



ירושלים, ז' אב תשע"ט  
08 אוגוסט 2019  
חוזר מס' ח-06 - 2591

לכבוד

**התאגידים הבנקאיים וחברות כרטיסי האשראי**

### **הנדון: הוראות הדיווח לפיקוח**

(דיווח לפיקוח על הבנקים, הוראות מס' 821, 876)

#### **מבוא**

1. בתאריך 1 ביולי 2019 יכנס לתוקפו סעיף 5 לחוק לצמצום השימוש במזומן התשע"ח-2018 (להלן - "החוק"). סעיף 44 (ב) לחוק קובע כי "המפקח על הבנקים ... ידווח בכתב, מידי שנה בארבע השנים. שמתום יום התחילה המאורח, לוועדת החוקה ... על שיעור השיקים שלא נפרעו על ידי תאגיד בנקאי ... ועל העילות לאי-הפירעון." לצורך כך, אנו נדרשים לאסוף מהתאגידים הבנקאיים מידע על מספר השיקים שלא נפרעו בשל העילות המפורטות בתוספת השנייה לחוק. בהתאם לכך, תתוקן הוראת דיווח 821 (מאזן חודשי).
2. על מנת להתאים את הוראת הדיווח לפיקוח מס' 876 "דוח חודשי לדיר" לשאלות ותשובות - מגבלות על מתן הלוואות לדיר", יש לדווח על הלוואות הורים בשעבוד דירת המגורים שלהם למטרת סיוע לילדם, כ"הלוואה לכל מטרה בביטחון דירת מגורים", במקום "הלוואה למטרת מגורים". סעיף 8 להוראת הדיווח "דוח חודשי לדיר" מס' 876 תוקן בהתאם.

#### **התיקונים להוראה מס' 821 – מאזן חודשי**

3. בלוח מס' 11 "החזרת שיקים וחייבנים אחרים על חשבונות הציבור ע"י הבנק הנמשך, לפי סיבת ההחזרה" יתווספו שורות 03-05 בהן יפורטו מספר השיקים שלא נפרעו בשל העילות הרשומות בתוספת השנייה לחוק.

#### **תחילה**

4. תחילת התיקונים להוראה זו היא מהדיווח ליום 31 בינואר 2020.

## שאלות ובירורים

5. בדבר שאלות ובירורים יש לפנות על פי הטבלאות בהוראת הדיווח לפיקוח מס' 803 (דיווחי הבנקים).

6. מצורפים בזה בנספח ב' דפי העדכון לקובץ הוראות הדיווח לפיקוח.

## עדכון קבצים

7. מצ"ב דפי העדכון לקובץ הוראות הדיווח לפיקוח על הבנקים. להלן הוראות העדכון:

להכניס עמוד	להוציא עמוד
(8/19)[16]821-1-3	(1/19)[15]821-1-3
(8/19)[16]821-13-14	(1/19)[15]821-13
(8/19)[12] 876-1-6	(1/19)[11] 876-1-6
(8/19)[4]897-63	(3/19)[3]897-63

בכבוד רב,  
ריקי אליאס

סגנית המפקחת על הבנקים

## מאזן (חודשי)

### תחולה

1. א. הוראה זו חלה על בנקים ובנקי חוץ.
- ב. הדיווח מתייחס למאזן החודשי של התאגיד הבנקאי (על בסיס לא מאוחד) תוך פירוטים המתייחסים לנכסים והתחייבויות במשרדים בישראל ובחו"ל.

### מועד הגשת הדוח

2. הדוח יוגש בתוך 30 יום מתום החודש המדווח.

### הרכב הדוח

3. הדוח כולל:

#### נספח א'

- לוח 01: מאזן חודשי: פעילות בישראל ובחו"ל;
- לוח 02: נכסים כספיים - פעילות בישראל, מגזרים: א' - מטבע ישראלי לא צמוד, ב' - צמוד מדד, ג' - צמוד מט"ח;
- לוח 03: התחייבויות כספיות - פעילות בישראל מגזרים: א' - מטבע ישראלי לא צמוד, ב' - צמוד מדד, ג' - צמוד מט"ח;
- לוח 04: נכסים כספיים - פעילות בישראל, מגזר ד' - מט"ח;
- לוח 05: התחייבויות כספיות - פעילות בישראל, מגזר ד' - מט"ח;
- לוח 06: נכסים והתחייבויות לפי בסיסי הצמדה;
- לוח 07: אשראי לציבור, נטו ופיקדונות הציבור - חלוקה לתושבי ישראל ולתושבי חוץ - מסחרי ואנשים פרטיים.

#### נספח ב'

- לוח 08: אשראי ופיקדונות מפיקדונות לפי מידת הגבייה.

#### נספח ג'

- לוח 09: סעיפים נבחרים על פעילות חוץ מאזנית - פעילות בישראל.

#### נספח ד' - תנועות מסלקה וחיובים / זיכויים אחרים במט"ח

- לוח 10: חיובים לחשבונות עו"ש של הציבור, לפי סוג החיוב;
- לוח 11: החזרת שיקים וחיובים אחרים מחשבונות הציבור ע"י התאגיד הבנקאי הנמשך, לפי סיבת ההחזרה.

### דרך הדיווח

4. יש לדווח באמצעות תקשורת מחשבים באינטרנט, בטכנולוגיה המאובטחת, המשמשת את בנק ישראל. מתכונת הדיווח מצורפת בזאת.

## הגדרות והבהרות

5. א. פעילות בישראל - לרבות חברות שאוחדו איחוד מלא בדוח הכספי הלא מאוחד של התאגיד הבנקאי על פי סעיף 9 ד' להוראות הדיווח לציבור - עמ' 20-631.
- ב. מסחרי, אנשים פרטיים – כהגדרתם בהוראות הדיווח לציבור.
- ג. תושב חוץ – מי שאינו תושב ישראל.
- ד. אשראי on call - אשראי שניתן למספר ימים ונפרע על פי קריאה. בהתאם לתנאי ההסכם בין הבנק והלקוח.
- ה. השקעות בחברות מוחזקות הנחשבות כנכסים לא כספיים, יוצגו במאזן החודשי בטור "פריטים שאינם כספיים".
- ו. פיקדון לזמן קצוב – כהגדרתו בהוראות הדיווח לציבור.
- ז. פיקדון לפי דרישה – כהגדרתו בהוראות הדיווח לציבור.
- ח. פיקדון לזמן קצר – פיקדון לפי דרישה שאינו עו"ש.
- ט. פיקדונות בבנקים/מבנקים - לרבות בנק הדואר.
- י. סך כל הנכסים הכספיים בנספח א' יתאים לסך כל הנכסים בטור פריטים כספיים - פעילות בישראל.
- יא. "פיקדון מובנה": פיקדון הציבור העונה על הגדרת "מוצר מובנה" בחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה 1995 ("חוק הייעוץ").
- יב. בלוח 01 "ענף משק בינוי ונדל"ן בישראל" – כמשמעותו בהוראת הדיווח לפיקוח מס' 831 (חלוקת סיכון האשראי הכולל לפי ענפי משק).
- יג. בלוח 11 "החזרת שיקים וחייבים אחרים על חשבונות הציבור ע"י הבנק הנמשך, לפי סיבת החזרה"- יש לפרט גם את מספר השיקים שלא נפרעו בהתאם לסעיף 5 ולתוספת השנייה לחוק לצמצום השימוש במזומן התשע"ח-2018 (להלן: "החוק"):
- שם הנפרע אינו נקוב בשיק.
  - השיק מוסב והסכום הנקוב בו עולה על 10,000 ₪, ומתקיים בו אחד מאלה:
    - לא נקובים בשיק השמות של המסב והנסב ומספר הזהות של המסב.
    - השיק הוסב יותר מפעם אחת למעט המקרים המנויים בפרט (2)(ב) לתוספת השנייה לחוק.

## הבהרות לנספחים

### 6. הבהרות לנספח א'

- א. אשראי בחריגה נחשב אשראי שניתן מחוץ למסגרת שנקבעה ללקוח כחלק מהסדר כללי או פרטי.
- ב. פיקדונות מתאגידים כספיים מיוחדים מחוץ לישראל, שאינם בנקים, ייכללו ב"פיקדונות הציבור של תושבי חוץ לזמן קצוב".
- ג. סה"כ יתרת הלוואות לדיור לוח 07 (סה"כ אנשים פרטיים - הלוואות לדיור בתוספת

סה"כ מסחרי – הלוואות לדיור) שווה לסה"כ יתרת ההלוואות לדיור המדווחת בהוראת הדיווח לפיקוח מס' 876 "דוח חודשי על הלוואות לדיור" (הלוואות למטרת מגורים – מאזני בתוספת הלוואות בביטחון דירת מגורים – מאזני).

#### 7. הבהרות לנספח ד'

- א. סליקה בינבנקאית - לרבות סליקה בין הבנק המדווח לבין בנקים אחרים המיוצגים על ידיו במסלקה.
- ב. חיובים על פי הרשאה - הודעות חיוב בגין העברת כספים, כאשר הלקוח נתן הרשאה מראש לחייב את חשבונו מפעם לפעם בסכום נקוב או בסכום כלשהו. החיוב נעשה רק על פי יזמת המוטב (למעט הבנק בו מתנהל חשבון המשלם).
- ג. חיובים אחרים - הוראות חד פעמיות או הוראות קבע של הלקוח להעביר סכומים שקבע הלקוח לצד שלישי או לחשבונות אחרים שלו וכן חיובים הנובעים מפעולות עסקיות בין הלקוח לבין הבנק (כגון: ריבית, עמלות, רכישת ניירות ערך או מטבע חוץ). חיוב זה נעשה רק על פי יזמת הלקוח המשלם או על פי יזמת הבנק שלו.

מאזן חודשי

נספח ד': תנועת מסלקה וחיובים / זיכויים אחרים במט"י - (אלפי ש"ח)

1. חיובים לחשבונות עו"ש של הציבור לפי סוג החיוב

לוח 10

	מזה: סליקה ביבנקאית		סך הכול		סוג החיוב
	מספר חיובים	סכום חיובים	מספר חיובים	סכום חיובים	
	03	04	02	01	
01					שיקים
02					קופה
03					באמצעות מכוונות למשיכת מזומנים
04					חיובים על פי הרשאה
05					חיובים אחרים
06					סך הכול
07					פירעון שיקים בנקאיים המשוכים על התאגיד הבנקאי המדווח

**מאזן חודשי**

נספח ד': תנועת מסלקה וחייבים / זיכויים אחרים במט"י - (אלפי ש"ח)

**2. החזרת שיקים וחייבים אחרים על חשבונות הציבור ע"י הבנק הנמשך, לפי סיבת ההחזרה**

לוח 11

	החזרת חייבים אחרים		החזרת שיקים		סיבת ההחזרה
	מספר	סכום	מספר	סכום	
	03	04	01	02	
01					אין כיסוי מספיק
02					אחר
03					שם הנפרע אינו נקוב בשיק
04					לא נקובים בשיק שם המסב ומספר זהותו ושם הנסב
05					שיק הוסב יותר מפעם אחת למעט החריגים בתוספת השנייה לחוק <sup>1</sup>
06					סך הכול

1 כאשר שיק חזר מכמה סיבות המופיעות בשורות 03-05, יש לדווח בנפרד על כל סיבה בשורה 03-05 אך פעם אחת בשורה 02.  
2 חוק צמצום השימוש במוזמן תשע"ח-2018, בתוספת השניה סעיף 2 (ב)

## דוח חודשי על הלוואות לדיור

### תחולה

1. חובת דיווח זו חלה על כל תאגיד בנקאי שיתרת האשראי לדיור על אחריותו עולה על מיליארד ש"ח.
2. מובהר בזה כי ההוראה חלה גם על בנק חוץ.
3. תאגיד בנקאי יהיה פטור מדיווח אם יתרת האשראי לדיור על אחריותו תהיה נמוכה מהסכום הרשום בסעיף 1 לעיל במשך שלושה חודשים רצופים שקדמו לחודש השוטף.

### מועד הגשת הדוח

4. הדוח יוגש בתוך 20 יום מסוף החודש המדווח.

### דרך הדיווח

5. יש לדווח באמצעות תקשורת מחשבים באינטרנט, בטכנולוגיה המאובטחת המשמשת את בנק ישראל.

### הרכב הדוח

6. הדוח כולל:
  - 6.1. לוח 01 – ביצועים ומיחזורים בחודש לפי שיעור המימון (LTV) ומגזרי הצמדה;
  - 6.2. לוח 02 – ביצועים בחודש לפי שיעור המימון (LTV) ושווי הנכס הנרכש;
  - 6.3. לוח 03 – ביצועים בחודש לפי שיעור המימון (LTV) ושיעור החזר מהכנסה;
  - 6.4. לוח 04 – יתרת הלוואות לדיור לפי מגזרי הצמדה (מאזני וחוץ מאזני);
  - 6.5. לוח 05 – יתרת הלוואות לדיור לפי גודל האשראי של הלווה;
  - 6.6. לוח 06 – הפיגור בהלוואות ויתרת ההפרשות להפסדי אשראי בגינן;
  - 6.7. לוח 07 – הלוואות למטרת מגורים לפי מידת גבייה;
  - 6.8. לוח 08 – פירעונות של הלוואות לדיור – בחודש;
  - 6.9. לוח 09 – הלוואות לדיור – ביצועים לפי שיעור המימון (LTV) (לוח זה ידווח על פי ההגדרות בנב"ת 329 "מגבלות למתן הלוואות לדיור" סעיפים 2-4);
  - 6.10. לוח 10 – הלוואות לדיור - בטיפול משפטי, פינוי מהנכס ומכירת הנכס.

### הגדרות והבהרות

#### כללי

7. "הלוואה לדיור" – כהגדרת "הלוואה לדיור" בהוראת ניהול בנקאי תקין מס' 451 "נהלים למתן הלוואות לדיור" (להלן: "נב"ת 451").



8. "הלוואה למטרת מגורים" – "הלוואה לדיר" על פי הגדרתה בנב"ת 451, המקיימת את האמור בפסקאות (1) ו/או (2) ו/או (4) להגדרת "הלוואה לדיר". מובהר בזאת שהלוואה לרכישת דירת מגורים בשעבוד דירת מגורים אחרת, תיכלל בהגדרה זו.
9. "הלוואה בביטחון דירת מגורים" – "הלוואה לדיר" על פי הגדרתה בנב"ת 451, המקיימת רק את האמור בפסקה (3) להגדרת "הלוואה לדיר".
10. יתרת "הלוואות לדיר" תיכלל לאחר ניכוי יתרת ההפרשות להפסדי אשראי.
11. אין לראות ברכישת תיקי הלוואות או בחידוש/מחזור הלוואות קיימות בבנק ביצועים לצורך דוח זה.
12. בכל הלוחות, למעט לוח 07, יש להתייחס לאשראי באחריות התאגיד הבנקאי בלבד.

### לפי לוחות

#### 13. "מספר הלוואות" – בלוחות 01, 04, 05 ו-06 :

- 13.1. הלוואה שניתנה לרכישת נכס אחד, גם אם ניתנה ממקורות שונים, במגזרי הצמדה שונים או במועדים שונים, תחשב כהלוואה אחת (ללא תלות במספר המשנים).
- 13.2. הלוואה לנכס אחד אשר נקבע מראש כי תתבצע במספר תשלומים, בהיותה עסקה אחת, יש למנות פעם אחת בלבד, בחודש בו ניתן הסכום הראשון לעסקה זו. יתרת הסכומים המשתחררים בחודשים הבאים ירשמו כ"ביצועים" בטור הסכום בלבד, ואין למנותם שוב בטור "מספר הלוואות".
14. "שיעור המימון (LTV)":
- 14.1. "שיעור המימון" - הינו היחס בין המסגרת המאושרת בעת העמדת המסגרת לבין שווי הנכס, כפי שאושר על ידי הבנק בעת העמדת המסגרת וכפי שמחושב לצורך מדידה והלימות הון. בכל מקרה, שווי הנכס לא יעלה על הנמוך מבין הערכת השמאי ועלות הנכס בהסכם הרכישה, או עלות צפויה בנכס בבניה או קבוצת רכישה.
- ב"הלוואה לדירה במחיר מופחת" (כהגדרתה בנב"ת 329 "מגבלות למתן הלוואות לדיר") שווי הנכס ייקבע בהתאם לאמור בסעיף 4 לנב"ת 329.
- 14.2. לעניין הלוואה הניתנת בחלקים, הסכום ששוחרר בחודש הנוכחי ידווח בהתאם לשיעור המימון כאמור בסעיף 14.1 לעיל.
- 14.3. בקבוצת רכישה יש לחשב שיעור מימון לכל רוכש בנפרד.
- 14.4. "יתרת הלוואה" לצורך חישוב שיעור המימון – כוללת הפרשי הצמדה, הפרשי שער וריבית שנצברה, וכאשר רלוונטי גם "התחייבות להעמדת אשראי" נוסף שטרם נמשך ע"י הלווה, ריביות פיגורים, ויתרות בגין ביטוחים שנעשו באמצעות הבנק ונלווים מסוג זה, אך אינה כוללת עמלת פירעון מוקדם.
- 14.5. **שעבוד משני** – לצורך חישוב LTV עבור הלוואה לה משועבד נכס בשעבוד משני, יש לקחת את יתרת שתי הלוואות חלקי ערך הנכס, סכום הלוואה הראשונה הוא יתרת הלוואה ולא הסכום המקורי. אם שתי הלוואות ניתנו באותו התאגיד הבנקאי, ערך ה-LTV שיוחס לשתייהן יחושב כפי שנקבע לעיל לגבי הלוואה למגורים בשעבוד משני. אם שתי הלוואות ניתנו בתאגידים בנקאיים שונים, ערך ה-LTV של הלוואה למגורים בשעבוד הראשוני מחושב בהתעלם מהלוואה בשעבוד המשני.

- 14.6 **ביטוח הלוואות לדיור - לא יוכר לצורך הפחתת ה-LTV.**
- 14.7 **העמדת אשראי נוסף בביטחון אותו נכס -** כאשר ניתן אשראי נוסף בביטחון אותו נכס, יש לחשב LTV לשתי ההלוואות במועד העמדת האשראי הנוסף, לפי היחס בין סכום יתרת שתי ההלוואות לבין השווי הנוכחי של הנכס, כפי שמוערך לאותו מועד.
- א. האמור לעיל מבוסס על הקביעה כי בעת הגדלת מסגרת נדרשת הערכת שווי עדכנית - ככלל, העמדת אשראי נוסף ללא הערכת שווי עדכנית אינה נורמה ראויה.
- ב. תאגיד בנקאי רשאי להגדיר בכתב (בנהלים) מצבים ייחודיים בהם, מפאת חוסר מהותיות של סכום האשראי שנוסף, הוא יכול להשתמש בהערכת השווי העדכנית ביותר שקיימת אצלו (ולא לבצע הערכת שווי עדכנית).
- האמור לעיל מתקיים גם כאשר האשראי הנוסף הועמד בתאגיד בנקאי אחר, ובלבד שבידי התאגיד הבנקאי מידע על הערכת הנכס הנוכחית שבוצעה על ידי התאגיד הבנקאי האחר. שינוי בתנאי הלוואה לדיור ("מיחזור הלוואה"), שבמסגרתה גדל האשראי בגובה "עמלת פירעון מוקדם", לא נחשב לעניין זה "העמדת אשראי נוסף בביטחון אותו נכס", ולפיכך אין לחשב LTV חדש. יש לייחס להלוואה "הממוחזרת" את ה-LTV שחושב ביום העמדת האשראי המקורי.
- 14.8 **פרי-פסו -** כאשר הלקוח מעוניין לפרוע חלק מההלוואה באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי אחר, והתאגיד הבנקאי האחר מבקש שיעבוד משותף פרי-פסו, והלקוח מציג הערכת שמאי חדשה לנכס, שנערכה לטובת התאגיד הבנקאי האחר, יש לחשב מחדש יחס LTV לפי היחס בין יתרת ההלוואה לבין חלקו של התאגיד הבנקאי בשיעבוד הנכס.
- 14.9 **"גרירת משכנתה" -** משכנתה "שנגררה" תיחשב כהלוואה חדשה לעניין חישוב יחס LTV. כלומר: יש לקחת בחשבון את יתרת ההלוואה ואת ערך הנכס במועד גרירת המשכנתה. האמור בסעיף זה יחול גם בהתקיים פער זמן בין מכירת הדירה לבין רכישת דירה חלופית, אם הנכס הממושכן מוחלף באופן זמני בפיקדון המשועבד להבטחת ההלוואה לדיור (להלן - "פיקדון גרירה") או בערבות בנקאית, בהתקיים תנאים המפורטים להלן:
- א. פיקדון הגרירה יכול "להשתחרר" רק בהתקיים אחד משני התנאים הבאים:
- (1) כספי הפיקדון פורעים את יתרת ההלוואה, ורק יתרת הפיקדון העודפת "משתחררת" ללווה;
- (2) כספי הפיקדון משמשים לרכישת דירת מגורים, שתשועבד להבטחת ההלוואה לדיור.
- ב. אם תוך תקופת זמן שנקבעה מראש (למשל - שלוש שנים) הלווה לא משתמש בפיקדון הגרירה לרכישת דירת מגורים חלופית, ההלוואה לדיור נפרעת מכספי הפיקדון. התנאים לעיל יחולו בהתאמה גם על שחרור הערבות הבנקאית.
- בהתקיים האמור לעיל, כאשר יתרת פיקדון הגרירה או הערבות הבנקאית גבוהות מיתרת ההלוואה, ניתן לייחס לה בתקופת הביניים שיעור מימון (LTV) נמוך מ- 60%.

- 14.10 **שעבוד שני נכסים להלוואה** - כאשר הלוואה לרכישת נכס למגורים מובטחת על ידי הנכס הנרכש, ועל ידי נכס למגורים נוסף בבעלות הלווה, רשאי תאגיד בנקאי לחשב יחס LTV על פי היחס שבין יתרת ההלוואה לבין השווי של שני הנכסים.
- 14.11 **הלוואה המועמדת לשיעורין** - כאשר תאגיד בנקאי מאשר הלוואה לדיר, אך מעמיד אותה לשיעורין (למשל, בהתאם לחוזה של הלווה מול הקבלן, ומועדי התשלום לקבלן הקבועים בו), חישוב ה-LTV יעשה לפי היחס בין כל האשראי המאושר (כולל תשלומים שטרם הועמדו) לבין שווי הנכס המשועבד. כלומר, חישוב ה-LTV מתייחס גם למסגרות לא מנוצלות.
- 14.12 **הקטנת LTV בגין חלק ממסגרת האשראי שלא נוצל** - תאגיד בנקאי אישר הלוואה לדיר, ובדיעבד נוצל רק חלק ממסגרת האשראי, ותוקף יתרת מסגרת האשראי פקע - התאגיד הבנקאי רשאי לחשב LTV חדש, לפי היחס שבין סכום האשראי המקורי שאושר ונוצל (כולל יתרות חוץ מאזניות בתוקף) לבין שווי הביטחון שנקבע במועד האישור המקורי. "סכום האשראי המקורי שאושר ונוצל":
- א. כאשר אישור האשראי נקוב בערכים נומינליים, "סכום האשראי המקורי שאושר ונוצל" מחושב בערכים נומינליים מקוריים. דוגמה: אישור מקורי 70 ש"ח; משיכות בפועל, בזמנים שונים: 12 ש"ח, 15 ש"ח ו-30 ש"ח; רגע לפני שפגה זכותו של הלקוח למשוך את יתרת האשראי המאושר, הוא יכול היה למשוך 13 ש"ח בלבד.
- ב. אם המסגרת נקובה בערכים ריאליים (צמודה למדד, צמודה לדולר, וכדומה), החישוב יתבצע בערכים מותאמים (למדד או לשער החליפין הרלוונטי) ליום האישור המקורי.
- ג. בכל מקרה, החישוב אינו כולל ריבית.
- 14.13 **פירעון מוקדם** - בעת פירעון מוקדם מהותי (לפחות 10% מיתרת האשראי) יש לחשב יחס LTV חדש, לפי היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הביטחון, כפי שנקבע במועד חישוב ה-LTV האחרון.
- "סכום הפירעון המוקדם" - הסכום בו קטנה "יתרת האשראי המאזנית", כלומר: ההפרש בין "יתרת האשראי המאזנית" רגע לפני ביצוע הפירעון המוקדם לבין "יתרת האשראי המאזנית" רגע אחרי ביצוע הפירעון המוקדם.
15. **"חושב ללא בטוחה" – בלוחות 01, 02 ו-03:**
- הלוואות למטרת מגורים ללא שיעבוד הנכס, כגון הלוואות לעובדי הבנק.
16. **"דירה במחיר מופחת"** - כהגדרת "דירה במחיר מופחת" בהוראת ניהול בנקאי תקין מס' 329 "מגבלות למתן הלוואות לדיר".
17. **"אדם עם מוגבלות מקצרת חיים"** - כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (תיקון מס' 18) התשע"ח-2018 בסעיף 19 סט(א).
18. **"דירה להשקעה"** - בלוחות 01, 02 ו-04:
- 18.1 **"דירה להשקעה"** -
- 18.1.1 **בהלוואה לרכישת דירת מגורים** - למימון רכישה בגינה הרוכש אינו זכאי להנחה בתשלום מס רכישה בגין האמור בסעיף 9(ג1א)2 לחוק מיסוי מקרקעין, זאת בהתאם להצהרת הלווה כפי שמדווח לרשויות.
- 18.1.2 **בהלוואה למימון בנייה עצמית** - בהתאם להצהרת הלווה.

- 18.1.3. **בהלוואה למטרת הרחבה או שיפוץ של דירה קיימת** – בהתאם להצהרת הלווה לגבי סטטוס הדירה הקיימת.
- 18.2. הלוואה לרכישת "דירה להשקעה" כאשר הלווה הוא חלק מ"קבוצת רכישה" תדווח בשני השדות בלוח.
19. **"קבוצת רכישה"** – בלוחות 01, 02 ו-04 :
- לעניין הוראה זו, קבוצת רכישה היא התארגנות של קבוצת אנשים על מנת לרכוש קרקע ולבנות פרויקט מגורים הכולל עשר יחידות דיור ומעלה. ההתארגנות יכולה להיעשות באופנים שונים, לרבות באמצעות עמותה. בתום הבנייה ולאחר מסירת המפתח לרוכשים יש להפסיק לדווח על הלוואות אלו כקבוצת רכישה, ולסווגם כהלוואות למטרת מגורים בלבד.
20. **"אשראי שמוחזר"** בלוח 01 :
- 20.1. אשראי ידווח כ"אשראי שמוחזר" כאשר מתבצע תיקון בתנאי ההלוואה, המשפיע על לוח הסילוקין של ההלוואה, בין אם בדרך של ביטול לוח הסילוקין והעמדת לוח סילוקין חדש ובין אם באמצעות שינוי פרמטרים מסוימים של ההלוואה. לדוגמא במקרים של :
- א. שינוי במגזר הצמדה ;
- ב. שינוי תנאי הריבית – כגון : מריבית משתנה לריבית קבועה או הפחתת שיעור הריבית הקבועה או שינוי שיעור ההוספה בריבית משתנה ;
- ג. שינוי יתרת תקופת הפירעון של ההלוואה ;
- 20.2. עדכון שיעור הריבית המשתנה בהתאם למועד שנקבע בחוזה, לא ייכלל ב"אשראי שמוחזר".
- 20.3. למרות האמור לעיל, הלוואה שאינה בפיגור, שהתשלום החודשי בגינה הוקפא, ושהבנק מאפשר ללקוחותיו להקפיא את התשלום החודשי בגינה (עד שלושה חודשים), לא תיכלל ב"אשראי שמוחזר".
- 20.4. יש לכלול בשורה 10 ("אשראי שמוחזר") גם "מיחזור הלוואות בעייתיות / בפיגור", המפורטות בשורה 11.
21. **"שיעור החזר מהכנסה"** בלוח 03 :
- כהגדרתו בנוהל בנקאי תקין מס' 329 "מגבלות למתן הלוואות לדיור" בנספח א' "הגדרת שיעור החזר מהכנסה".
22. **"הלוואת גרייס"** בלוח 04 :
- הלוואות עם תקופת דחייה של החזר הלוואה, כאשר בתום תקופת הדחייה ההלוואה משולמת לפי לוח שפיצר. יכולה להיות דחייה של החזר הקרן בלבד ("גרייס חלקי") או דחייה של החזר קרן וריבית ("גרייס מלא").
23. **"הלוואת בולט ובלון"** בלוחות 03 ו-04 :
- הלוואות שיתרת הקרן מוחזרת במלואה בתום התקופה, בין אם הריבית משולמת לאורך חיי ההלוואה ובין אם לאו.
24. **"חוץ מאזני: יתרת קווי אשראי"** בלוח 04 :
- כפי שמדווח בדוח לציבור בביאור 18 א' "מכשירים פיננסיים חוץ מאזניים".
25. **"קווי אשראי עם שמירת שיעור הריבית"** בלוח 04 :
- התחייבות למתן הלוואה הכוללת אישור עקרוני ושמירת שיעור הריבית, כהגדרתם בנוהל בנקאי תקין 451 סעיף ג'.

26. "מזה: בפיגור מעל 90 יום" בלוח 05 :  
יש לדווח על כל "יתרת הלוואה בפיגור" (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי), ולא רק על "סכום הפיגור".
27. "מזה: סכום ההלוואה המבוטח בביטוח אשראי" בלוח 05 :  
יש לדווח בשורה זו על יתרת הלוואות לדיור המובטחות בביטוח אשראי באמצעות חברת ביטוח (וזאת למרות שהביטוח אינו מקטין את שיעור השקלול לצורך חישוב נכסי הסיכון), ולא רק על חלק ההלוואה המכוסה בביטוח.
28. לוח 06 "הפיגור בהלוואות ויתרת ההפרשות להפסדי אשראי בגינן" - משמעות כל מונח בלוח זה תהיה כמשמעותו בהוראות הדיווח לציבור ביאור 4.
29. "פירעונות של הלוואות לדיור – בחודש" בלוח 08 :  
29.1. בשורה 01 "חיובים חודשיים מתוכננים" יש לכלול את החיובים המתוכננים בגין קרן, ריבית, הפרשי הצמדה ונלווים, אך אין לכלול את הערכת הבנק בגין פירעונות מוקדמים.  
29.2. בשורה 02 "סה"כ פירעונות חודשיים בפועל" יש לכלול גם את ה"פירעונות המוקדמים" שהתקבל בגינם תשלום, אך אין לכלול "פירעונות" שלא התקבל תשלום בגינם כגון :  
"מיחזורים". יש לכלול גם את עמלת הפירעון המוקדם בגין הפירעונות המוקדמים, ולתת לה גילוי בשורה 05.
30. "בקשה למינוי כונס נכסים" בלוח 10 :  
על פי האמור בסעיף 1b81 לחוק הוצאה לפועל התשכ"ז-1967.
31. "סידור חלוף" בלוח 10 :  
על פי האמור בסעיף 38 (ג)(2) לחוק הוצאה לפועל התשכ"ז-1967.

\* \* \*