



טיוטה

ירושלים, י"ב בכסלו, תשס"ח

22 בנובמבר, 2007

(10037.doc)

לכבוד

התאגידים הבנקאיים וחברות כרטיסי האשראי

הנדון: פעילויות איגוח נכסים
(הוראות ניהול בנקאי תקין)

מבוא

1. בשנים האחרונות החלה התעניינות הולכת וגוברת של תאגידים בנקאיים בפעילויות איגוח נכסים. בכדי לאפשר התפתחותו של שוק איגוח בהיקפים משמעותיים בישראל נוצר צורך לקבוע כללי ניהול לעסקאות אלו.
2. ביום 10.10.05 פורסם על ידי רשות ניירות ערך דוח הועדה לבחינת היבטים הנוגעים להנפקת אגרות חוב מגובות בנכסים (איגוח), להלן – "דוח הועדה". בפרק 6 לדוח הועדה הובאו עמדות של הפיקוח על הבנקים לגבי תנאים עיקריים לביצוע עסקאות איגוח על ידי בנקים בישראל.
3. בחוזר מס' ח-2186-06 מיום 29.5.06 בדבר העברות ושירות של נכסים פיננסיים וסילוק של התחייבויות, נקבעו הוראות המאמצות את כללי המדידה והגילוי שנקבעו בתקן 140 בדבר "כללי חשבונאות להעברות ושירות של נכסים פיננסיים, ולסילוק של התחייבויות" (SFAS 140 – Accounting for Transfers and Servicing of Financial Assets and Extinguishments of Liabilities) בהתייחס לכל העסקאות של העברה ושירות של נכסים פיננסיים וסילוק של התחייבויות, לרבות בעסקאות איגוח.
4. לאחר התייעצות בוועדת הקשר של לשכת רואי חשבון בישראל ובוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות, קבעתי הוראות ניהול בנקאי תקין בנושא פעילויות איגוח נכסים, כמפורט להלן.

עיקרי ההוראה

5. ההוראה מבוססת על הצהרת המדיניות המשותפת של רשויות הפיקוח על הבנקים בארה"ב בנושא איגוח של נכסים, מחודש דצמבר 1999¹ עם התאמות מתחייבות מסוימות.
6. ההוראה מדגישה את החשיבות של יישום פעולות בסיסיות לניהול סיכונים לגבי פעילויות איגוח נכסים, ודורשת מתאגידים בנקאיים לשמור תיעוד התומך בשווי ההוגן של כל זכות שנשמרה בהקשר של איגוח, תוך שימוש בהנחות סבירות ושמרניות הניתנות לאימות אובייקטיבי.
7. ההוראה אינה משנה את עמדות הפיקוח על הבנקים שנקבעו בדוח לבחינת היבטים הנוגעים להנפקת אגרות חוב מגובות בנכסים (איגוח) שפורסם על ידי רשות ניירות ערך (דוח ועדת חיימוביץ' – אשר מיום 10.10.05). עמדות אלו מצורפות כנספח א' להוראה.
8. בנוסף, ההוראה אינה משנה את ההבהרות וההקלות שניתנו בעבר לתאגידים הבנקאיים, והמצורפות כהוראות מעבר בנספח ב' להוראה.
9. בנוסף, ההוראה לא כוללת התייחסות לנושאים הבאים, שמטופלים בארה"ב:
 - 9.1. הוראות והבהרות של רשויות הפיקוח בארה"ב לגבי הטיפול בזכויות שנשמרו וחזרה לנכסים שנמכרו לצורך יחס הון מזערי;
 - 9.2. הצהרת המדיניות המשותפת של רשויות הפיקוח בארה"ב לגבי חזרה משתמעת (implicit recourse) בעסקאות איגוח;
 - 9.3. דרישות הגילוי שנכללו ב-call report לגבי עסקאות איגוח וחזרה, ודיווח על עסקאות אלה לצורך הגילוי על יחס הון מזערי;
 - 9.4. התייחסויות נוספות לניהול התקין של עסקאות איגוח שנכללו במדריכים למבקר של ה-FRB וה-OCC, לרבות במדריך ספציפי של ה-OCC בנושא איגוח נכסים משנת 1997. בין היתר לא נכללה התייחסות מפורטת ל:
 - 9.4.1. ניהול סיכון נזילות בקשר לאיגוח;
 - 9.4.2. Cherry picking.
 - 9.5. לאור האמור, ולאור העובדה שהמלצות באזל 2 מטופלות בנפרד, לא אומצו בשלב זה סעיפים מהצהרת המדיניות אשר מתארים באופן כללי את הוראות יחס ההון המזערי שהיו בתוקף בארה"ב במועד פרסום הצהרת המדיניות.

¹ Office of the Comptroller of the Currency, Federal Deposit Insurance Corporation, Board of Governors of the Federal Reserve System, Office of Thrift Supervision – "Interagency Guidance on Asset Securitization Activities", 13.12.1999

הטיפול בנושאים אלה ישקל במועד מאוחר יותר. לפיכך, עד להסדרת הנושאים האמורים כאמור ובהתייחס אליהם, תאגיד בנקאי שמעוניין לבצע עסקאות איגוח נדרש לפנות לפיקוח על הבנקים על מנת לקבל הנחיות ספציפיות.

תחולה

10. הוראה זו תחול על תאגיד בנקאי ועל תאגיד שנמצא בשליטה של תאגיד בנקאי. לעניין הוראה זו, בכל מקום שבו נאמר "תאגיד בנקאי" הכוונה לתאגיד שעליו חלה הוראה זו.

11. הוראה זו אינה חלה על עסקאות איגוח שבוצעו מחוץ לישראל על ידי שלוחה של התאגיד הבנקאי הרשומה ומנהלת עסקיה במדינה מפותחת, כגון ארה"ב או מדינת OECD אחרת (כהגדרתה בנספח ב' בהוראת ניהול בנקאי תקין מספר 311 בדבר יחס הון מזער), שבה נקבעו כללי ניהול דומים לכללי הניהול שנקבעו בהוראה זו לגבי עסקאות איגוח, ובה קיימים שווקים פיננסיים בינלאומיים מרכזיים מפותחים ומפוקחים. השלוחה רשאית ליישם לגבי עסקאות אלה רק את כללי הניהול שנקבעו במדינה שבה השלוחה רשומה, ואינה נדרשת ליישם גם את כללי הניהול שנקבעו בהוראה זו.

תחילה

12. הוראה זו תחול ממועד פרסומה.

עדכון הקובץ

13. מצ"ב דפי עדכון לקובץ הוראות ניהול בנקאי תקין. להלן הוראות העדכון:

להכניס עמוד

להוציא עמוד

xxx- [1] (11/07)

בכבוד רב,

רוני חזקיהו

המפקח על הבנקים

פעילויות איגוח נכסים*

מבוא

1. בביקורות שנערכו על ידי רשויות פיקוח על בנקים בארה"ב נתגלו חולשות משמעותיות בפעולות שמספר תאגידים בנקאיים בארה"ב נהגו (practices) לבצע לגבי איגוח של נכסים. חולשות אלו העלו חששות לגבי הרמה הכללית של ההבנה ושל הבקורות אצל תאגידים בנקאיים העוסקים בפעילויות אלה. הבעיות השכיחות ביותר שהתגלו נבעו:
 - 1.1 מכישלון בזיהוי, ובהחזקת מספיק הון כנגד, מחויבויות חזרה מפורשות ומשתמעות (explicit and implicit recourse obligations) אשר לעתים קרובות נלוות לאיגוחים,
 - 1.2 מהערכה מופרזת או לא מבוססת מספיק של שווי "זכויות שנשמרו"¹,
 - 1.3 מסיכון נזילות הקשור להסתמכות יתר על איגוח נכסים כמקור מימון, ו-
 - 1.4 מהיעדר יחידות נאותות ובלתי תלויות לניהול סיכונים ולביקורת.

2. המפקח על הבנקים מפרסם הוראה זו כדי להזכיר למנהלי תאגיד בנקאי את החשיבות של יישום פעולות נהוגות בסיסיות לניהול סיכונים לגבי פעילויות איגוח נכסים. בנוסף לאמור בהוראה זו, על פעילות איגוח יחול האמור בכל דין ובהוראות ניהול בנקאי תקין אחרות, לפי העניין, בדגשים המפורטים להלן. הוראה זו מדגישה שהמפקח על הבנקים דורש ספציפית מתאגידים בנקאיים לשמור תיעוד התומך בשווי ההוגן של כל זכות שנשמרה בהקשר של איגוח, תוך שימוש בהנחות סבירות ושמרניות הניתנות לאימות אובייקטיבי. זכויות שנשמרו, שלגביהן לא קיים תיעוד כאמור הניתן לאימות אובייקטיבי, או שאינן עומדות בסטנדרטים

* הוראה זו מבוססת על הנחייה בנושא שפורסמה על ידי רשויות הפיקוח בארה"ב:

Office of the Comptroller of the Currency, Federal Deposit Insurance Corporation, Board of Governors of the Federal Reserve System, Office of Thrift Supervision – "Interagency Guidance on Asset Securitization Activities", 13.12.1999

¹ באיגוחים, המוכר בדרך כלל משמר זכות אחת או יותר בנכסים שנמכרו. **זכויות שנשמרו** מייצגות את הזכות לתזרימי מזומנים ונכסים אחרים שאינם משמשים לסילוק של מחויבויות למחזיקי אגרות החוב ולתשלום בגין הפסדי אשראי, עמלות שירות ועמלות אחרות הקשורות לנאמנות. למטרות הוראה זו, **זכויות שנשמרו** כוללות ביטחון יתר (over collateralization), חשבונית מרווח (spread accounts), חשבונית ביטחון במזומן (cash collateral), ורצועות ריבית בלבד. למרות שנכסי שירות והתחייבויות שירות מייצגים גם הם זכות שנשמרה של המוכר, כיום הם נבחנים לפי מבחנים שונים, מטופלים חשבונאית באופן שונה ומטופלים באופן שונה לצורך דרישות יחס הון לרכיבי סיכון. למידע נוסף לגבי זכויות אלו וכללי החשבונאות המתאימים ראה חלקים רלבנטיים בסעיף 21 להוראות הדיווח לציבור.

המפורטים בהוראה זו ימחקו חשבונאית, ולא יהיה מותר להתייחס אליהן כנכסים לצורך חישוב ההון של התאגיד הבנקאי לפי הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 311.

3. המפקח על הבנקים ישקול את הצורך לסקור את ההערכות של השווי של זכויות שנשמרו ואת הריכוזיות (concentration) של נכסים אלו יחסית להון. המפקח על הבנקים עשוי, בהתאם למקרה הנדון, לדרוש מתאגידים בנקאיים שיש אצלם ריכוזיות גבוהה של נכסים אלה ביחס להון, או הנתונים לסיכון אחר כתוצאה מירידת ערך של נכסים אלה, להחזיק הון נוסף המתאים לחשיפותיהם לסיכונים. זאת ועוד, לאור הסיכונים שקיימים בפעילויות אלו המפקח על הבנקים ישקול לקבוע מגבלות פיקוחיות שיגבילו או יבטלו את הסכום של זכויות מסוימות שנשמרו שניתן להכיר בהן לצורך קביעת הלימות ההון הפיקוחי. תלות מוגזמת באיגוחים לצורך מימון יום-יומי עשויה גם היא להציב בעיות נזילות משמעותיות – בין אם בזמנים של שיבושי שוק ובין אם קיימים קשיים ספציפיים לתאגיד הבנקאי עצמו. המפקח על הבנקים יפרסם הנחיות נוספות, ככל שידרש, לגבי סיכון הנזילות הקשור להסתמכות יתר על איגוחים של נכסים כמקור מימון ולגבי מחויבויות חזרה משתמעות.

תחולה

4. הוראה זו תחול על תאגיד בנקאי ועל תאגיד שנמצא בשליטה של תאגיד בנקאי. לעניין הוראה זו, בכל מקום שבו נאמר "תאגיד בנקאי" הכוונה לתאגיד שעליו חלה הוראה זו. בנוסף לאמור בהוראה זו, תאגיד בנקאי המבצע עסקאות איגוח:

4.1. יפעל בהתאם לאמור בכל דין.

4.2. יעמוד בכללים שנקבעו בפרק 6 לדוח הוועדה לבחינת היבטים הנוגעים להנפקת אגרות חוב מגובות בנכסים (איגוח), שפורסם ביום 10.10.05 על ידי רשות ניירות ערך, בו הובאו עמדות הפיקוח על הבנקים לגבי תנאים עיקריים לביצוע עסקאות איגוח על ידי בנקים בישראל. פרק 6 לדוח הוועדה מצ"ב בנספח א' להוראה זו.

5. הוראה זו אינה חלה על עסקאות איגוח שבוצעו מחוץ לישראל על ידי שלוחה של התאגיד הבנקאי הרשומה ומנהלת עסקיה במדינה מפותחת, כגון ארה"ב או מדינת OECD אחרת (כהגדרתה בנספח ב' בהוראת ניהול בנקאי תקין מספר 311 בדבר יחס הון מזערית), שבה נקבעו כללי ניהול דומים לכללי הניהול שנקבעו בהוראה זו לגבי עסקאות איגוח, ובה קיימים שווקים פיננסיים בינלאומיים מרכזיים מפותחים ומפוקחים. השלוחה רשאית ליישם לגבי עסקאות אלה רק את כללי הניהול שנקבעו במדינה שבה השלוחה רשומה, ואינה נדרשת ליישם גם את כללי הניהול שנקבעו בהוראה זו.

הוראות מעבר

6. מצ"ב בנספח ב' הוראות מעבר בהן נכללו הבהרות והקלות אשר יחולו על עסקאות איגוח של הלוואות לדיור שיערכו עד ליום 31.12.09. נפח עסקאות האיגוח של תאגיד בנקאי בתנאי ההקלות בתקופה האמורה לא יעלה על 6% מתיק ההלוואות לדיור של התאגיד הבנקאי.

תיאור הפעילות

7. איגוח נכסים כרוך בדרך כלל בהעברה של נכסים מאזניים לצד שלישי או לנאמנות (trust). לאחר מכן, הצד השלישי או הנאמנות מנפיק למשקיעים תעודות (certificates) או שטרי חוב (notes). תזרים המזומן מהנכסים שהועברו תומך בפירעון של התעודות או של שטרי החוב. תאגידי בנקאיים גדולים בארה"ב, ומספר משמעותי של תאגידי בנקאיים אזוריים וקהילתיים בארה"ב, משתמשים באיגוח נכסים כדי שתהיה להם גישה למקורות מימון חלופיים, לנהל ריכוזיות אשראי, לשפר יחסי ביצוע פיננסיים, ולענות בצורה יעילה יותר על הצרכים של לקוחותיהם. במקרים רבים, המשמעת שכופים המשקיעים שקונים נכסים לפי שוויים ההוגן חידדה את הפעולות שהתאגיד הבנקאי המוכר נוהג לבצע לגבי בחירה, חיתום (underwriting) ותמחור של סיכון אשראי. נכסים שאותם מאגחים כוללים בדרך כלל חייבים בגין כרטיסי אשראי, הלוואות לרכישת רכב, משכנתאות מדרגה ראשונה למגורים ועל נדל"ן מסחרי, הלוואות מסחריות, הלוואות לכל מטרה בביטחון דירת מגורים (home equity loan) והלוואות לסטודנטים.

8. בה בשעה שהמפקח על הבנקים רואה בשימוש באיגוח אמצעי יעיל של תיווך פיננסי, המפקח על הבנקים חושש מארועים וממגמות שהתגלו בביקורות בארה"ב. קיים חשש מיוחד לגבי תאגידי בנקאיים שיחסית הם משתמשים חדשים בטכניקות איגוח, ולגבי תאגידי בנקאיים שלהנהלתם הבכירה ולדירקטורים שלהם אין את הידע המוקדם הדרוש לגבי ההשפעה של איגוח על פרופיל הסיכון שלהם, או שאינם מודעים באופן מלא להשלכות של הדקויות החשבונאיות, המשפטיות ובנושא יחס הון לרכיבי סיכון הכרוכות בפעילות זו. בדומה, קיים חשש שתאגידי בנקאיים מסוימים לא יבחינו ולא ימדדו באופן מלא ומדויק את הסיכונים שהועברו לעומת הסיכונים שנשמרו, ולפיכך לא ינהלו באופן נאות את החלק שנשמר. נדרש שלתאגידי בנקאיים המתקשרים בפעילויות איגוח יהיו צוות עובדים מתאים במשרד האחורי ובמשרד הקדמי, יעוץ חשבונאי ומשפטי נאות - פנימי וחיצוני, כיסוי נאות של ביקורת או סקירה בלתי תלויה, יכולות נאותות של מערכות המידע, ומנגנוני פיקוח נאותים כדי לבצע, לרשום ולנהל את העסקאות האלה כהלכה.

9. בנוסף, קיים חשש שתאגידים בנקאיים יעשו שימוש בשיטות לא נאותות להערכת שווי ולבנייה ולשימוש במודל (modeling) כדי להעריך לראשונה, ועל בסיס שוטף, את השווי של הזכויות שנשמרו. הוראות הדיווח לציבור מתירות להכיר ברווח (או בהפסד) מיידי בעת המכירה באמצעות רישום של "זכות שנשמרה"; יחד עם זאת, יש לשמור תיעוד מלא התומך ביתרה המאזנית של זכות זו, על בסיס הנחות סבירות ועל בסיס ניתוח שגרתי לאחר מכן למציאת ירידת ערך. הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן היא מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל. בנסיבות בהן מחירי שוק מצוטטים אינם זמינים, הוראות הדיווח לציבור מתירות לאמוד את השווי הוגן. אמדן זה חייב להיות מבוסס על "המידע הטוב ביותר הקיים בנסיבות"¹. אומדן של שווי הוגן חייב להיות מבוסס על הנחות סבירות ועדכניות. אם אומדן טוב ביותר של שווי הוגן אינו מעשי, הנכס ירשם בדוחות הכספיים לציבור ולרשויות הפיקוח של התאגיד הבנקאי בערך אפס.
10. ניסיון העבר בארה"ב מלמד שאירועי שוק בלתי צפויים המשפיעים על שיעור ההיוון או על הביצועים של חייבים אשר תומכים בזכות שנשמרה יכולים לשנות את שווייה כהרף עין ובאופן דרמטי. בהיעדר בקורות פנימיות נאותות ופיקוח בלתי תלוי נאות, תאגיד בנקאי המאגח נכסים עלול באופן לא נאות ליצור "רווחי נייר", או להסתיר הפסדים בפועל, באמצעות הנחות הפסד גומות, שיעורי פרעון מוקדם לא מדויקים, ושיעורי היוון לא נאותים. הנחות ליברליות ולא מבוססות יכולות לגרום לאי דיוקים מהותיים בדוחות הכספיים, למחיקות משמעותיות של זכויות שנשמרו, ואם הזכויות מהוות ריכוז מוגזם ביחס להון של התאגיד הבנקאי, לסיום פעולתו של התאגיד הבנקאי היוזם (sponsoring).
11. ביקורות שנערכו בארה"ב הצביעו על הצורך שההנהלה והדירקטוריון של תאגיד בנקאי יבטיחו:
- 11.1. קיום הליכי ניהול סיכונים בלתי תלויים כדי לעקוב (monitor) אחר הביצועים של קבוצות נכסים שאוגחו, ברמה מצרפית וברמת העסקה הבודדת. יחידת ניהול סיכונים אפקטיבית כוללת מערכות מידע נאותות כדי לעקוב אחר פעילויות האיגוח.
- 11.2. שנעשה שימוש בהנחות שמרניות להערכת שווי ובשיטות שמרניות לבנייה ולשימוש במודלים כדי להעריך ולהתאים את היתרה המאזנית של הזכויות שנשמרו על בסיס שגרתי ושוטף.
- 11.3. ביצוע סקירה תקופתית, באמצעות צוותים של ביקורת או סקירה פנימית, של שלמות ודיוק (integrity) המידע, של כללי (algorithm) המודל, של הנחות מפתח בסיסיות, ושל נאותות תהליך הערכת השווי ותהליך הבנייה והשימוש במודל, בהתייחס לנכסים

¹ ראה בהגדרת שווי הוגן ובסעיף 21.70 של הוראות הדיווח לציבור.

- שאוגחו אשר נשמרו על ידי התאגיד הבנקאי. הממצאים של סקירות אלה ידווחו ישירות לדירקטוריון או לוועדה דירקטוריונית נאותה.
- 11.4. שמירה של חישובים מדויקים ועדכניים של יחס הון לרכיבי סיכון, לרבות הכרה במחויבויות חזרה כלשהן הנובעות מפעילות איגוח, ודיווח עליהן.
- 11.5. קיום מגבלות פנימיות שמגבילות את הסכום המקסימלי של הזכויות שנשמרו כאחוז מההון העצמי של התאגיד הבנקאי.
- 11.6. שלתאגיד הבנקאי יש תוכנית נזילות מציאותית למצב של שיבושי שוק.
12. להלן מפורטות הנחיות נוספות לגבי נושאים קריטיים אלה ואחרים. תאגידים בנקאיים שאין להם תוכנית אפקטיבית לניהול סיכונים, או שחשיפותיהם לזכויות שנשמרו מחייבת התייחסות פיקוחית, עלולים להיות נתונים לביקורות פיקוחיות תכופות יותר, לדרישות הון קשיחות יותר, או לפעולות פיקוחיות אחרות.

יחידת ניהול סיכונים בלתי תלויה

13. לתאגידים בנקאיים שמתקשרים באיגוחים תהיה יחידת ניהול סיכונים בלתי תלויה שתתאים למורכבות ולהיקף של חשיפות האיגוח שלהם ושל חשיפות הסיכון הכוללות שלהם. יחידת ניהול הסיכונים תוודא קיום של מדיניות ונהלים לגבי האיגוח, לרבות קיומן של מגבלות סיכון ברורות, שהינם נאותים בנסיבות של התאגיד הבנקאי. מדיניות איתנה של איגוח נכסים תכלול או תתייחס לפחות לנושאים הבאים:
- 13.1. מדיניות חשבונאית כתובה המיושמת בעקביות;
- 13.2. הוראות הדיווח לציבור ולרשויות הפיקוח;
- 13.3. שיטות הערכת שווי, לרבות ההנחות לפי סעיף 21 להוראות הדיווח לציבור לגבי שוויין של זכויות שייר (residual value), ונהלים לאישור פורמלי של שינויים בהנחות אלו;
- 13.4. תהליכי דיווח להנהלה; ו-
- 13.5. מגבלות חשיפה ודרישות למעקב אחר החשיפה הכוללת ואחר החשיפה ברמת עסקה בודדת.

14. חיוני שיחידת ניהול הסיכונים תעקוב אחר הפעולות הנהוגות לניהול היצירה (origination), הגבייה, וכשלי האשראי. המעקב כולל הערכות שגרתיות של איכות החיתום (underwriting), נאותות תהליך הערכת השווי, אפקטיביות פעילויות הגבייה, יכולת צוות ניהול כשלי האשראי למצוא פתרון יעיל ומהיר להלוואות שנמצאות בפיגור חמור, ונאותות פעולות ההכרה בהפסד שנהוגות. משום שאיגוח של נכסים יכול להביא להכרה מיידית **בהכנסות צפויות**, יחידת ניהול הסיכונים צריכה להקדיש תשומת לב מיוחדת לסוגים, להיקפים ולסיכונים של הנכסים

הנוצרים, של הנכסים המועברים ושל הנכסים שניתן לגביהם שירות. חובה שההנהלה הבכירה וגם צוות ניהול הסיכונים יהיו ערים לכל לחץ המופעל על מנהלי קווי עסקים ליצור היקפים גדולים באופן חריג או נכסים עם רמת סיכון גבוהה יותר בכדי לעמוד בצרכים של הרווח השוטף. לחצים כאלה יכולים להוביל לפשרות בסטנדרטים לחיתום אשראי. פשרות אלו עלולות, בעתיד, להאיץ את הפסדי האשראי, לפגום בשוויין של זכויות שנשמרו, ולהוביל פוטנציאלית לבעיות מימון.

15. יחידת ניהול הסיכונים תוודא קיום מערכות מידע ניהולי (Management Information Systems – MIS) כדי לעקוב אחר פעילויות איגוח. שיטות הדיווח והתיעוד חייבות לתמוך בהערכת השווי בעת הרישום לראשונה של הזכויות שנשמרו ובניתוחים שוטפים של ירידת ערכם של נכסים אלה. מידע על הביצועים של קבוצת נכסים יסייע לתאגידים בנקאיים המנוהלים באופן תקין להבטיח, על בסיס איכותי, שמוחזקת כמות מספקת של הון כלכלי כדי לכסות על הסיכונים השונים הכרוכים בעסקאות איגוח. היעדר מערכות מידע ניהולי איכותיות פוגמת ביכולת של ההנהלה לעקוב באופן רחב יותר אחר הביצועים של קבוצות נכסים מסוימות ואחר פעילויות האיגוח. הדיווחים של מערכות המידע הניהולי צריכים להתייחס לפחות לנקודות הבאות:

15.1. **סיכומים של כל עסקת איגוח** – הסיכום יכלול את התנאים הרלבנטיים של העסקה,

כגון: סוג ביטחון, סכום האשראי (facility), מועד הפרעון, תמיכת אשראי ותנאי נידחות, תנאים מגבילים פיננסיים (financial covenants – ארועי סיום (termination events) ו"טריגרים" לתפיסת חשבונות מרווח), זכות לרכש חוזר, וחשיפות לצדדים נגדיים. ההנהלה תוודא שהסיכומים מופצים לכל העובדים שקשורים לפעילויות האיגוח.

15.2. **דוחות ביצועים לפי תיק ולפי סוג מוצר מסוים** – גורמי ביצוע כוללים תשואה ברוטו של התיק, שיעורים של כשל אשראי ושל חומרת ההפסד, פיגורים, פרעונות מוקדמים או תשלומים, וסכומים עודפים בחשבונות מרווח. הדוחות ישקפו את הביצועים של הנכסים ברמה של קבוצת נכסים בודדת וגם ברמה של סך כל הנכסים המנוהלים. הדוחות יפרידו בין כל מוצר ספציפי ובין כל מסע שיווק שונה.

15.3. **ניתוח הבציר (מועד יצירת ההלוואות - vintage analysis) לכל קבוצת הלוואות תוך**

שימוש במידע חודשי – ניתוח הבציר מסייע להנהלה להבין את המגמות של ביצועים בעבר ואת ההשלכות שלהן בעתיד על שיעורי כשל אשראי, פירעון מוקדם ופיגורים ולפיכך על השווי של הזכויות שנשמרו. ההנהלה יכולה לעשות שימוש בדוחות אלה כדי להשוות בין המגמות של הביצועים בעבר לבין סטנדרטים לחיתום אשראי, כולל שימוש במודל תקף (validated) של ציוני אשראי (credit scoring), כדי להבטיח שתמחור ההלוואות עקבי עם רמות הסיכון. ניתוח הבציר מסייע גם בהשוואה בין ביצועי עסקה

במרווחי זמן תקופתיים ונותן תוקף להנחות בהן נעשה שימוש בהערכת השווי של זכויות שנשמרו.

15.4. **ניתוח גביית מזומן מקבוצת נכסים סטטית** – ניתוח זה כרוך בסקירה של תקבולי מזומן חודשיים לעומת יתרת הקרן של קבוצת הנכסים כדי לקבוע את התשואה על בסיס מזומן מהתיק, להשוות בין התשואה על בסיס מזומן לבין התשואה על בסיס צבירה, ולעקוב אחר השינויים החודשיים. על ההנהלה להשוות על בסיס חודשי את העיתוי ואת הסכום של תזרימי המזומנים שהתקבלו מהנאמנות לעומת אלו שנחזו לצורך ניתוח הערכת השווי של הזכויות שנשמרו בהתאם לסעיף 21 להוראות הדיווח לציבור. מבני נאמנות כלליים (master) מסוימים מאפשרים שיתוף של תזרימי מזומנים עודפים בין סדרות או קבוצות נכסים. בנאמנויות נכסים מתחדשות (revolving) עם סוג כזה של מבנה נאמנות כללי, על ההנהלה לבצע ניתוח גביית מזומן לכל מבנה נאמנות כללי. ניתוחים אלה הכרחיים לצורך הערכת הביצועים בפועל של התיק במונחים של שיעורי כשל אשראי ופירעון מוקדם. אם תקבולי המזומן הינם קטנים מהתקבולים שנחזו בהערכת השווי המקורית של הזכות שנשמרה, ניתוח זה יאפשר להנהלה ולדירקטוריון לקבל סימן אזהרה מוקדם לגבי בעיות אפשריות בפעולות הגבייה או העמדת האשראי הנהוגות ולגבי ירידת ערך של הזכות שנשמרה.

15.5. **ניתוח רגישות** – מדידה של ההשפעה של שינויים בשיעורי כשל אשראי, פירעון מוקדם או תשלום, והיוון תסייע להנהלה לקבוע ולתקף את היתרה המאזנית של הזכות שנשמרה. בדיקות קיצון יבוצעו לפחות בכל רבעון. בניתוחים יש לקחת בחשבון מגמות שליליות (adverse) פוטנציאליות ולקבוע לכל אירוע תרחיש "טוב ביותר", "צפוי" ו-"גרוע ביותר". גורמים נוספים שיש לקחת בחשבון הינם ההשפעה של כשלי אשראי גבוהים על צוות הגביה, עיתוי תזרימי המזומנים, טריגרים לתפיסת "חשבון המרווח", טריגרים לביטחון יתר, וטריגרים לפירעון מוקדם. גידול בכשלי אשראי יכול לגרום לעלויות גבוהות מהצפוי ולעיכוב בתזרימי המזומנים, וכך להקטין את השווי של הזכויות שנשמרו. על ההנהלה לכמת ולתעד באופן תקופתי את ההשפעה הפוטנציאלית על הרווחים וההון, ולדווח על התוצאות לדירקטוריון. על ההנהלה לשלב את הניתוח הזה במערכת הכוללת שלהם לניהול סיכוני ריבית.

15.6. **דוח על ציות לתנאים מגבילים (covenant)** – יש לבדוק, לפחות בכל חודש, את הציות השוטף לטריגרים של ביצוע בעסקה (deal performance triggers) כפי שהוגדרו בהסכמי הקיבוץ (pooling) והשירות. טריגרים של ביצוע כוללים דרישות לפירעון מוקדם, לתפיסת מרווח, לשינוי בדרישות ביטחון היתר, ואירועים שיגרמו להדחת נותן השירות.

תהליכי הערכת שווי ותהליכי בנייה ושימוש במודל

16. יש להשתמש בשיטה ובהנחות מפתח סבירות ומתועדות במלואן לצורך הערכת השווי של הזכויות שנשמרו ושל נכסי והתחייבויות השירות. הנחות המפתח שבהן נעשה שימוש בכל ניתוחי הערכת שווי כוללות שיעורי פירעון מוקדם או תשלום, שיעורי כשל אשראי, גורמי חומרת הפסד, ושיעור ההיוון. על התאגידים הבנקאיים לבחור בגישה הגיונית ושמרנית לצורך פיתוח של הנחות איגוח והיוון של זרמי הכנסה עתידיים. על ההנהלה לכמת את ההנחות לגבי כל קבוצת נכסים בודדת, ולשמור, כחלק מתהליך הערכת השווי, תיעוד שתומך בכל השינויים בהנחות. יש לבצע את תהליך הערכת השווי לפחות בתדירות רבעונית. במסגרת המדיניות יש להגדיר סיבות מקובלות לשינויים בהנחות ולדרוש אישור נאות של ההנהלה.

17. תאגיד בנקאי רשאי לא לבצע ניתוח הערכת שווי כזה ברמת קבוצת נכסים בודדת לגבי נאמנויות נכסים מתחדשות, אם המבנה של הנאמנות הכללית מאפשר לשתף תזרימי מזומנים עודפים בין סדרות שונות. בנאמנות כללית, כל תעודה בכל סדרה מייצגת זכות בלתי מפוצלת (undivided interest) בכל החייבים של הנאמנות. לפיכך, ראוי לבצע את הערכות השווי ברמת הנאמנות הכללית.

18. בכדי לקבוע את השווי של הזכות שנשמרה במועד ההתחלתי, ולהתאים את השווי באופן נאות ממועד זה ואילך, על התאגיד הבנקאי ליישם תהליך סביר לבנייה ושימוש במודל כדי לעמוד בדרישות סעיף 21 בהוראות הדיווח לציבור. על ההנהלה להשתמש בהנחות ובתחזיות הערכת שווי סבירות ושמרניות, ולשמור על תיעוד אובייקטיבי שניתן לאימות לגבי השווי ההוגן של הזכות שנשמרה. ההנהלה הבכירה אחראית להבטיח שמודל הערכת השווי משקף באופן מדויק את תזרימי המזומנים בהתאם לתנאים של מבנה האיגוח. לדוגמא, על המודל לקחת בחשבון, כאשר נאות, טריגרים לביטחון במזומן או לביטחון יתר, עמלות נאמנות ותשלומי ביטוח. ההנהלה והדירקטוריון אחראים לכך של"בוני המודל" יהיו הניסיון הנדרש והמומחיות הטכנית כדי לבצע את תהליך הבנייה והשימוש במודל. ההנהלה הבכירה תוודא שקיימות בקרות פנימיות שיבטיחו באופן שוטף את השלמות והדיוק של מערכות המידע הניהוליות שקשורות לפעילויות איגוח.

19. כחלק מתהליך הבנייה והשימוש במודל, יחידת ניהול הסיכונים תוודא שמבוצעות בדיקות תקפות תקופתיות כדי להקטין את החשיפה (vulnerability) לסיכוני מודל. בדיקות תקפות של המודל כוללת בדיקה של ההיגיון הפנימי, ווידוא כי הנחות המודל נתמכות אמפירית, ובדיקה לאחור של המודלים בעזרת תזרימי המזומנים בפועל ברמת קבוצת נכסים בודדת. יש לתעד את תהליך בדיקות התקפות בכדי לתמוך במסקנותיו. על ההנהלה הבכירה לוודא כי תהליך בדיקות התקיפות הינו בלתי תלוי בהנהלה של קו העסקים ובתהליך הבנייה והשימוש במודל. הכיסוי

של הביקורת יכלול נהלים שיבטיחו שתהליך הבניה והשימוש במודל ושיטות הערכת השווי מתאימים לנסיבות של התאגיד הבנקאי ומבוצעים בעקביות למדיניות איגוח הנכסים של התאגיד הבנקאי.

שימוש בצדדים חיצוניים

20. לעתים קרובות תאגידים בנקאיים מתקשרים עם צדדים חיצוניים כדי לקבל ייעוץ ותמיכה מקצועיים לגבי פעילויות האיגוח שלהם, העסקאות והערכת השווי של הזכויות שנשמרו. השימוש בצדדים חיצוניים לא משחרר דירקטורים מהאחריות הפיקוחית שלהם, ולא משחרר את ההנהלה הבכירה מהאחריות שלה לעקוב ולפקח על פעילויות האיגוח, ובמיוחד לא משחרר את ההנהלה הבכירה מהאחריות שלה לנהל את הסיכונים שקשורים בזכויות שנשמרו. נדרש שלהנהלה יהיו את הניסיון, הידע והיכולות לבצע את חובותיה ולהבין את המהות ואת ההיקף של הסיכונים הכרוכים בזכויות שנשמרו ואת המדיניות והנהלים ההכרחיים ליישום מערכת ניהול סיכונים אפקטיבית לשליטה בסיכונים אלה. על ההנהלה להבין באופן מלא את שיטות הערכת השווי המיושמות, לרבות את הבסיס ואת מידת הסבירות של ההנחות והתחזיות שעומדות בבסיס הערכת השווי.

בקרות פנימיות

21. תאגיד בנקאי נדרש לקיים בקרות פנימיות אפקטיביות כדי לנהל את הסיכונים שקשורים לאיגוח. מערכת נאותה של בקרות פנימיות, אשר תוכננה כהלכה ונאכפת בעקביות, תסייע להנהלה להגן על משאבי התאגיד הבנקאי, לוודא שהמידע הכספי והדיווחים הכספיים הינם מהימנים, ועומדים במחויבויות חוזיות, לרבות תנאים מגבילים באיגוח. בנוסף, מערכת כזו תקטין את ההסתברות לטעויות ואי סדרים משמעותיים, וגם תסייע בזיהוי המהיר שלהן אם בכל זאת הן יתרחשו. הבקרות פנימיות, בין היתר:

21.1. יגבילו סמכויות;

21.2. יגנו על הגישה לרשומות ועל השימוש בהן;

21.3. יפרידו תפקידים וידאגו לרוטציה;

21.4. יודאו כי מבוצעות סקירות באופן סדיר וגם סקירות שלא נקבעו מראש, לרבות בדיקות מדגמיות (testing).

22. המפקח על הבנקים קבע סטנדרטים תפעוליים וניהוליים לבקרות פנימיות ומערכות מידע. על התאגיד הבנקאי לקיים מערכת של בקרות פנימיות שהינה מתאימה לגודל שלו, ולאופי, להיקף ולסיכון של פעילויותיו. על התאגיד הבנקאי לכלול הערכה של אפקטיביות הבקרות הפנימיות על פעילויות האיגוח, כחלק מדוח ההנהלה על האפקטיביות הכוללת של מערכת הבקרות

הפנימיות על הדיווח הכספי*. ההערכה הזו מתייחסת לבקורות הפנימיות על המידע הכספי שנכלל בדיווחים לציבור ולרשויות הפיקוח*.

יחידת ביקורת או סקירה פנימית

23. דירקטוריון התאגיד הבנקאי אחראי לוודא שצוות הביקורת או יחידת הסקירה הבלתי תלויה הינם כשירים לסקירת פעילויות איגוח. יחידת הביקורת תבצע סקירות תקופתיות של פעילויות איגוח, לרבות בדיקות ואימות של עסקאות, ותדווח על כל ממצאיה לדירקטוריון או לוועדה מתאימה של הדירקטוריון. יחידת הביקורת יכולה לסייע להנהלה הבכירה לזהות ולמדוד סיכונים שקשורים לפעילויות איגוח. היעדים העיקריים של הביקורת יכללו ציות למדיניות האיגוח, לנהלי תפעול וחשבונאות (סעיף 21 בהוראות הדיווח לציבור), לתנאים מגבילים בעסקאות ודיוק של מערכות המידע הניהולי ושל הדיווח לציבור ולרשויות הפיקוח. יחידת הביקורת תוודא שתהליך הדיווח של התאגיד הבנקאי לציבור ולרשויות הפיקוח מתוכנן ומנוהל כך שהדיווחים הינם מדויקים ונעשים במועד. מעבר לכך, כאשר צד שלישי נותן שירות להלוואות, על המבקרים לשקול לבצע אימות בלתי תלוי של קיום ההלוואות בכדי לוודא שהיתרות מתאימות לרשומות הפנימיות.

דיווח לציבור ולרשויות הפיקוח

24. איגוח והסרה לאחר מכן של נכסים ממאזן התאגיד הבנקאי דורשים להוסיף דיווחים כחלק מתהליך הדיווח לציבור ולרשויות הפיקוח. טעויות שכוחות של תאגידים בנקאיים בארה"ב בדיווח לציבור ולרשויות הפיקוח, הנובעות מפעילויות איגוח, כוללות:

24.1. כשלון בהוספת נכסים חוץ מאזניים שמטופלים כזכויות חזרה בעת חישוב יחס הון לרכיבי סיכון;

24.2. כשלון בזיהוי של זכויות שנשמרו וזכויות ביטחון נדחות שנשמרו כסוג של תמיכת אשראי;

24.3. כישלון בדיווח על הלוואות שנמכרו עם זכות חזרה בחלק המתאים של הדיווח לציבור או לרשות הפיקוח, ו-

24.4. הערכת יתר של השווי של זכויות שנשמרו.

25. הדירקטורים והנהלה הבכירה של התאגיד הבנקאי אחראים לדיוק של הדיווחים שלו לציבור ולרשויות הפיקוח. לאור המורכבויות שקשורות בטיפול החשבונאי ובחישוב ההון לרכיבי סיכון

* תחולת משפטים אלה – ממועד היישום לראשונה של סעיף 404 ל-SOX Act.

הנדרש בגין איגוח, יש לוודא כי העובדים אשר מכינים את הדיווחים הללו שומרים על ידע עדכני לגבי דרישות הדיווח וההבהרות המתייחסות. לשם כך נדרש לעתים קרובות לקבל תמיכה שוטפת מצוות מוסמך בעל ידע בחשבונאות ובמשפטים.

26. יש למחוק חשבונאית זכויות שנשמרו שחסר לגביהן תיעוד שניתן לאימות אובייקטיבי או שלא עומדות בדרישות שנקבעו בהוראה זו, ואין להתייחס אליהן כנכסים לצורך חישוב ההון של התאגיד הבנקאי לפי הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 311.

משמעת שוק ודרישות גילוי

27. שקיפות באמצעות גילוי לציבור הינה הכרחית למשמעת שוק אפקטיבית ויכולה לחזק את מאמצי רשויות הפיקוח לקדם סטנדרטים גבוהים של ניהול סיכונים. יש לגלות לציבור מידע עדכני ונאות לגבי פעילויות האיגוח של התאגיד הבנקאי. המידע שיכלל בגילויים לציבור יהיה מקיף; יחד עם זאת, היקף הגילוי שנדרש יהיה תלוי בהיקף האיגוחים וברמת המורכבות של התאגיד הבנקאי. משקיעים, מפקידים, נושים וצדדים נגדיים אחרים לעסקאות עם התאגיד הבנקאי, אשר הינם בעלי ידע נאות (well-informed), יכולים לספק לתאגיד הבנקאי תמריצים חזקים לשמור על מערכות ניהול סיכונים ובקורות פנימיות נאותות. גילוי נאות מאפשר למשתתפים בשוק להבין טוב יותר את המצב הכספי של התאגיד הבנקאי ולהשליט משמעת שוק, ובכך ליצור תמריצים להפחתה של נטילת סיכון לא נאות או להפחתה של שימוש בפעולות נהוגות לא נאותות לניהול סיכונים. דוגמאות לגילוי נאות כוללות:

27.1. מדיניות חשבונאית למדידת זכויות שנשמרו, לרבות דיון בהשפעה של הנחות מפתח על היתרה הרשומה;

27.2. התהליך והשיטה שבהם נעשה שימוש כדי להתאים את השווי של הזכויות שנשמרו לשינויים בהנחות מפתח;

27.3. מאפייני סיכון, איכותיים וכמותיים, של הנכסים שאוגחו;

27.4. התפקיד של זכויות שנשמרו במתן תמיכת אשראי ליישויות למטרה מיוחדת ולכלי איגוח אחרים, כולל דיון בשיטות שבאמצעותן נמדד סיכון האשראי; ו-

27.5. ניתוחי רגישות או מבחני קיצון שבוצעו על ידי התאגיד הבנקאי, המראים את ההשפעה של שינויים בהנחות מפתח על השווי ההוגן של הזכויות שנשמרו.

מגבלות שנקבעו על ידי התאגיד הבנקאי לגבי ריכוזיות של זכויות שנשמרו

28. יצירה של זכות שנשמרה (צד החובה) בדרך כלל גורמת לרישום נגדי של "רווח במכירה" (צד הזכות) ולפיכך ליצירה של נכס. תאגידים בנקאיים שמאגחים נכסים עם תשואות גבוהות ומשך חיים ממוצע ארוך, עשויים ליצור יתרת נכס של זכות שנשמרה שהינה גבוהה מההון המינימלי שהיה נדרש אם התאגיד הבנקאי לא היה מוכר את הנכסים (ככלל, בהתאם להוראות הקיימות

בארה"ב לגבי חישוב יחס הון לרכיבי סיכון, לא נדרש להחזיק הון בגין הסכום מעבר ל- 8% מיתרת הנכסים שאוגחו). תאגידי בנקאיים עלולים להיתקל בבעיות חמורות אם הם מחלקים רווחים מתוכננים (contrived) ואחר כך עומדים במצב שבו הם נאלצים להכיר בירידת ערך ולמחוק חלק או את כל הזכויות שנשמרו.

29. להלן דוגמא פשוטה: תאגיד בנקאי מכר הלוואות נחותות לכל מטרה בביטחון דירת מגורים קיימת (subprime home equity) בסך 100 ש', ורשם זכות נדחית בשווי של 20 ש' תוך שימוש בהנחות "רווח במכירה" ליברליות. בהתאם להוראות יחס הון לרכיבי סיכון הקיימות בארה"ב, התאגיד הבנקאי נדרש להחזיק הון לרכיבי סיכון בסך של כ- 8 ש'. סכום זה של 8 ש' הינו ההון שהיה נדרש בארה"ב במצב שבו הנכסים לא הוסרו מעולם מהמאזן (8 ש' = 8 אחוז מ- 100 ש'). יחד עם זאת, התאגיד הבנקאי עדיין חשוף לכל סיכון האשראי, לרבות הסיכון הנוסף לרווחים ולהון שנובע מהתנדדות של הזכות שנשמרה. אם השווי של הזכות שנשמרה קטן ל- 10 ש', כתוצאה משימוש בהנחות לא מדויקות או משינויים בתנאי השוק, ההון בסך 8 ש' אינו מספיק כדי לכסות על כל ההפסד.

30. בדרך כלל, התאגיד הבנקאי היזם יקבל בסופו של דבר את כל תזרים המזומנים העודף שנתר מהאיגוח לאחר שהמחויבויות למשקיעים קוימו. עם זאת, הניסיון שנצבר לאחרונה בארה"ב מראה שזכויות שנשמרו חשופות למחיקות משמעותיות ופתאומיות שיכולות לפגוע בגישה של התאגיד הבנקאי לשוקי ההון, להזיק למוניטין שלו בשוק, ובמקרים מסוימים, לאיים על יכולתו לפרוע את התחייבויותיו. לפיכך, על הדירקטוריון וההנהלה של התאגיד הבנקאי לפתח וליישם מדיניות אשר תגביל את סכום הזכויות שנשמרו שניתן להחזיק כאחוז מסך ההון הכולל, בהתבסס על התוצאות של תהליכי הערכת השווי ותהליכי הבנייה והשימוש במודל שלהם. בנוסף, מגבלות פנימיות שתוכננו היטב מסייעות להקטין את התמריץ של צוות התאגיד הבנקאי להתקשר בפעילויות שתוכננו ליצור "רווחים על הנייר" בטווח הקצר, על חשבון פגיעה אפשרית במצב הכספי ובמוניטין של התאגיד הבנקאי בטווח הארוך.

סיכום

31. בעולם הוכח שאיגוח נכסים הינו אמצעי יעיל שמאפשר לתאגידי בנקאיים לגשת למקורות מימון חדשים ומגוונים, לנהל ריכוזי אשראי, לשפר יחסי ביצוע פיננסיים, ולתת שירות יעיל ללווים. יחד עם זאת, פעילויות איגוח גם מציבות סיכונים שהינם ייחודיים ולעתים גם מורכבים אשר דורשים את התייחסות ההנהלה הבכירה והדירקטוריון. בפרט, הערכת השווי בעת הרישום לראשונה, ועל בסיס שוטף, של זכויות שנשמרו שקשורות לאיגוח, והמגבלה של החשיפה לתנודתיות שנגרמת על ידי נכסים אלה, דורשים התייחסות מיידית של ההנהלה.

32. יתר על כן, כפי שצוין לעיל בהוראה זו, המפקח על הבנקים ילמד נושאים שונים הקשורים לפעולות נהוגות באיגוח, כולל האם ראוי להטיל מגבלות שיגבילו או יבטלו את סכום הזכויות שנשמרו שניתן לכלול בהן לצורך חישוב יחס ההון לרכיבי סיכון. בינתיים, המפקח על הבנקים יסקור, אם ידרש, תאגידי בנקאיים רלבנטיים ברמת התאגיד הבנקאי הבודד, ועשוי לדרוש, בנסיבות מתאימות, שתאגידי בנקאיים יחזיקו הון נוסף שמתאים לחשיפה שלהם לסיכונים. בנוסף, המפקח על הבנקים ילמד, ויוציא הוראות נוספות, אם ידרש, לגבי נושאים כגון החשיפה של תאגידי בנקאיים למחויבויות חזרה משתמעות (implicit recourse obligations) וסיכוני הנזילות שקשורים להסתמכות יתרה על איגוח נכסים כמקור מימון.

נספח א' - היבטים בתחום הבנקאות והפיקוח על הבנקים

כללי

6.1 בנקים בעולם נוהגים לפעול כיוזמים, מעבירים, מקבלים ונותני שירותים בעסקאות איגוח. הנכסים העיקריים המאוגחים על-ידי בנקים הם הלוואות משכנתא, הלוואות לתאגידיים ולאחרים, תקבולים מכרטיסי אשראי וכו'. בשל תפקידם של הבנקים במערכת הכלכלית וחשיבותם ליציבות המשק כולו, מוסדרת פעולתם באמצעות מערכת רגולציה יחודית. גם בתחום האיגוח יש לתת את הדעת למספר סוגיות עקרוניות וייחודיות הקשורות בפעילות הבנקים בתחום זה:

א. **הלימות הון**: בנקים בעולם פועלים במסגרת הוראות המחייבות אותם לשמור בכל עת על יחס הון מזערי. גריעת נכסים ממאזני הבנקים בתמורה למזומן מפחיתה את סיכון האשראי שאליו הם חשופים ועשויה לשפר את יחסי הלימות ההון שלהם. השפעת האיגוח על העלאת יחס ההון מהווה תמריץ נוסף, שאינו קיים אצל גופים אחרים, לביצוע עסקאות איגוח. ההוראות של רשויות הפיקוח על הבנקים קובעות האם בנק רשאי, בעקבות עסקת איגוח, לשחרר הון שהוחזק בגין סיכון האשראי של נכסים לפני שאוגחו, אם האיגוח מפחית את סיכון האשראי שנתר אצל הבנק לאחר העברת הנכסים. אחד החששות בהקשר זה הוא כי בנקים יבצעו 'Cherry Picking', כלומר יבררו ויאגחו את נכסיהם הטובים ביותר, כדי לזכות בדירוג גבוה ובתמורה גבוהה מהעסקה, ויותירו נכסים מסוכנים יותר בבעלותם. באופן זה לא תתקיים דרישת הלימות ההון המניחה גיוון ופיזור סיכון בנכסי הבנק.

ב. **סיכון מוסרי (Moral Hazard)**: בעסקאות איגוח רבות מעביר בנק את סיכון האשראי הכרוך בנכסים שהועברו, אך ממשיך לפעול כנותן שירותים, ולפיכך נותר בקשר עם לקוחותיו, הלווים. החשש הוא כי הבנק יחוש אחריות וחובה להתערב בנסיבות מסוימות בקשר לנכסים שהועברו, על מנת לשמר יחסיו עם לקוחות קיימים, או בכדי למנוע פגיעה במוניטין שלו כלפי המחזיקים בניירות הערך שהונפקו, אם עקב התממשות סיכון האשראי בנכסים שהעביר יקבע להם דירוג נמוך יותר. לדוגמא, בנק עשוי לרכוש בחזרה הלוואה שלא נפרעה, על מנת שלא לפגוע בקשרים עתידיים עם הלקוח. כדי להבטיח שבנק לא יקלע למצב הסיכון האמור נדרשות רשויות הפיקוח על הבנקים לקבוע הוראות המבטיחות ניתוק אפקטיבי בין הבנק לבין ה-SPE.

המפקח על הבנקים מכיר בחשיבות של העברת סיכונים אשראי, באמצעות עסקאות איגוח (מסורתי וסינטיטי), ובאמצעות שיטות אחרות, בהיותן חלק מניהול סיכונים האשראי של תאגידיים בנקאיים. העברת סיכון האשראי באמצעות איגוח מסורתי תוכר לעניין ההצגה

החשבונאית בדוח הכספי של תאגיד בנקאי, אך ורק אם נעשתה לפי ההנחיות של רשויות הפיקוח האמריקאיות⁵⁶ ונרשמה לפי העקרונות החשבונאיים המקובלים בארצות הברית (SFAS 140) כפי שהם מיושמים הלכה למעשה במערכת הבנקאות האמריקאית. הכרה באיגוח כהעברת סיכון ודרישות ההון יטופלו לפי המלצות ועדת באזל לעניין זה.

המפקח על הבנקים מכיר בצורך ובחשיבות של הקמת שוקי איגוח בישראל לנכסי אשראי למשתכנים, לרוכשי רכב, למשתמשים בכרטיסי אשראי וכו'. זאת, כל עוד האיגוחים, שתאגידים בנקאיים הם צד להם, ייעשו בדרך מקובלת ובעמידה בדרישות שאחדות מהן מפורטות להלן ובהתאם לנהלים אשר ייקבעו על ידי המפקח על הבנקים בהמשך.

הוראות לביצוע איגוח על ידי בנקים

6.2 להלן תנאים עיקריים לביצוע עסקת איגוח על-ידי בנקים. ראוי להבהיר שההוראות להלן מתייחסות בעיקר לעסקאות איגוח שמטופלות חשבונאית כמכירה ונגרעות מספרי הבנק המעביר. זאת, מאחר ומרבית התנאים אינם רלבנטיים כאשר לא מוכרת מכירה.

6.2.1 הצגה חשבונאית של עסקת האיגוח

על פי המלצות המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, צפוי תקן חשבונאות בדבר הכרה וגריעה של נכסים פיננסיים המבוסס על התקן הבינלאומי IAS 39 להיכנס לתוקף החל בשנת 2008. עד לכניסתו של התקן לתוקף, על הבנקים לפעול על פי ההוראות שנקבעו בתקן האמריקאי SFAS 140 כפי שיפורסמו על-ידי המפקח על הבנקים וכפי שהן מיושמות הלכה למעשה בדוחות הכספיים של הבנקאות האמריקאית.

לאחר התחילה של התקן הישראלי לפי תקן בינלאומי מספר 39, לא יחולו הוראותיו רטרואקטיבית על עסקאות איגוח שנחתמו על ידי בנקים לפני כניסתו לתוקף של התקן הישראלי החדש. עסקאות האיגוח האמורות ימשיכו להיות מוצגות בדוחות כספיים של תאגידים בנקאיים על פי הוראות התקן האמריקאי.

לאחר שיפורסם בישראל תקן מחייב לפי IAS 39, ישקול המפקח עמדתו בהתייחס להוראות לגבי ההצגה בדוח כספי של תאגיד בנקאי של עסקאות איגוח שיבוצעו לאחר כניסתו לתוקף של התקן החדש.

6.2.2 כריות בטחון לפרעון אגרות חוב (Credit Enhancement)

6.2.2.1 תאגיד בנקאי שהעביר נכסים פיננסיים בעסקת איגוח ימדוד, במועד ההעברה, זכויות שנשמרו בנכסים הפיננסיים שהועברו לפי שוויין ההוגן היחסי. אם הזכויות שנשמרו נדחות מפני זכויות בכירות יותר בנכסים שהועברו (להלן זכויות נדחות שנשמרו) יש להביא בחשבון עובדה זו בעת מדידת השווי ההוגן של הזכויות שנשמרו.

6.2.2.2 השווי ההוגן של זכויות נדחות שנשמרו יחושב על בסיס הנחות סבירות ושמרניות, הניתנות לביסוס באופן אובייקטיבי. יש לשמור תיעוד מדויק התומך בנאותות החישוב של השווי ההוגן ושל ההנחות שעמדו בבסיסו, לפי הסטנדרטים שנקבעו על ידי רשויות הפיקוח על בנקים בארצות הברית⁵⁷. אם לא ניתן לבסס את חישוב השווי ההוגן באופן אובייקטיבי, יש למחוק מיידית את הזכויות הנדחות שנשמרו (הטיפול בהעברה של נכסים פיננסיים כאשר אין זה מעשי להעריך שווי הוגן מובהר בתקן 140 בסעיפים 71 ו-72).

6.2.2.3 לאחר ההכרה לראשונה בזכויות נדחות שנשמרו, היתרה המאזנית של זכויות נדחות שנשמרו תופחת לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת הפירעון של הזכויות הנדחות, אך לא יותר מאשר בתוך תקופה של 36 חודשים ממועד יצירתן (בתום החודש הראשון יופחת 1/36 מהיתרה, בתחום החודש השני יופחת 1/35 מהיתרה וכן הלאה).

6.2.2.4 בכל מועד דיווח יש לבחון את הצורך ברישום הפרשה בגין ירידת ערך של הזכויות הנדחות⁵⁸.

57 ראו - "Interagency Guidance on Asset Securitization Activities", מיום 13.12.99, שם נקבע בין היתר כי:

"This guidance ... emphasizes the specific expectation that any securitization related retained interest claimed by a financial institution will be supported by documentation of the interest's fair value, utilizing reasonable, conservative valuation assumptions that can be objectively verified. Retained interests that lack such objectively verifiable support or that fail to meet the supervisory standards set forth in this document will be classified as loss and disallowed as assets of the institution for regulatory capital purposes."

58 EITF 99-20 "Recognition of interest income and impairment on purchased and- retained - beneficial interests in securitized financial assets"

6.2.2.5 אם, לאחר האיגוח, נמכרות חלק מהזכויות הנדחות שנשמרו לצדדים שאינם קרובים⁵⁹ למעביר, הזכויות הנדחות שנתרו ימדדו לפי כללי חשבונאות מקובלים.

6.2.2.6 עד ליישום המלצות ועדת באזל II⁶⁰, לא ישקיע בנק באגרות חוב מעסקת איגוח של צד שאינו קרוב, למעט אגרות חוב בדרגת הבכירות הגבוהה ביותר (הטראנץ' העליון).

6.2.3 איסור רכישה חוזרת של הלוואות שהעביר בנק אל ה-SPE

בנק מעביר לא יורשה לרכוש בחזרה, במישרין או בעקיפין, הלוואה שמכר ל-SPE, למעט במקרים חריגים של הונאה (Fraud). יחד עם זאת, כשנותרת תקופה קצרה מאוד לחיי תיק הלוואות שנמכר ל-SPE (לדוגמא: בשנה האחרונה מתוך 10 שנים או כאשר יתרת התיק מגיעה ל-10% מיתרתו המקורית), ואם הותר הדבר לפי הסכמי ההקמה של עסקת האיגוח, יורשה הבנק המעביר לבצע Clean up ולרכוש בחזרה מה-SPE את יתרת ההלוואות לפי שוויין ההוגן. זאת כדי להביא לחיסכון בעלויות ניהול תיקי הלוואות שאוגחו.

6.2.4 איסור תמיכה בניזילות של ה-SPE

במקרה של בעיית ניזילות של ה-SPE, הבנק המעביר וצדדים קרובים לא יורשו להעמיד, במישרין או בעקיפין, מקורות כדי לתמוך בניזילות ה-SPE. סיכון ניזילות, אם יתרחש, יחול במלואו על המחזיקים באגרות החוב, או על צדדים שלישיים שאינם קרובים לבנק המעביר (כגון גופים המספקים מכשירי "חיזוק ניזילות" לאגרות החוב).

⁵⁹ צדדים קרובים למעביר-

(1) צד קרוב (affiliate) לפי תקן חשבונאות אמריקאי מספר 57: צד (party) השולט בתאגיד, נשלט על ידי תאגיד, או נמצא תחת שליטה משותפת עם תאגיד, באופן ישיר או עקיף באמצעות מתווך אחד או מספר מתווכים.
(2) קופות גמל וקרנות נאמנות המנוהלות על ידי המעביר או צדדים שנחשבים קרובים אליו לפי סעיף 1 לעיל.

⁶⁰ הוראות יחס הון מזערי שנקבעו על ידי המפקח על הבנקים בישראל מבוססות על המלצות ועדת באזל לחישוב יחס הון מזערי, שפורסמו לראשונה בשנת 1988. בחודש יוני 2004 פורסמו על ידי ועדת באזל המלצות חדשות לחישוב יחס הון מזערי (המלצות ועדת באזל II) המיועדות, בין היתר, להתאים את דרישות יחס ההון המזערי לשיטות מתקדמות של ניהול סיכונים, ולהבהיר את הטיפול בעסקאות מורכבות, כגון עסקאות איגוח.

6.2.5 הבנק המעביר כנותן שירות (Servicer)

בקשר להלוואות שנמכרו ל-SPE בעסקת איגוח, רשאי הבנק המעביר להמשיך לפעול כנותן שירות בלבד (Servicer), ולהציג את חוזה השירות בדוחות הכספיים כפי שנקבע בתקן אמריקאי 140, אם יקבל תמורה הולמת לעבודתו.

כדי להבטיח שמירת זכויות הלווים בעסקת איגוח, יקבע כי בעת החלפת נותן השירות יהיה גם נותן השירות החלופי תאגיד שחלות עליו הוראות המפקח לעניין זכויות של לוויים (ראה להלן סעיף 6.2.9).

בנק מעביר לא יהיה מנוע מליישם חשבונאות מכירה בעסקת איגוח שבה הוא נותן שירות ל-SPE, אם שיקול הדעת שהוא רשאי להפעיל עומד בתנאים שנקבעו. לעניין זה בתקן אמריקאי 140.

עד שיצטבר ניסיון ויקבעו בהוראות המפקח נהלים בהתייחס לבנק מעביר נותן שירות, המפקח יבחן את עסקאות האיגוח ויאשר:

- א. את שיעור התמורה שנקבעה בגין השירות.
- ב. ששיקול הדעת שמפעיל נותן השירות עומד בהוראות של תקן אמריקאי 140.
- ג. שנקבעו בעסקה הסדרים שיבטיחו כי זכויות הלוויים לא יפגעו בגין מכירת הלוואותיהם.

6.2.6 הרכב תיק הלוואות הנמכר ל-SPE ומניעת "Cherry Picking"

כדי למנוע פגיעה באיכות תיק האשראי של בנק מעביר, לא תתאפשר מכירה סלקטיבית של הלוואות ה"טובות" ל-SPE. עם זאת, ניתן יהיה למכור ל-SPE תיקי הלוואות שנבחרו באופן אקראי מתוך קטגוריות מסוימות (לדוגמה: הלוואות צמודות דולר, הלוואות צמודות מדד, הלוואות לא צמודות, הלוואות לדיור, הלוואות בביטחון דירת מגורים, הלוואות לרכישת רכב פרטי וכו'). זאת בתנאי שאיכות ההלוואה הנמכרת לא תהווה קריטריון להכללתה או להוצאתה מתוך התיק שיימכר. למרות האמור לעיל, בעת מכירת תיק משכנתאות, שלגביו הפרשה לחובות מסופקים מחושבת לפי שיטת עומק הפיגור⁶¹, המפקח על הבנקים יתיר לבנק מעביר להוציא

⁶¹ הפרשה לפי עומק פיגור הינה שיטה המתוארת בנספח להוראת ניהול בנקאי תקין מס 314 "טיפול בחובות בעייתיים", לפיה תאגידים בנקאיים נדרשים לחשב הפרשה מזערית לחובות מסופקים בגין הלוואות לדיור, על פי שיעורים שנקבעו בהוראה. בהתאם לשיטה זו, באופן כללי, ככל שהפיגור בהלוואה לדיור נמשך זמן רב יותר, התאגיד הבנקאי נדרש ליצור הפרשה גדולה יותר לחובות מסופקים.

מתוך תיק שנבחר למכירה באופן אקראי הלוואות שבמועד ביצוע עסקת איגוח נחשבות להלוואות בפיגור.

6.2.7 הגבלת עסקאות עם צדדים קרובים

צדדים קרובים לבנק מעביר (לדוגמה, קופות גמל וקרנות נאמנות שבבעלותו או שבניהולו) לא יורשו לרכוש אגרות חוב שהונפקו על-ידי ה-SPE במסגרת עסקת איגוח שבה משתתף הבנק.

6.2.8 פערים בתקופה לפרעון

6.2.8.1 איגוח מתחדש (Revolving) - המפקח על הבנקים יאשר ביצוע איגוח מתחדש של אשראים לתקופות קצרות כגון אשראים בכרטיסי אשראי.

6.2.8.2 העברת סיכון באמצעות עסקת איגוח לא תוכר כמכירה אם התקופה האפקטיבית לפירעון איגרות החוב קצרה מהתקופה האפקטיבית לפירעון האשראים שאוגחו. לדוגמא, לאיגרות החוב תקופה אפקטיבית לפרעון של 3 שנים ולתיק ההלוואות שאוגחו תקופה אפקטיבית לפרעון של 6 שנים.

6.2.9 זכויות לווים

זכויות של לווים מבנק נקבעות על פי הדין הכללי, הדין המיוחד החל על לווים מסוימים מתאגיד בנקאי, על פי הוראות ניהול בנקאי תקין של המפקח על הבנקים ועל פי פרקטיקה הקיימת בתאגידים בנקאיים. מצבם של לווים, כמו לדוגמא, מי שקיבלו אשראי לדיוור בבטחון משכנתא על דירת מגורים, לא יורע בשל כך שבנק מכר את ההלוואה שקבלו במסגרת עסקת איגוח. בכל עסקת איגוח יקבעו ההסדרים המתאימים לעסקה הספציפית, שיהיו מיועדים להבטחת זכויות הלווים שהלוואותיהם אוגחו.

סיכום

6.3 כדי לסייע להתפתחות שוקי האיגוח בישראל, יבחן המפקח על הבנקים באופן פרטני את עסקאות האיגוח, ולא להשיג שימצא שהן עומדות בדרישות ייתן אישור מקדמי (פרה-רולינג). עם צבירת ניסיון בנושא יקבע המפקח על הבנקים נהלים להסדרת הפעילות.

נספח ב' - פעילויות איגוח נכסים - הוראות מעבר עד ליום 31.12.09 -

עמדותינו המפורטות להלן, וההקלות שנכללו בהן, יחולו על עסקאות איגוח של הלוואות לדיור שיערכו עד ליום 31.12.09. נפח עסקאות האיגוח של תאגיד בנקאי בתנאי ההקלות בתקופה האמורה לא יעלה על 6% מתיק ההלוואות לדיור של התאגיד הבנקאי.

הבהרות לגבי יישום התנאים שנקבעו בדוח הועדה לבחינת היבטים הנוגעים להנפקת אגרות חוב מגובות בנכסים (איגוח), להלן – "דוח הועדה".

1. רכישה חוזרת של הלוואות שמכר תאגיד בנקאי ל-SPE (סעיף 6.2.3 לדוח הועדה):

1.1. מובהר כי המגבלות החלות לפי סעיף 6.2.3 בדוח הועדה חלות גם על:

1.1.1. צדדים קרובים לתאגיד הבנקאי המוכר.

1.1.2. רכישה, לאחר מועד ההעברה, של זכויות מוטב ב-SPE על ידי התאגיד הבנקאי

המוכר או על ידי צדדים קרובים לתאגיד הבנקאי המוכר.

1.2. למרות האמור בסעיף 6.2.3 בדוח הועדה:

התאגיד הבנקאי המוכר (או צדדים קרובים אליו) רשאי לתת ללווה הלוואה, לצורך פירעון מוקדם של הלוואה שמכר, אם בעת הפירעון המוקדם מתקיימים שני התנאים הבאים:

1.2.1. ההלוואה אינה בפיגור,

1.2.2. ההלוואה אינה עומדת בתנאים המתירים לפי עסקת האיגוח להוציא הלוואות

מהתיק הנמכר (לדוגמא, אם התאגיד הבנקאי בחר בעת המכירה להוציא מן התיק הנמכר הלוואות בפיגור זמני, התאגיד הבנקאי המוכר לא יורשה לתת הלוואה לצורך פרעון מוקדם של הלוואה שבעת הפירעון המוקדם הינה בפיגור זמני).

2. **הרכב תיק הלוואות הנמכר ל-SPE ומניעת "Cherry Picking"** (סעיף 6.2.6 לדוח הועדה):

למרות האמור בסעיף 6.2.6 בדוח הועדה, תאגיד בנקאי שמכר תיק הלוואות לדיור, יהיה רשאי להוציא מן התיק הנמכר גם:

2.1. לגבי עסקת האיגוח הראשונה בלבד, הלוואות ששיעור הריבית המקורי שנקבע בהן נמוך משיעור ריבית מסוים;

2.2. הלוואות שנכללו במאזן התאגיד הבנקאי במשך תקופה של פחות מ- 12 חודשים ממועד האיגוח;

2.3. הלוואות שבמועד האיגוח הינן בפיגור זמני, או בפיגור של פחות משלושה חודשים;

2.4. הלוואות שהיה בהן פיגור בעבר; וכן

2.5. הלוואות בהשתתפות ממשלה.

הבהרות לגבי יישום סעיף 21 להוראות הדיווח לציבור

3. הבנק המוכר כנותן שירות – Servicer (סעיף 6.2.5 בדוח הועדה)

מצ"ב כנספח ב'1 רשימה של מספר פעולות, שתאגידים בנקאיים עשויים לעתים לבצע כנותני שירות להלוואות לדיור. בנספח מובהרת עמדת המפקח על הבנקים לגבי התנאים שבהם פעולות אלו, כשלעצמן, לא יפגעו בהגדרה של היל"מ שרכשה את ההלוואות לדיור כיכל"מ (QSPE), ולפיכך לא ימנעו מהתאגיד הבנקאי המוכר ליישם חשבונאות מכירה לגבי ההלוואות לדיור שאוגחו. מובהר כי הרשימה שנכללה בנספח אינה מתייחסת לכל הפעולות שעשויים תאגידים בנקאיים לבצע כנותני שירות להלוואות לדיור ואינה מיועדת לקבוע מהן הזכויות שלהם זכאים לווים שקיבלו הלוואות לדיור ו/או התאגיד הבנקאי שמכר אותן.

4. חוות דעת הנדרשות ליישום חשבונאות מכירה

כדי שתאגיד בנקאי מוכר יוכל לטפל בעסקת האיגוח כמכירה חשבונאית עליו לוודא שעסקת האיגוח עומדת בכללי החשבונאות שנקבעו בסעיף 21 בהוראותינו. לצורך כך עליו, בין היתר, לקבל חוות דעת מרואה החשבון המבקר לפיה ראוי לטפל חשבונאית בעסקת האיגוח כמכירה לפי סעיף 21 להוראות הדיווח לציבור, כפי שהובהר בנספח ב'1.

נספח ב'1 – שיקול דעת של נותן שירות לתיק הלוואות לדיור

רקע

1. בפגישות שנערכו עם התאגידים הבנקאיים בקשר לאיגוח משכנתאות, עלתה לדיון בין היתר הסוגיה של החלטות שמותר לתאגיד בנקאי נותן שירות לקבל, מבלי שהדבר יפגע בהגדרת היישות למטרה מיוחדת (היל"מ) שהוקמה לצורך האיגוח כיישות כשירה למטרה מיוחדת (יכל"מ), ולפיכך לא יתאפשר לתאגיד הבנקאי המוכר ליישם חשבונאות מכירה לגבי הלוואות שנמכרו.
2. להלן התייחסותנו למספר פעולות שתאגידים בנקאיים עשויים לעתים לבצע כנותני שירות הלוואות לדיור. בהתייחסותנו להלן מובהר באלו תנאים הפעולות שצוינו, כשלעצמן, לא יפגעו בהגדרה של היל"מ שרכשה את הלוואות לדיור כיכל"מ (QSPE), ולפיכך לא ימנעו מהתאגיד הבנקאי המוכר ליישם חשבונאות מכירה לגבי הלוואות לדיור שאוגחו. מובהר כי הרשימה שנכללה בנספח זה אינה מיועדת לקבוע מהן הזכויות שלהם זכאים לווים שקיבלו הלוואות לדיור ו/או התאגיד הבנקאי שמכר את הלוואות.
3. נציין שלא התייחסנו בנספח זה לכל הפעולות שתאגיד בנקאי מבצע כנותן שירות. על התאגיד הבנקאי נותן השירות לבדוק את כל הפעולות שמותר לו לבצע לפי חוזה השירות כדי לוודא שהן לא מונעות יישום של חשבונאות מכירה.

סעיף 21 להוראות הדיווח לציבור

4. בכדי שיישות למטרה מיוחדת (יל"מ) תוכל להיות מוגדרת כיישות כשירה למטרה מיוחדת (יכל"מ), נדרש בין היתר (ראה בסעיף ב.21.35) שהפעילויות המותרות לה יהיו מוגבלות משמעותית, ושהן יקבעו במפורש במסמכים המשפטיים אשר הקימו את היל"מ או יצרו את זכויות המוטב. בסעיף ג.21.35 (1) נקבע שליכל"מ מותר להחזיק בנכסים פיננסיים, רק אם הם פסיביים באופיים ורק אם הם הועברו אליה. בסעיף 21.39 מובהר שנכס פיננסי הוא פסיבי רק אם החזקת הנכס אינה מערבת את המחזיק בו בקבלת החלטות, למעט החלטות הטבועות במתן שירות. בסעיף 21.61 מובהר כי שירות של משכנתאות כולל בדרך כלל, אך אינו מוגבל למספר פעולות וביניהן גבייה מלווים של תשלומי קרן, ריבית ונאמנות; ניהול חובות בפיגור (delinquencies); תפיסת נכסים אם נדרש.
5. הנחיות נוספות בארה"ב -
במסגרת קובץ שאלות ותשובות שפרסם צוות ה-FASB בשנת 2001, נכללה השאלה והתשובה הבאה:

- 5.1. שאלה: כאשר הלוואה הופכת להיות בפיגור (delinquent), או בכשל (defaults), נותן השירות בדרך כלל מנסה לארגן מחדש או "להסדיר" ("work out") את הלוואה במקום לתפוס את הביטחון. האם שיקול הדעת שמאפשר לנותן השירות להסדיר הלוואה עקבי עם הסמכויות המוגבלות שמותרות ליל"מ כשירה?
- 5.2. תשובה: כן. נותן שירות רשאי להפעיל שיקול דעת כדי לארגן מחדש או להסדיר הלוואה, כל עוד שיקול הדעת מוגבל משמעותית והפרמטרים לשיקול הדעת יתוארו באופן מלא במסמכים המשפטיים שהקימו את היל"מ הכשירה או יצרו את זכויות המוטב בנכסים שהועברו. יחד עם זאת, נותן השירות לא יכול ליזום מתן אשראי חדש באמצעות ה-יל"מ הכשירה כתוצאה מהסדרת הלוואה.
- 5.3. בנוסף לאמור הובהר בתשובה לשאלה אחרת, כי נותן שירות רשאי להפעיל שיקול דעת לצורך החלטה מתי להתחיל בהליכים לתפיסת הנכס, כל עוד ששיקול הדעת מוגבל משמעותית, והפרמטרים לשיקול הדעת תוארו במלואם במסמכים המשפטיים.

שיקול דעת של נותן שירות לתיק הלוואות לדיור

6. פעולות שמותר לנותן שירות לתיק הלוואות לדיור שאוגח לבצע:

6.1. פעולות הקשורות לכשל (default)

- 6.1.1. הקפאת תשלומים - לווה פונה לתאגיד בנקאי (לעתים גם לפני שהוא נמצא בפיגור), או כאשר הוא נמצא בפיגור התאגיד הבנקאי פונה אליו, בבקשה להקפיא את תשלומי הלוואה למשך מספר חודשים. אם תאושר בקשתו התשלומים בגין חודשי ההקפאה יצורפו ליתרת התשלומים עד לגמר הלוח המקורי.
- 6.1.2. פריסת הלוואה (ארגון מחדש) - לווה פונה לתאגיד בנקאי בבקשה לפרוס את תקופת הלוואה לתקופה ארוכה יותר מהתקופה המקורית שהוסכמה בחוזה הלוואה. במקצת המקרים, ריבית הלוואה יכולה להיות מתומחרת מחדש.
- 6.1.3. הסדר פיגורים - לווה ותאגיד בנקאי מגיעים להסדר תשלום חוב פיגורים, בד"כ עד 12 חודשים.
- 6.1.4. הליכים לתפיסת הנכס המשועבד - תאגיד בנקאי מתחיל בהליכים לתפיסת הנכס המשועבד.
- 6.1.5. עמדתנו: הפעולות שתוארו לעיל עקביות עם הסמכויות המוגבלות שמותרות ליכל"מ, ולפיכך לא ימנעו חשבונאות מכירה, כל עוד שיקול הדעת שמותר לתאגיד הבנקאי מוגבל משמעותית והפרמטרים לשיקול הדעת יתוארו באופן מלא במסמכים המשפטיים שהקימו את היל"מ הכשירה או יצרו את זכויות המוטב בנכסים שהועברו.

6.2. פעולות אחרות

- 6.2.1. העמדת הלוואה לפרעון מיידי (ע"פ החוזה).
- 6.2.2. שינוי מועד חיוב בתוך החודש.
- 6.2.3. מתן הלוואה נוספת ללווה שהלוואתו נמכרה (בכפוף לסעיף 6.2.3 לדוח הועדה ולסעיף 1 לנספח ב'), על ידי התאגיד הבנקאי המוכר, כמלווה, ממקורותיו העצמיים:
- (1) ללא שעבוד, או
- (2) עם שעבוד מדרגה שנייה על הנכס שמשמש כבטחון להלוואה שנמכרה.
- 6.2.4. עמדתנו: הפעולות שתוארו לעיל עקביות עם הסמכויות המוגבלות שמותרות ליכל"מ, ולפיכך לא ימנעו חשבונאות מכירה.

7. פעולות שמותר לנותן שירות לתיק הלוואות לדיוור לבצע, בכפוף לתנאים מסוימים, גם אם תדירותן אינה זניחה:

- 7.1. גירת הלוואה – לווה פונה לתאגיד בנקאי בבקשה לגרור את ההלוואה מהדירה ששועבדה לצורך לקיחת הלוואה מהתאגיד הבנקאי, לדירה אחרת. לעתים הדבר מלווה בבקשה לפריסה. לעתים הלווה מבקש גם שחרור שעבוד כנגד ערבות בנקאית – הלווה מכר את הנכס המשועבד וטרם רכש נכס חלופי וכשלב הביניים העמיד לתאגיד הבנקאי בטוחה זמנית להבטחת ההלוואה עד ליצירת שעבוד על הנכס שירכוש.
- 7.2. העברת זכויות - עקב גירושין / ירושות / פטירות.
- 7.3. עמדתנו: אם לתאגיד בנקאי קיימת אפשרות לבצע אחת או יותר מהפעולות שמתוארות לעיל, כנותן שירות בשם הישות למטרה מיוחדת, גם בתדירות שאינה זניחה, הדבר לא יפגע בהגדרה של היל"מ כיכל"מ, ולפיכך לא תימנע חשבונאות מכירה, בתנאי שמתקיימים כל התנאים הבאים:
- 7.3.1. שיקול הדעת יוגבל באופן משמעותי.
- 7.3.2. הפרמטרים לשיקול הדעת יתוארו באופן מלא במסמכים המשפטיים שהקימו את היל"מ או יצרו את זכויות המוטב בנכסים שהועברו.
- 7.3.3. היל"מ לא נותנת ללווה הלוואה חדשה כתוצאה מההסדר עם הלווה.
- 7.3.4. ביצוע ההסדר עם הלווה לא מרע את המצב של המחזיקים בזכויות המוטב שהנפיקה היל"מ.

8. פעולות שאסור לנותן שירות לתיק הלוואות לדיור לבצע, אלא אם תדירותן זניחה :

8.1. צמצום בטוחות – לווה פונה לתאגיד בנקאי בבקשה להקטין את היקף הנכסים המשועבדים לתאגיד הבנקאי.

8.2. פרי פסו - מתן הלוואה נוספת בתאגיד הבנקאי או בתאגיד בנקאי אחר כנגד שיעבוד פרי פסו של נכס המשועבד לטובת ה-SPE בגין הלוואה שנמכרה.

8.3. ויתור חלקי / מלא על עמלת פירעון מוקדם.

8.4. עמדתנו :

הפעולות שמתוארות לעיל אינן פעולות שקשורות באופן ישיר לפעולת מתן השירות להלוואות. בנוסף הן עשויות לפגוע במחזיקים של זכויות המוטב. לפיכך, אם לתאגיד בנקאי קיימת אפשרות לבצע את הפעולות שמתוארות לעיל, כנותן שירות בשם היישות למטרה מיוחדת, בתדירות שאינה זניחה, הדבר יפגע בהגדרה של היישות למטרה מיוחדת כ-QSPE.