה ספציפית של הלוואות שזוהו כבעייתיות. במסגרת הביקורת, סגל הרשות בחן מספר יתרות חוב בהן זוהו סממנים שונים המפורטים בעמדה, אשר עשויים להצביע על הצורך בביצוע הפרשה ספציפית ונמצא כי על אף סממנים אלה, לא זוהו יתרות החוב ככאלה שחלה בגינן עליה משמעותית בסיכון האשראי ולא בוצעה בגינן הפרשה ספציפית מעבר לשיעור ההפרשה הכללית.

לעמדת סגל הרשות, הסממנים המפורטים בעמדה ובפרט במקרים של הסדרי חוב, מתווה לפירעון החוב ומחזורים על רקע קשיים פיננסיים, עשויים להעיד לכל הפחות על עלייה משמעותית בסיכון האשראי של ההלוואה. לכן, במקרים אלה ובהתאם למדיניות החברה, מאחר שלא ניתן לומר שחובות אלה הינם בעלי מאפיינים דומים לחובות אחרים שאינם בפיגור ושלא בוצעו בגינם הסדרים, מצופה מהחברה לבחון חובות אלה באופן ספציפי ולא רק על בסיס קבוצתי.

טיפול חשבונאי

4. סיווג נכסים כשוטפים ולא שוטפים

במסגרת הביקורת עלה כי סיווג הנכסים כשוטפים ולא שוטפים התבסס על מועד הפירעון החוזי הנקוב בהסכם עם הלקוח, ולא לפי המועד הצפוי לגביית החוב בפועל.

לעמדת סגל הרשות ובהתאם להוראות IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" בדבר סיווג נכס כשוטף או לא שוטף, ברירת המחדל היא כי נכס פיננסי יסווג כלא שוטף, אלא אם יש צפי מבוסס לפיו יותר סביר מאשר לא, שהחוב ייפרע במהלך המחזור התפעולי הרגיל של החברה או בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, לפי המתאים.

5. מדידת נכס פיננסי שלא בהתאם להוראות התקן

במסגרת הביקורת עלה כי הלוואות שכללו תמורה נוספת מעבר לריבית קבועה מסכום המימון (למשל אחוז מרווחי הפרויקט), נמדדו לעיתים בעלות מופחתת ולא בהתאם לשווי הוגן דרך רווח והפסד, על אף שהתנאים החוזיים של הנכס הפיננסי לא כללו רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרע.

לעמדת סגל הרשות, מדידת הלוואות בכללותן בעלות מופחתת אינה עולה בקנה אחד עם הוראות התקן.

6. בטוחות וחישוב LTV

במסגרת הביקורת עלה כי בהלוואות המגובות בשעבוד שני, כאשר הבטוחות הן קרקע או נכסים קיימים מוגמרים, חישוב יחס ה-LTV בוצע לפי היחס שבין יתרת החוב של היזם לחברה לבין השווי הכולל של הבטוחה (כולל לבעל החוב הבכיר) בניכוי יתרת החוב הבכיר.

לעמדת סגל הרשות, חישוב יחס ה-LTV באופן זה עלול להביא לתוצאת חישוב LTV נמוכה יותר מזו של בעל החוב הבכיר, אשר אינה משקפת את הסיכון בפועל הגלום בנכס הפיננסי, ולכן יש לחשב את שיעור ה-LTV באופן שבוחן את היחס בין יתרת החוב לבעל השעבוד השני (לחברה), יחד עם יתר יתרות החוב בדרגת בכירות גבוהה יותר, לבין שווי הבטוחה בכללותה.

7. אופן חישוב הבטוחות שהועמדו לטובת החברה לצרכי חישוב יחס LTV

○ היעדר שקלול הגבלת סכום הבטוחה

במסגרת הביקורת עלה כי חלק מחברות המדגם מחשבות את שווי הבטוחה על בסיס יתרת העודפים הצפויה בפרויקט, או לחילופין, במקרים הרלוונטיים, על פי שווי הנכס הכולל בניכוי יתרת החוב הבכיר, גם במקרים שבהם סכום הבטוחה הגובל לסכום נמוך יותר במסגרת ההסכם עם בעל החוב הבכיר. יודגש כי השעבוד השני אף נרשם ברשם החברות לטובת החברה לפי הסכום המוגבל והנמוך יותר.

לעמדת סגל הרשות, לצרכי חישוב יחס LTV אין להסתמך על סכום בטוחה הגבוה מזה שנרשם על פי דין לטובת החברה.

○ אופן ביסוס שווי קרקעות

במסגרת הביקורת עלה כי בגין יותר ממחצית מהקרקעות המשמשות כבטוחות למימון אחת מחברות המדגם, לא התקבלו שמאויות בתקופה שנבחנה, ומשכך חושב שווי בטוחות אלה בהתאם למודל שווי נאיבי (מודל זה יוצא מנקודת הנחה כי שווי הקרקעות בהכרח עולה).

לעמדת סגל הרשות, במקרים שבהם בטוחות המועמדות לטובת חברה אינן מלוות בשמאויות במשך יותר משנה, ראוי כי החברה תאמץ מנגנונים אובייקטיביים לזיהוי מצבים שבהם קיים חשש כי המודל המשמש להערכת שווי הבטוחה אינו משקף באופן נאות את שווי הקרקע. (לדוגמה, באמצעות סקירה שנתית של מחירי קרקעות לפי אזורים או שימושים). כך, שככל שיש ירידה בשווי הבטוחות (או עליה בשיעור נמוך מהחישוב לפי המודל), מצופה מהחברה להגדיל את ההפרשה להפסדי אשראי בגין ההלוואה המגובה בקרקע. יצוין כי כאשר החברה מעמידה אשראי מהותי עם כרית ביטחון מצומצמת, עליה לבחון באופן קפדני ירידה אפשרית בשווי הבטוחה (או עליה פחותה מזו שהשתקפה במודל) ובמידת הצורך אף לקבל שמאות עדכנית לצורך ביסוס שווי הבטוחה.

גילוי בדוחות העיתיים

במסגרת הביקורת עלה כי לא ניתן גילוי בנושאים הבאים באופן שמשקף את עמדת סגל הרשות לפי עמדת סגל חשבונאית 8-13: "הגילוי הנדרש על סיכון אשראי בדוחות הכספיים של תאגידים הפועלים בתחום האשראי החוץ בנקאי", עמדת סגל חשבונאית 9-13: "מדידת הפסדי אשראי בדוחות חברות האשראי החוץ בנקאי" והוראות IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים".

8. טבלת פילוח לפי מועדי פירעון

חובות בפיגור וחובות שלגביהם בוצעה פריסת חוב נכללו בטבלת הפילוח כחלק מכלל החובות שאינם בפיגור ולא בנפרד כנדרש בעמדת סגל 9-13.

9. אי מתן גילוי ליתרות ההפרשה להפסדי אשראי בגין מכשירים פיננסיים עם עלייה משמעותית בסיכון האשראי או שסווגו כחובות פגומים

10. אי מתן גילוי אודות חובות בפיגור

במסגרת הביקורת נמצאו יתרות חוב שמועד פירעונן החוזי חלף, אולם לא סווגו כחובות בפיגור בגילוי.

11. אי מתן גילוי שלם על אודות בטוחות שנרשמו לטובת החברה

באחת מחברות המדגם נמצא כי לא ניתן גילוי אודות השפעת הבטוחות על הסכום של הפסדי האשראי החזויים, מהות ואיכות הבטוחות, היקפן והאם חלו שינויים משמעותיים כלשהם באיכותן במהלך התקופה.

12. אי מתן גילוי על אודות שיעורי LTV וכושר ספיגה

על אף ששיעורי LTV וכושר הספיגה משפיעים באופן משמעותי על סיכון האשראי של חברה, ומידע כאמור יאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את ההשפעה של סיכון האשראי על אי הוודאות של תזרימי המזומנים העתידיים, לא ניתן גילוי לכך בדוחות הכספיים של חברות המדגם.

[לקריאת הדוח המלא באתר רשות ניירות ערך – לחצו כאן](#)

בברכה,

רו"ח גיא טביביאן,

שותף, ראש המחלקה המקצועית

Deloitte

למידע ופרטים נוספים:

רו"ח יוסי אביאן, דירקטור במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085204

רו"ח שמעון זוארץ, דירקטור במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085562

רו"ח דורית קסב, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-7181811

רו"ח יקרת שבח, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085461

רו"ח מאיה הראל, מנהלת בכירה במחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 073-

3994542



www.deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte Israel & Co. is a firm in the Deloitte Global Network. Deloitte Israel Group is a leading professional services firm, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. The firm serves private and publicly traded companies, domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US, European and foreign capital markets.

Deloitte Israel Group - ©2025 Brightman Almagor Zohar & Co. A firm in the Deloitte Global Network.