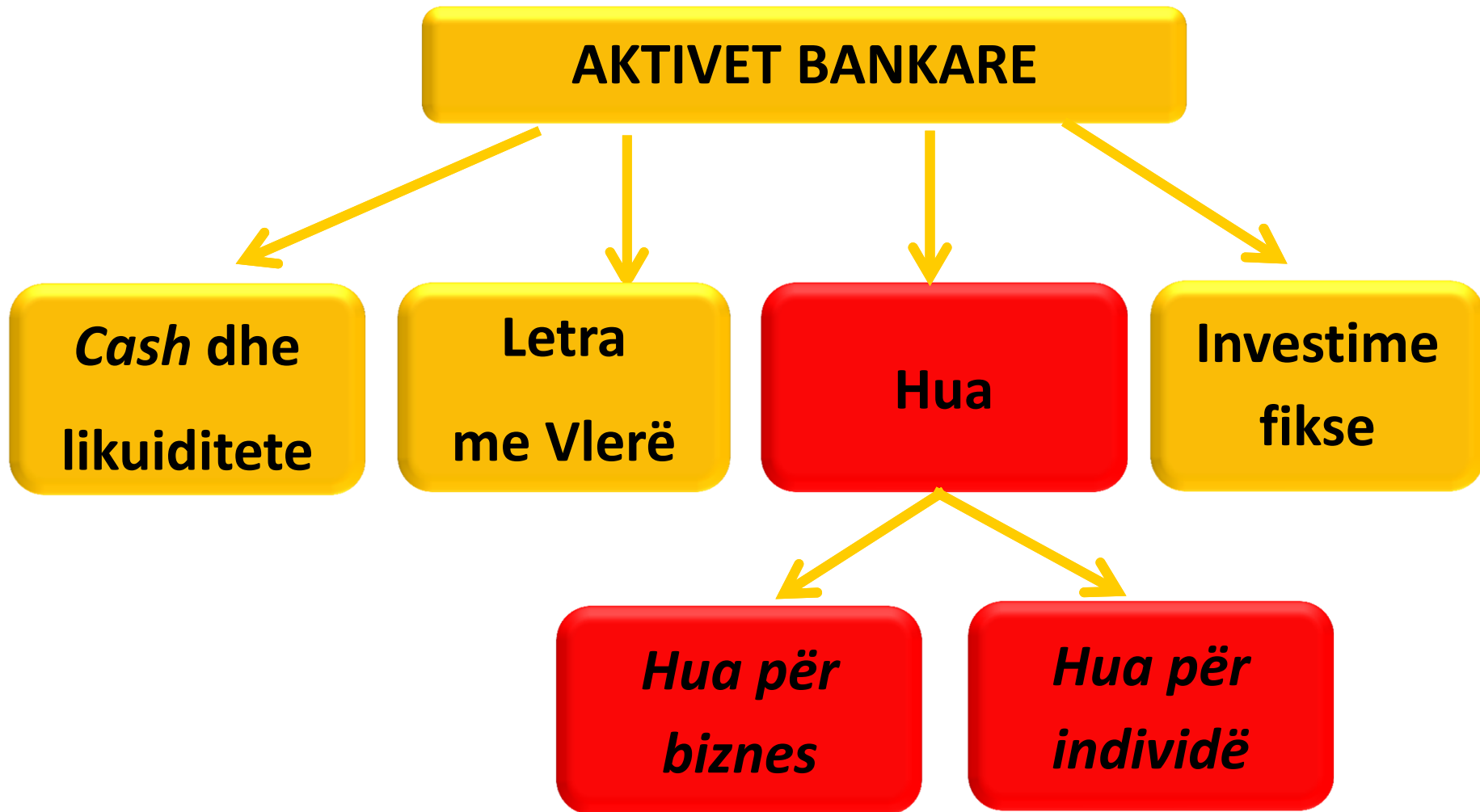


Aktiviteti Bankar

Dr. Elvin MEKA

4₍₁₎

Aktivitet e bankës



Huaja bankare

Huaja nënkupton blerjen e një aktivi financiar (borxhi i huamarrësit), që përfaqëson një pretendim financiar tepër specifik e përgjithësisht jolikuid ndaj rrjedhave të ardhshme të parasë së huamarrësit.

Përfaqëson zotërimin e së drejtës ligjore, nga ana e bankës, për përfitimin e një pjese të rrjedhave të ardhshme të parasë së huamarrësit, për një periudhë të caktuar kohe, duke i paguar huamarrësit vlerën aktuale (PV) të këtyre rrjedhave të parasë.

Huaja bankare – Metodat e zotërimit të huave

Dy metoda për zotërimin e huave nga bankat:

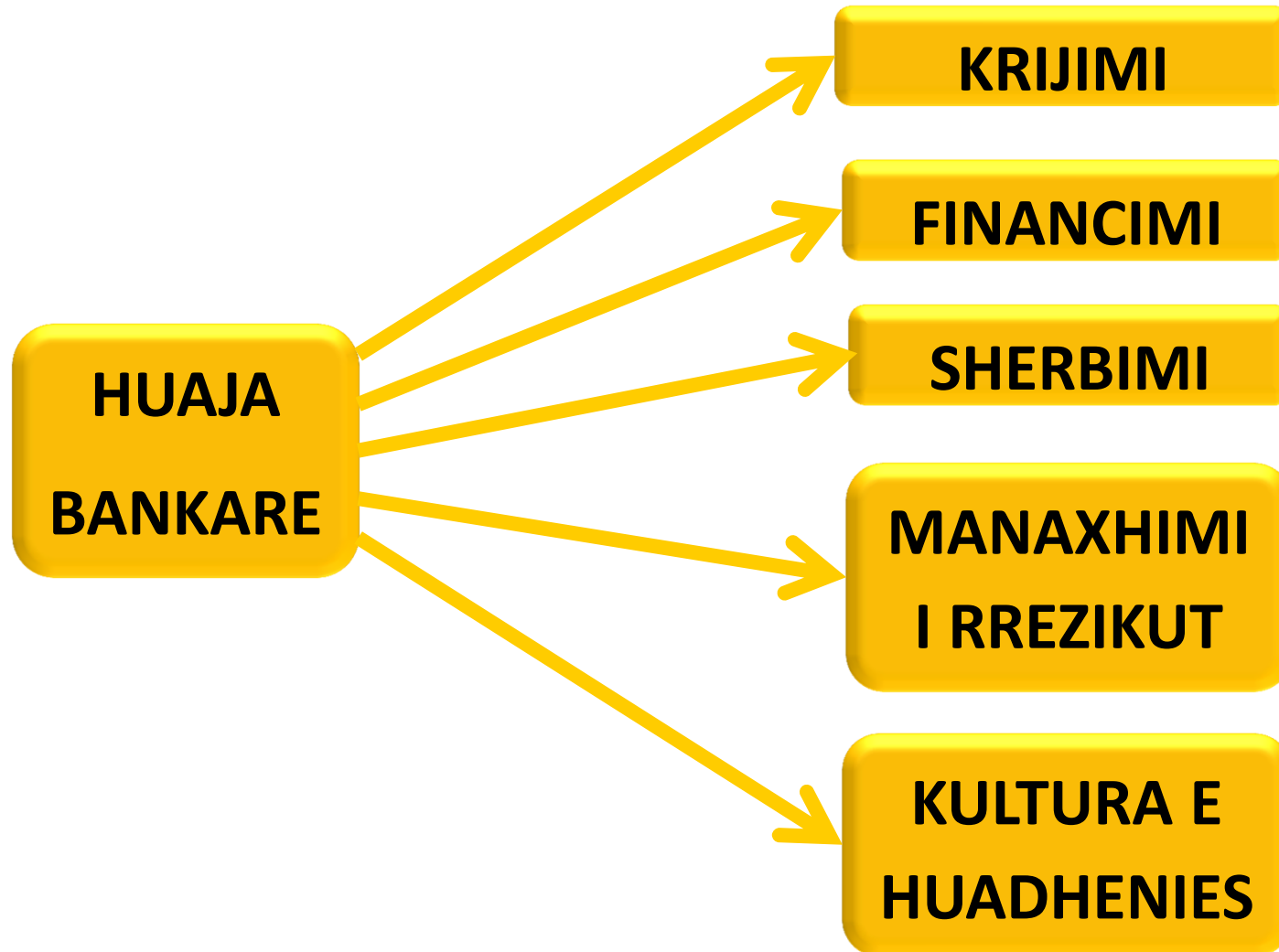
- 1. E menjëhershme (*spot lending*). Banka i akordon huanë huamarrësit menjëherë pas aprovimit të kërkesës për hua.
 - i. Banka origjinuese e mban huanë në bilancin e saj;**
 - ii. Banka e blen huanë nga një bankë tjetër origjinuese e huasë.****
- 2. E shtyrë në kohë (*forward lending*). Banka premtton akordimin e huasë në të ardhmen, sipas disa kushteve të paracaktuara dhe sipas kërkesave të huadhënësit.**

Huaja bankare – Përbërja

Elementët përbërës të huasë bankare:

- 1. Krijimi (Origjinimi) (BROKER),***
- 2. Financimi (LENDER),***
- 3. Shërbimi (COLLECTOR),***
- 4. Manaxhimi i rrezikut (GUARANTOR)***

Huaja bankare – Përbërja



Huaja bankare – Përbërja

Krijimi (Origjinimi) (BROKER):

- **Piketimi (kontaktimi) i biznesit të kërkuesit të huasë;**
- **Pranimi dhe shqyrtimi i kërkesës për hua;**
- **Analiza e huasë;**
- **Hartimi i kontratës së huadhënies;**
- **Çmuarja (pricing) e huasë.**

Huaja bankare – Përbërja

Financimi (LENDING):

- **Akordimi i huasë, pas mbylljes së procesit të aprovimit të praktikës së huadhënies, në vijim të procesit të analizës së huasë;**

Huaja bankare – Përbërja

Shërbimi (COLLECTOR):

- **Mbajtja e regjistrimeve respektive lidhur me huanë;**
- **Arkëtimi i kësteve të paguara të huasë.**

Huaja bankare – Përbërja

Manaxhimi i rrezikut (GUARANTOR):

- **Monitorimi në vijim për manaxhimin e rrezikut të dështimit të huamarrësit;**
- **Manaxhimi i huave në vijim;**
- **Kontrolli i rrezikut të normës së interesit.**

Huaja bankare – Përbërja

Kultura e Huadhënies:

- **Struktura organizative e bankës;**
- **Organizimi i sistemit të raportimit;**
- **Praktikat e komunikimit,**
- **Skemat shpërblyese për zyrtarët e huasë.**

Struktura e kontratës së huasë:

Elementët përbërës:

- **Kryegjësja (principali) – shumë që do të merret hua;**
- **Maturimi:**
 - Aftshkurtër(deri në 1 vit),**
 - Afatmesme (1 – 5 vjet),**
 - Afatgjatë (mbi 5 vjet).**
- **Formula e përllogarites së normës së interesit:**
 - Fikse,**
 - Të ndryshueshme.**

Struktura e kontratës së huasë(II):

Elementët përbërës standardë:

- **Kushtet paraprake (*conditions precedent*):** duhen plotësuar nga huamarrësi, para se banka të akordojë juridikisht huanë.
 - Opinion i këshilltarëve,**
 - Deklarata e "pastërtisë",**
 - Aprovimi dhe autorizimi nga bordi apo këshilli mbikëqyrës i huamarrësit.**

Struktura e kontratës së huasë(III):

Elementët përbërës standardë(II):

- **Garancitë (warranties):** informacion mbi statusin juridik dhe besueshmërinë e huamarrësit.
 - Deklarata e vërtetësisë së pasqyrave financiare,**
 - Zotërimi real i titujve të pronësisë mbi kolaterale dhe kolaterale pa barra siguruese;**
 - Përputhshmëri e plotë me ligjet dhe rregullat në fuqi dhe mospasje të proceseve të hapura ligjore,**
 - Shlyerje e të gjithë detyrimeve fiskale,**
 - Nuk ka shkelje të marrëveshjeve të tjera.**

Struktura e kontratës së huasë(IV):

Elementët përbërës standardë(III):

- **Klauzolat detyruese (covenants): pjesë e negociueshme e marrëveshjes së huasë.**

Përcaktojnë detyrimet në vijim të huamarrësit, si standarde minimale të sjelljes dhe ecurisë së tij në të ardhmen, lidhur me shlyerjen e huasë.

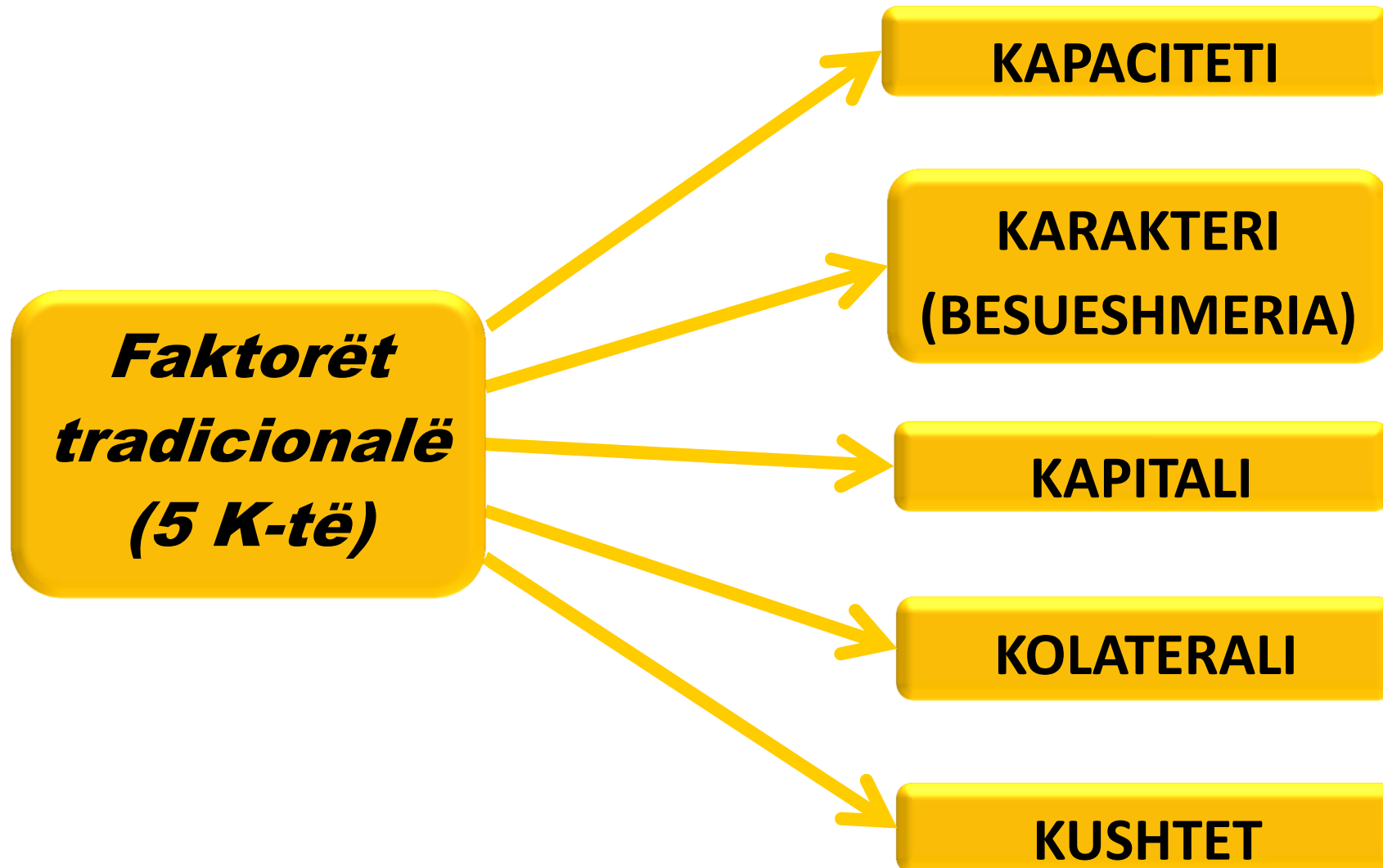
Shkelja e këtyre klauzolave çon në “dështimin” e huasë dhe fillimin e shlyerjes së përshpejtuar të huasë.

Analiza e huasë: Faktorët

Objektivi kryesor i analizës së huasë është përcaktimi i aftësisë dhe vullnetit të huamarrësit për të shlyer huanë (huanë).

Shtrëngimi i huamarrësit për të shlyer huanë nuk është i lehtë në kushtet e një bote reale (pengesat që vendos kuadri ligjor i falimentimit).

Analiza e huasë: Faktorët



Analiza e huasë: Faktorët

Kapaciteti:

Nënkupton kapacitetin:

- **juridik (aprovimet përkatëse apo autorizimet respektive ligjore e rregullative për marrje të huasë),**
- **financiar (gjenerimi i rrjedhave të ardhshme të parasë dhe përcaktimi i rradhës së pretendimeve),**

të huamarrësit për të marrë hua.

Analiza e huasë: Faktorët

Karakteri (Besueshmëria):

Nënkupton aftësinë e huamarrësit për të shlyer huanë dhe në përgjithësi të gjithë detyrimet, sipas kushteve dhe afateve të kontratës.

Merr prasysh historikun shlyerjes së detyrimeve ë mëparshme.

Huamarrësit me historik pozitiv shlyerjesh kanë një rrezik më të ulët:

- Përfitimi nga mospagesat e kësteve;**
- Përfitimi nga shlyerja në kohë e kësteve.**

Analiza e huasë: Faktorët

Kapitali:

Nënkupton shkallën e pjesëmarrjes me kapital të vet të huamarrësit në shoqërinë tregtare.

Sa më i lartë kapitali i vet i investuar, aq më pozitiv është perceptimi nga banka lidhur me besimin që kanë zotëruesit e shoqërisë në të ardhmen e kësaj të fundit.

Madhësia e kapitalit të vet të investuar në shoqëri zgjidh problemin e dëmit moral (moral hazard), lidhur me transferimin e barrës kryesore të humbjeve mbi huamarrësin, për projektet e dobëta të investimit dhe sipërmarrjes.

Analiza e huasë: Faktorët

Kapitali (II):

Shërben si vija e parë e mbrojtjes kundrejt humbjeve dhe amortizon goditjet drejt huadhënësit.

Kontributi me kapital të vet jep një sinjal të fortë mbi përfitueshmërinë e shoqërisë apo dhe të projekteve që ajo dëshiron të financojë me hua.

Banka logjikisht duhet të aplikojë një normë interesi që lidhet në përpjestim të zhdrejtë me madhësinë e raportit:

$$\frac{\text{Kapitali i Vet}}{\text{Totali i Aktiveve}}$$

Analiza e huasë: Faktorët

Kolaterali:

Pjesa dërrmuese e huave të biznesit dhe ato konsumatore janë të kolateralizuara.

Dy lloje kolateralesh:

- **I brendshëm (zotërohen nga shoqëria, individi):**
 - **Makineri, pajisje,**
 - **Llogari të arkëtueshme,**
 - **Pasuri të paluajtshme, etj.**
- **I jashtëm (aktivet, mjetet dhe pasuritë personale të ortakëve në një sipërmarrje ortakërie).**

Analiza e huasë: Faktorët

Kolaterali (II):

Kostot për bankat:

- **Përdorimi i papërshtatshëm dhe konsumimi i kolateralit nga vetë huamarrësi,**
- **Monitorimi i vazhdueshëm i vlerës së tij,**
- **Transferimi i kolateralit në aktivet e bankës dhe kostot ligjore gjatë procesit të ekzekutimit të detyrueshëm të tij.**

Kostot për humarrësin:

- **Kosto e huamarrjes së mëtejshme rritet si pasojë e disponimit të një stoku më të vogël aktivesh si kolateral për huatë e reja.**

Analiza e huasë: Faktorët

Kolaterali (III): Pse preferohet përdorimi i tij?

Ka 3 arsye:

- 1. Zvogëlimi i rrezikut (për humbje të thella nga bankat në rast falimentimi),**
- 2. Instrument sinjalizues (gatishmëria dhe madhësia e kolateralit të ofruar nga huamarrësi është në përpjestim të zhdrejtë me rrezikun e dështimit të huasë),**
- 3. Dëmi moral (evitimi i investimeve të pamjaftueshme, mungesës së përgjegjësisë menaxheriale dhe zëvendësimit të aktiveve).**

Analiza e huasë: Faktorët

Kushtet:

Përfshin kushtet ekonomike, që ndikojnë mbi aftësinë e huamarrësit për të ripaguar huanë.

Huatë paguhen prej huamarrësit nga 4 burime:

- 1. Të ardhurat,**
- 2. Shitja e aktiveve dhe mjeteve,**
- 3. Shitja (emetimi) i aksioneve,**
- 4. Huatë nga huadhënës të tjerë.**

Analiza e huasë: Faktorët

Kushtet (II):

Aftësia e huamarrësit për të gjeneruar të ardhura varet nga:

- 1. Çmimet e shitjes,**
- 2. Kosto e lëndëve të para,**
- 3. Konkurrenca,**
- 4. Marketingu efektiv,**
- 5. Cilësia e menaxhimit.**

Analiza e huasë: Burimet e informacionit

Burimet e brendshme:

- (1) Intervista me aplikantin. Vendos bazat e të dhënave të nevojshme lidhur me përdorimin e ardhshëm të huasë dhe siguron përputhshmërinë me politikat dhe kërkesat huatuese të bankës.**
- (2) Të dhënat e vetë bankës. Ndhmon në vlerësimin e sjelljeve të aplikantit me bankën në të kaluarën.**

Analiza e huasë: Burimet e informacionit

Burimet e jashtme:

- (1) Pasqyrat financiare të aplikantit. Kjo është një kërkesë standarde e të gjithë bankave. Në rastin e huave konsumatore kërkohen të dhëna financiare personale.**
- (2) Byrotë e Informacionit të huave. Ofrojnë të dhëna të vlefshme të natyrës financiare dhe tregtare lidhur me aplikantin.**
- (3) Bankat e tjera. Sigurohen të dhëna nga komunikimi me bankat e tjera ose me klientet e vetë aplikantit.**

Analiza e huasë: Analiza e pasqyrave financiare

Banka fokusohet në këto aspekte për vlerësimin e aftësisë paguese të huamarrësit:

- (1) Të ardhurat neto,**
- (2) Zhvlerësimi dhe amortizimi**
- (3) Zvogëlimi i llogarive të arkëtueshme,**
- (4) Zvogëlimi i inventareve.**

Gjithsesi pasqyrat financiare nuk janë libra të shenjtë dhe duhen lexuar dhe pranuar me shumë kujdes dhe mençuri!!!

Analiza e huasë: Analiza e pasqyrave financiare

Bilanci: AKTIVET

- (a) Llogaritë e arkëtueshme (madhësia, burimet, kohëzgjatja e llogarive). Një nga burimet kryesore të gjenerimit të rrjedhës së parave për huatë afatshkurtra.**
- (b) Llogaritë e arkëtueshme të kontraktuara (përdorimi i *chattel papers*). Huamarrësi mund të kontraktohet për të ofruar shërbime ose porosi për të tretët. Të ardhurat e arkëtueshme nga palët e treta mund të vendosen si kolateral. Mbartin një "dëm moral" të dyfishtë.**

Analiza e huasë: Analiza e pasqyrave financiare

Bilanci: AKTIVET

- c) Inventaret (kohëzgjatja, likuiditeti, shkatërrueshmëria, zvogëlimi i stokut, faza e përpunimit, etj).**
- d) Aktivet e trupëzuara (shihen si gjeneruese të rrjedhave të parasë, por mund të nxirren përfitime dhe nga shitja e tyre nga huamarrësit).**
- e) Aktivet e patrupëzuara (markat, patentat, të drejtat e autorit, emri i mirë). Zakonisht bankat nuk i vlerësojnë shumë këto aktive.**
- f) Detyrime të punonjësve.**

Analiza e huasë: Analiza e pasqyrave financiare

Bilanci: PASIVET

- c) Llogaritë e pagueshme (korrektësia e pagesave ndaj të tretëve, pagesat në *cash*, detyrime për taksa, etj).**
- d) Detyrimet afatgjata (huatë dhe detyrimet e tjera afatgjata të huamarrësit, aktivet që janë vendosur si kolateral për to).**
- e) Vlera neto (kapitali i vet).**
- f) Detyrimet kontigjencë (të pritshme).**

Analiza e huasë: Analiza e pasqyrave financiare

PA&SH:

Bilanci përdoret nga banka për të vlerësuar gjendjet (dhe kryesisht vlen për huatë afatshkurtra), kurse PA&SH përdoret për të vlerësuar rrjedhat e parasë (dhe kryesisht për huatë afatgjata).

Zakonisht shqyrtohet stabiliteti në vite i PA&SH dhe përdoret bashkërisht me bilancin për përlogaritjen e raporteve financiare të domosdoshme.

Analiza e huasë: Analiza e pasqyrave financiare

PA&SH: Raportet financiare

- **Likuiditetit (raporti korent, prova acide),**
- **Aktivitetit (qarkullimi i inventareve, periudha mesatare e arkëtimit, qarkullimi i totalit të aktiveve, dhe atyre fikse),**
- **Përfitueshmërisë (fitimi nga shitjet, kthimi nga totali i aktiveve, kthimi nga vlera neto),**
- **Levës (mbulimi i interesave para taksave dhe EBITDA).**

Analiza e huasë:

Klauzolat detyruese (covenants):

Janë klauzola që synojnë mbrojtjen e bankës dhe e ndalojnë huamarrësin të veprojnë në dëm të interesave të bankës, lidhur me shlyerjen e huasë.

Klauzolat detyruese varen nga:

- **Kushtet financiare të huamarësit,**
- **Mundësitë për investime,**
- **Eksperienca e manaxhimit të huamarësit,**
- **Filozofia e huadhënies së bankës.**

Analiza e huasë:

Llojet e klauzolave detyruese (covenants):

POHUESE (DETYRUESE)

Vendosin detyrime mbi huamarrësin (detyrimi për informim periodik të bankës me pasqyra financiare, mbajtja e një kapitali minimal qarkullues dhe mbajtja e një ekipi të caktuar manaxherial).

KUFIZUESE

Vendosin kufizime në veprimet e huamarrësit (mbi shpërndarjen e dividendëve, rritjen e pagave, shpërblimet, paradhëniet, investimet në aktive të trupëzuara).

Analiza e huasë:

Llojet e klauzolave detyruese (covenants):

NEGATIVE

Ndalojnë kategorikisht veprimet e huamarrësit, pa marrë pëlqimin e bankës (ndalimi i vendosjes së aktiveve të huadhënësit si kolateral për hua të tjera, lejimi i shkrirjeve, bashkimeve dhe shitjes së aktiveve, garantimi apo dhënia e huave tek të tretët).

Analiza e huasë: klauzolat detyruese Parametra dhe kërkesa të tjera

Disa parametra të tjerë të rëndësishëm:

- **Skeduli i tërheqjeve të fondeve,**
- **Skeduli i pagesave të kësteve,**
- **Balanca minimale kompensuese (depozitë e detyrueshme),**
- **Penalitetet për shlyerje të parakohshme të huasë.**

Gjithsesi klauzolat detyruese nuk mund të parashikojnë dhe evitojnë të gjithë ngjarjet që mund të ndikojnë negativisht mbi bankën.

Lloje të tjera të huasë:

Huatë Sindikale,

Shitjet e huave,

Financimi i Projekteve.

Lloje të tjera të huasë: Huatë Sindikale

Hua që i akordohet huamarrësit nga një grup huadhënësish, kryesisht banka.

Çdo huadhënës ka linjën (pretendimin) e tij të huasë, pavarësisht se ekziston vetëm një kontratë huaje.

Zakonisht është vetëm një (ose dhe disa) banka origjinuese (*senior lender*) që kryejnë analizën e huasë, negocion strukturën e çmimit të huasë, ofron dhe përpunon informacionin parakontraktor si dhe harton kontratën e huasë.

Bankat e tjera pjesëmarrëse ofrojnë vetëm fondet.

Lloje të tjera të huasë: Huatë Sindikale

Arsyet e ofrimit të huave sindikale:

Për bankat udhëheqëse:

- **Diversifikimi dhe zvogëlimi i ekspozimit ndaj rrezikut të besueshmërisë (*credit risk*) ndaj një klienti të vetëm.**
- **Gjenerimi i komisioneve për totalin e huasë.**
- **Një mënyrë për bankat që të zbusin “konfliktin” midis përfitimit nga specializimi dhe ato nga diversifikimi.**

Lloje të tjera të huasë: Huatë Sindikale

Arsyet e ofrimit të huave sindikale:

Për bankat pjesëmarrëse:

- **Sigurim pjesëmarrje në proces huadhënie, duke shmangur kostot e origjinimit (lidhur me fusha të tjera ekspertize në huadhënie).**
- **Mundësi për njohje klientele dhe ofrim të shërbimeve dhe produkteve drejt saj në të ardhmen.**

Lloje të tjera të huasë: Shitja e Huave

Janë shumë të ngjashme me huatë sindikale.

Klasifikohen si:

- **Hua sekuenciale (Loan strips),**
- **Hua me pjesëmarrje (Loan participation).**

Lloje të tjera të huasë: Shitja e Huave

Huaja sekuenciale (Loan strips):

Banka origjinuese shet për periudha (sekuenca) të shkurta kohe (5, 30 ose 60 ditë) porcione të caktuara të një huaje të madhe tek bankat ose investues të tjerë.

Në fund të periudhës së caktuar banka i kthen fondet bankës financuese dhe përpiqet që ta rishesë tek financues të tjerë.

Lloje të tjera të huasë: Shitja e Huave

Huaja me pjesëmarrje (Loan participation):

Është shumë e ngjashme me huanë sindikale dhe dallon nga huaja sekuenciale, pasi shitja e porcionit të huasë është definitive (e plotë).

Në dallim nga huaja sekuenciale huadhënësi pjesëmarrës nuk ka asnjë lloj lidhje me huamarrësin, por banka udhëheqëse nënshkruan kontratë me bankën pjesëmarrëse.

Banka udhëheqëse mbulon të gjithë shërbimet dhe veprimet parakontraktore dhe pas akordimit të huasë ndaj huadhënësit dhe është palë e vetme në kontratën e huasë.

Lloje të tjera të huasë: Shitja e Huave

Huaja me pjesëmarrje (Loan participation)(II):

Bankat pjesëmarrëse janë si “aksionerë” në këtë praktikë kredie.

Bankat pjesëmarrëse komunikojnë dhe negociojnë vetëm me bankën udhëheqëse.

Lloje të tjera të huasë: Financimi i Projekteve

Është një teknikë e financimit të projekteve të mëdha të infrastrukturës, ose që lidhen me shfrytëzimin e burimeve natyrore (energji, miniera, etj).

Firma ose sponsori i projektit krijon një shoqëri më vete nga vetë ai/ajo dhe financimi kërkohet dhe mbulohet vetëm nga rrjedha e ardhshme e parave që do të gjenerojë projekti.

Sponsori (në bashkëpunim dhe me disa banka investimesh) vendos një pjesë të kapitalit, kurse pjesa tjetër mbulohet nga huaja që merret për financimin e projektit.

Lloje të tjera të huasë: Financimi i Projekteve

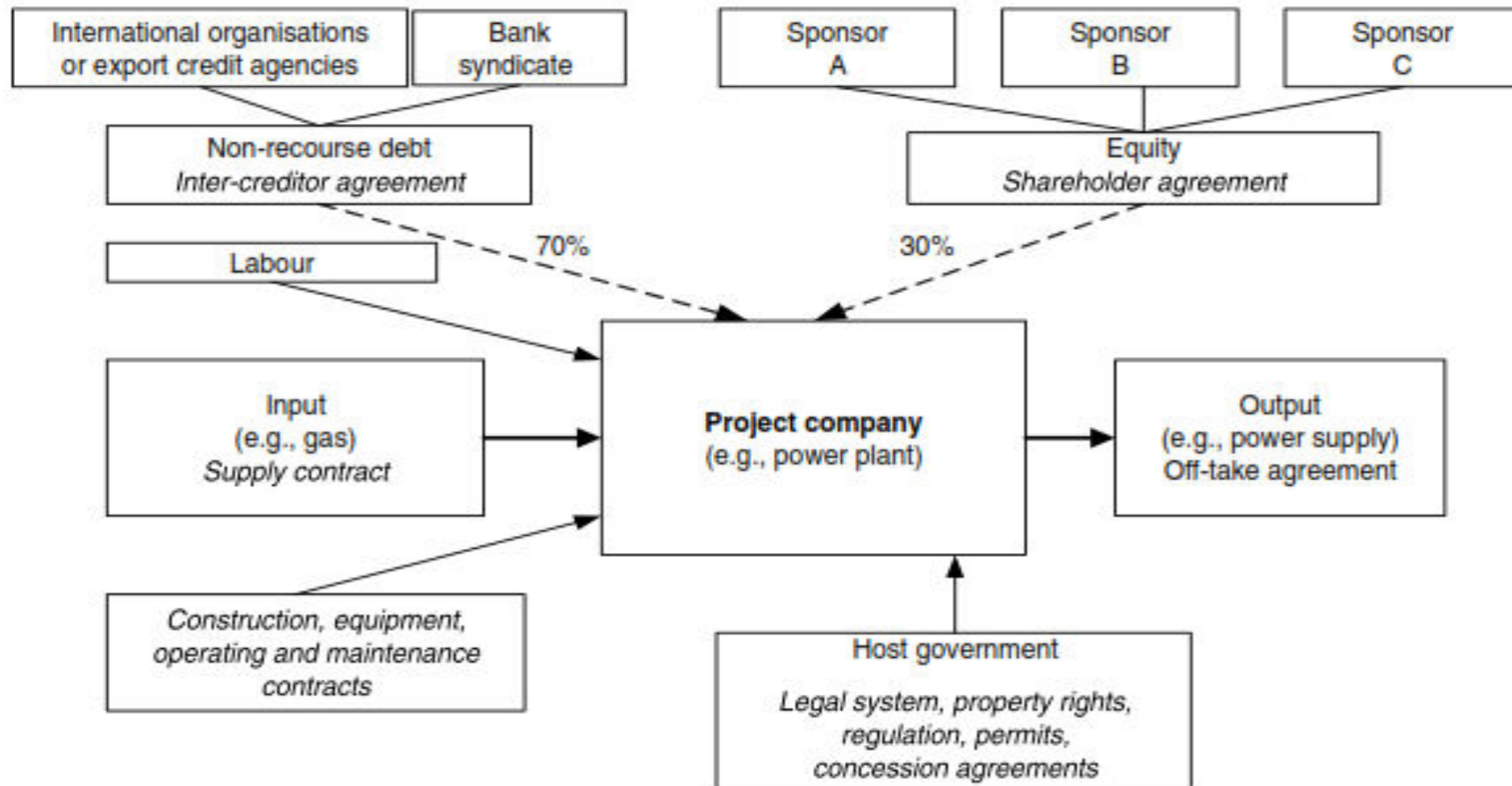
Avantazhet e financimit të projekteve:

- **Analizë më e thjeshtë huaje dhe shmangie e asimetrive të informacionit parakontraktual,**
- **Zëvendësimi i aktiveve dhe dëmi moral është më i vogël,**
- **Më pak kosto kapitali për huamarrësin dhe më shumë interesa të zbritshme para taksave,**
- **Përdoret huaja sindikale, duke ulur rrezikun e ekspozimit të një banke të vetme.**
- **Biznesi i sponsorit nuk rrezikohet nga ecuria jo e mirë e projektit.**

Aktiviteti Bankar

4⁽¹⁾

Lloje të tjera të huasë: Financimi i Projekteve



Çmuarja e huasë

Përlllogaritja e marzhit të fitimit të huasë:

Të ardhurat:

(a) Interesi i huasë,

(b) Të ardhurat nga komisionet e lidhura me huanë,

(c) Të ardhurat nga shërbimet e lidhura me huanë, që i ofrohen huamarrësit.

Çmuarja e huasë

Përlllogaritja e marzhit të fitimit të huasë:

Shpenzimet:

- (a) Kostot e shqyrtimit dhe praktikës së huasë,**
- (b) Pagat,**
- (c) Shpenzimet postare (komunikimit),**
- (d) Shpenzime marketingu,**
- (e) Shpenzime të tjera të lidhura me huanë.**

Çmuarja e huasë

Përlllogaritja e marzhit të fitimit të huasë:

Kosto e fondeve:

(a) Kosto e depozitave pa afat,

(b) Kosto e depozitave me afat,

(c) Kosto e fondeve të tjera,

(d) Kostot e shërbimit.

Aktiviteti Bankar

4⁽¹⁾

Çmuarja e huasë

Përlllogaritja e marzhit të fitimit të huasë:

The Profit Equation

INCOME	–	EXPENSES	–	COST OF FUNDS	=	PROFIT
Loan Interest		Loan Processing Costs		Cost of Demand Deposits		
Noninterest Fee Income		Salaries		Cost of Time Deposits		
Income from Bank Services		Postage		Cost of Nondeposit Funds		
		Advertising and Marketing		Servicing Costs		
		Occupancy Costs				