



## דו"ח אשראי במשכנתא רגילה

במשכנתאות רגילות אנחנו מבקשים דו"ח נתוני אשראי לכל לקוח - על מה אנחנו מסתכלים ומה חשוב לנו.

### 1. מינוף

בניתוח רמת המינוף, אנו מתמקדים בבחינה מעמיקה של מידת המינוף של הלקוח, כפי שמתועד בעמוד 3 של דו"ח נתוני האשראי. חשיבותו של מדד זה נעוצה ביכולתו לספק תמונה מקיפה על 'עומס החוב' וסך ההתחייבויות של הלקוח, ובכך לחשוף דפוסי צריכת אשראי ולזהות האם קיימת נטייה לשימוש מופרז באשראי.

מעבר לכך, אנו מרחיבים את הבדיקה ובוחנו את היחס בין כמות הנכסים להיקף ההתחייבויות, וכן מתייחסים להלוואות עסקיות ומשמעותן בדו"ח רווח והפסד. נקודת התייחסות מיוחדת ניתנת ללקוח בעל רמת מינוף גבוהה, אשר מצריך ניתוח מעמיק ושיקול דעת נוסף בתהליך בחינת התיק.

לסיכום, רמת המינוף מהווה אינדיקטור משמעותי להתנהלות הפיננסית של הלקוח ומשפיעה באופן ישיר על הערכת הסיכון הכוללת. ככל שהלקוח ממונף יותר, כך עולה הצורך בבחינה זהירה ומעמיקה של מכלול הגורמים הפיננסיים בתיקו, במטרה להעריך כוונה את יכולתו לעמוד בהתחייבויות נוספות."

#### ריכוז עסקאות פעילות בהן הלקוח חייב

| סוג עסקה: חשבון עובר ושב          |              |                |               |                      |
|-----------------------------------|--------------|----------------|---------------|----------------------|
| שם מקור המידע המדווח              | מזהה עסקה    | גובה מסגרת     | יתרת חוב      | יתרה שלא שולמה במועד |
| בנק מזרחי טפחות בע"מ              | XX-000000000 | 50,000         | 27,601        | 0                    |
| בנק דיסקונט לישראל בע"מ           | XX-122252693 | 25,000         | 0             | 18,725               |
| בנק הפועלים בע"מ                  | XX-69160203  | 25,000         | 0             | 0                    |
| בנק הפועלים בע"מ                  | XX-477478005 | 20,000         | 0             | 178                  |
| בנק הפועלים בע"מ                  | XX-200204005 | 50,000         | 0             | 0                    |
| הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ | XX-000000000 | 12,000         | 0             | 0                    |
| <b>סה"כ</b>                       | <b>6</b>     | <b>182,000</b> | <b>46,504</b> | <b>0</b>             |

  

| סוג עסקה: הלוואה                  |             |                    |                  |                      |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|------------------|----------------------|
| שם מקור המידע המדווח              | מספר עסקאות | סכום הלוואות מקורי | יתרת חוב         | יתרה שלא שולמה במועד |
| מגדל חברה לביטוח בע"מ             | 3           | 180,180            | 167,116          | 0                    |
| בנק הפועלים בע"מ                  | 2           | 900,000            | 409,501          | 0                    |
| בנק דיסקונט לישראל בע"מ           | 3           | 1,550,000          | 544,350          | 0                    |
| הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ | 1           | 326,945            | 134,367          | 0                    |
| <b>סה"כ</b>                       | <b>9</b>    | <b>2,957,125</b>   | <b>1,255,334</b> | <b>0</b>             |

  

| סוג עסקה: משכנתא     |             |                    |                  |                      |
|----------------------|-------------|--------------------|------------------|----------------------|
| שם מקור המידע המדווח | מספר עסקאות | סכום הלוואות מקורי | יתרת חוב         | יתרה שלא שולמה במועד |
| בנק מזרחי טפחות בע"מ | 7           | 2,348,000          | 1,901,274        | 0                    |
| <b>סה"כ</b>          | <b>7</b>    | <b>2,348,000</b>   | <b>1,901,274</b> | <b>0</b>             |

  

| סוג עסקה: מסגרת אשראי מתחדשת |             |                |               |                      |
|------------------------------|-------------|----------------|---------------|----------------------|
| שם מקור המידע המדווח         | מספר עסקאות | גובה מסגרת     | יתרת חוב      | יתרה שלא שולמה במועד |
| בנק דיסקונט לישראל בע"מ      | 2           | 70,000         | 1,114         | 0                    |
| בנק מזרחי טפחות בע"מ         | 3           | 40,000         | 17,070        | 0                    |
| בנק הפועלים בע"מ             | 3           | 119,000        | 49,594        | 0                    |
| ישראכרט בע"מ                 | 1           | 1,397          | 0             | 0                    |
| <b>סה"כ</b>                  | <b>9</b>    | <b>230,397</b> | <b>67,778</b> | <b>0</b>             |

התחייבויות

אין באמור לעיל כדי להוות יעוץ משפטי מכל מין וסוג שהוא. כל תיק נבחן לגופו על פי נסיבותיו הפרטניות ואין באמור במסמך זה כדי להוות אישור ו/או הסכמה לכל בקשת אשראי שהיא - האשראי הסופי הוא תמיד של החברה ע"פ שיקול דעתה הבלעדי

2. ניתוח התנהלות אשראית (אכ"מים) - מוקדי הבחינה יהיו :

א. שיקים חוזרים.

ב. החזרים בחשבון.

ג. כשלים בהוראות קבע.

ד. החזרי משכנתא

סוג ההתחייבות :



הבחנה ומשקל שונה בין החזרי משכנתא לבין התחייבויות אחרות

עיתוי האכ"מ:



משקל שונה לאכ"מ חדש (סמוך למועד הבקשה) לעומת אכ"מ ישן.

תדירות דפוס :



בחינת כמות האכ"מים .

הבחנה בין אירוע חד-פעמי לבין דפוס מתמשך או תקופה קשה.

סיבת האכ"מ



ניתוח הגורמים שהובילו לכשל האשראי

בשורה התחתונה – אנחנו מחפשים לקוחות AAA. ובידה יש אכ"מים – סבירות נמוכה שהמשכנתא תאושר.

כשמדובר במשכנתא הפוכה – במקרה של חיווי אדום - אנחנו נבחן את המקרים שהפכו את החיווי לאדום

### התנהלות אשראית לא תקינה

| מאפיין                      | שנה  | חודש | ינו' | פבר' | מרץ | אפר' | מאי | יוני | יולי | אוג' | ספט' | אוק' | נוב' | דצמ' |
|-----------------------------|------|------|------|------|-----|------|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| הוראות לחיוב חשבון          | 2024 | 1    | 1    | 3    | 2   | 2    | 2   | 2    | 3    | 0    | 0    |      |      |      |
| הוראות לחיוב חשבון שלא כבדו | 2024 | 1    | 1    | 3    | 2   | 2    | 2   | 2    | 3    | 0    | 0    |      |      |      |

5



מערכת נתוני אשראי  
של בנק ישראל

| מאפיין                      | שנה  | חודש | ינו' | פבר' | מרץ | אפר' | מאי | יוני | יולי | אוג' | ספט' | אוק' | נוב' | דצמ' |
|-----------------------------|------|------|------|------|-----|------|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| הוראות לחיוב חשבון          | 2023 | 3    | 3    | 3    | 3   | 1    | 1   | 1    | 2    | 2    | 2    | 1    | 1    | 1    |
| הוראות לחיוב חשבון שלא כבדו | 2023 | 3    | 3    | 3    | 3   | 1    | 1   | 1    | 2    | 2    | 2    | 1    | 1    | 1    |
| הוראות לחיוב חשבון          | 2022 | 5    | 4    | 4    | 4   | 4    | 4   | 4    | 3    | 3    | 4    | 3    | 4    | 3    |
| הוראות לחיוב חשבון שלא כבדו | 2022 | 5    | 4    | 4    | 4   | 4    | 4   | 4    | 3    | 3    | 4    | 3    | 4    | 3    |
| הוראות לחיוב חשבון          | 2021 |      |      |      |     |      |     |      |      |      |      |      |      |      |
| הוראות לחיוב חשבון שלא כבדו | 2021 |      |      |      |     |      |     |      |      |      |      |      |      |      |

### התנהלות אשראית תקינה

| מאפיין                      | שנה  | חודש | ינו' | פבר' | מרץ | אפר' | מאי | יוני | יולי | אוג' | ספט' | אוק' | נוב' | דצמ' |
|-----------------------------|------|------|------|------|-----|------|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| הוראות לחיוב חשבון          | 2024 | 1    | 7    | 2    | 2   | 2    | 2   | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
| הוראות לחיוב חשבון שלא כבדו | 2024 | 1    | 7    | 2    | 2   | 2    | 2   | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
| הוראות לחיוב חשבון          | 2023 | 4    | 4    | 4    | 4   | 4    | 4   | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    |
| הוראות לחיוב חשבון שלא כבדו | 2023 | 4    | 4    | 4    | 4   | 4    | 4   | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    |

9



מערכת נתוני אשראי  
של בנק ישראל

| מאפיין                      | שנה  | חודש | ינו' | פבר' | מרץ | אפר' | מאי | יוני | יולי | אוג' | ספט' | אוק' | נוב' | דצמ' |
|-----------------------------|------|------|------|------|-----|------|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| הוראות לחיוב חשבון          | 2022 | 2    | 3    | 2    | 3   | 1    | 4   | 4    | 4    | 4    | 5    | 3    | 3    | 3    |
| הוראות לחיוב חשבון שלא כבדו | 2022 | 2    | 3    | 2    | 3   | 1    | 4   | 4    | 4    | 4    | 5    | 3    | 3    | 3    |
| הוראות לחיוב חשבון          | 2021 |      |      |      |     |      |     |      |      |      |      |      |      |      |
| הוראות לחיוב חשבון שלא כבדו | 2021 |      |      |      |     |      |     |      |      |      |      |      |      |      |

אין באמור לעיל כדי להוות יעוץ משפטי מכל מין וסוג שהוא. כל תיק נבחן לגופו על פי נסיבותיו הפרטניות ואין באמרו במסמך זה כדי להוות אישור ו/או הסכמה לכל בקשת אשראי שהיא - האשראי הסופי הוא תמיד של החברה ע"פ שיקול דעתה הבלעדי

להצטרפות לקבוצת הווצאפ הקישו על הקישור

<https://chat.whatsapp.com/DdUAQBVV6A2AjgddDIK3eW>

### 3. תדירות ומקור הפניות לקבלת מידע פיננסי

- היקף הפניות: **ריבוי בקשות מעלה דגלים אדומים ומצריך בחינה מעמיקה.**
- זהות הגוף המבקש:

פניות מבנקים נבחנות בפריזמה שונה מאלו של גופים חוץ-בנקאיים.

כל פנייה מהווה נקודת עניין ומחייבת ניתוח ייחודי.

- משמעות הפניות:

עשויות לרמז על חיפוש אשראי אינטנסיבי או קשיים פיננסיים.

מספקות תובנות לגבי מגמות בהתנהלות הפיננסית של הלקוח.

ניתוח מעמיק של דפוסי הפניות מאפשר הערכה מדויקת יותר של פרופיל הסיכון ומסייע בקבלת החלטות מושכלות.

### 6. פניות לקבלת מידע על הלקוח

פירוט פניות כוזבות גד שליש לקבלת מידע על הלקוח באמצעות לשכות אשראי

פירוט פניות לקבלת מידע לפי תאריך

| תאריך הבקשה | מסרת הבקשה             | שם הגורם המבקש                 | לשכת האשראי הפונה                  |
|-------------|------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 26/12/2022  | בקשת אשראי חדשה        | כרטיסי אשראי לישראל בע"מ       | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 22/12/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | המוסד משכנתאות בע"מ            | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 14/12/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                           | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 11/12/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | מר עודד אהרון                  | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 06/12/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                           | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 22/11/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                           | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 21/11/2022  | בקשת אשראי חדשה        | בנק לאומי לישראל בע"מ          | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 12/11/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | גולה לוי טוק בע"מ              | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 23/09/2022  | בקשת אשראי חדשה        | כרטיסי אשראי לישראל בע"מ       | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 14/09/2022  | בקשת אשראי חדשה        | מימון ישר נדל"ן ומשכנתאות בע"מ | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 03/09/2022  | בקשת אשראי חדשה        | בנק לאומי לישראל בע"מ          | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 25/08/2022  | בקשת אשראי חדשה        | טריא קהילה פיננסית             | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 01/07/2022  | בקשת אשראי חדשה        | בנק ירושלים בע"מ               | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 14/06/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | מרקטינג קול - שגיא לוי         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 12/06/2022  | בקשת אשראי חדשה        | בנק לאומי לישראל בע"מ          | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 12/06/2022  | בקשת אשראי חדשה        | טריא קהילה פיננסית             | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 10/06/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | בנק לאומי לישראל בע"מ          | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 07/06/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | בנק לאומי לישראל בע"מ          | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 06/06/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | בנק לאומי לישראל בע"מ          | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 31/05/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רנון לברדון בע"מ               | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 31/05/2022  | בקשת אשראי חדשה        | ישראלית בע"מ                   | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 31/05/2022  | בקשת אשראי חדשה        | כלנדר פיזי ישראל בע"מ          | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 31/05/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | בנק לאומי לישראל בע"מ          | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 30/05/2022  | בקשת אשראי חדשה        | בנק לאומי לישראל בע"מ          | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 23/05/2022  | בקשת אשראי חדשה        | בנק ירושלים בע"מ               | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 15/05/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | בנק לאומי לישראל בע"מ          | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 10/05/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | בנק לאומי לישראל בע"מ          | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 09/05/2022  | בקשה לחזר ריסון נתונים | בנק לאומי לישראל בע"מ          | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |

| תאריך הבקשה | מסרת הבקשה             | שם הגורם המבקש               | לשכת האשראי הפונה                  |
|-------------|------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 22/10/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 03/10/2023  | בקשת אשראי חדשה        | כרטיסי אשראי לישראל בע"מ     | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 18/09/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 10/09/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | סלקום ישראל בע"מ             | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 22/08/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 15/08/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 18/07/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 21/06/2023  | בקשת אשראי חדשה        | ישראלית בע"מ                 | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 21/06/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 22/05/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 21/05/2023  | בקשת אשראי חדשה        | בנק ירושלים בע"מ             | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 18/05/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | בנק ירושלים בע"מ             | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 16/05/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 11/05/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 27/04/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 13/03/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 12/03/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 09/03/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 07/03/2023  | בקשת אשראי חדשה        | כרטיסי אשראי לישראל בע"מ     | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 07/03/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 06/03/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 02/03/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | רניל                         | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 12/01/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | איביא קוואלטי קרדיט בע"מ     | דיאנדי. החברה לתחוני<br>אשראי בע"מ |
| 05/01/2023  | בקשת אשראי חדשה        | בנק ירושלים בע"מ             | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 05/01/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ | בי די אי קופאס בע"מ                |
| 02/01/2023  | בקשה לחזר ריסון נתונים | הוט מוביל בע"מ               | בי די אי קופאס בע"מ                |

אין באמור לעיל כדי להוות יעוץ משפטי מכל מין וסוג שהוא. כל תיק נבחן לגופו על פי נסיבותיו הפרטניות ואין באמורו במסמך זה כדי להוות אישור ו/או הסכמה לכל בקשת אשראי שהיא - האשראי הסופי הוא תמיד של החברה ע"פ שיקול דעתה הבלעדי