

תרגום של תת-נושא 310-20 –

חייבים – עמלות שאינן ניתנות להחזרה ועלויות אחרות

מתוך הקודיפיקציה של כללי החשבונאות המקובלים בארצות הברית¹

הערות כלליות לתרגום זה:

- א. התרגום נערך ומוגש כשירות למשתמשים למטרת נוחות בלבד. בכל מקרה ובכל ספק, יש לפעול בהתאם לנוסח בשפת המקור.
- ב. התרגום מתייחס לנוסח הקודיפיקציה מחודש יוני 2023. מובן שככל שיחולו עדכונים בקודיפיקציה, על התאגידים הבנקאיים ורואי החשבון שלהם לפעול בהתאם לנוסח המעודכן בשפת המקור.
- ג. לצורך נוחות המשתמשים בתרגום זה סומנו שינויים מצומצמים מסוימים לעומת המקור: ככלל, תוספות סומנו בקו תחתון, מחיקות סומנו בקו חוצה. בדרך כלל שינויים אלה כוללים הפניות להוראות רלבנטיות בהוראות הדיווח לציבור, בהן אומצו ההנחיות של רשויות הפיקוח על הבנקים בארצות הברית.
- ד. בנוסף, לצורך נוחות המשתמשים בתרגום זה –
 - המונח "ישות" או "תאגיד בנקאי" תורגם ככלל כ"תאגיד בנקאי".
 - המונח "expected" תורגם ככלל כ"צפוי".
 - המונח "borrower" תורגם ככלל כ"לווה".
 - הושמטו התייחסויות שהן אינן רלבנטיות לתאגידים בנקאיים, כגון התייחסויות למוסדות ללא כוונת רווח או הבדלים בין תאגידים ציבוריים לבין תאגידים שאינם ציבוריים.

¹ FASB, Accounting Standards Codification, Topic 310-20 – Receivables – Nonrefundable Fees and Other Costs

310-20 - חייבים – עמלות שאינן ניתנות להחזרה ועלויות אחרות

310-20-05 סקירה כללית ורקע

310-20-05-01

תת-נושא זה קובע הנחיות לגבי הכרה, מדידה, גריעה וגילוי לגבי עמלות שאינן ניתנות להחזרה, עלויות יצירה, ועלויות רכישה המיוחסות לפעילויות מתן הלוואות (lending activities) ורכישת הלוואות (loan).

עמלות שאינן ניתנות להחזרה ועלויות

310-20-05-2

תאגיד בנקאי עשוי לרכוש הלוואה על ידי מתן הלוואה (יצירת ההלוואה – originating the loan) או על ידי רכישה (רכישת הלוואה מצד אחר שאינו הלווה (borrower)). סעיף זה מסדיר את הטיפול החשבונאי והדיווח הכספי על עמלות שאינן ניתנות להחזרה ועל עלויות המיוחסות לפעילויות של מתן הלוואות ורכישת הלוואות. הפעילויות של תאגיד בנקאי הקודמות להוצאת כספים (disbursement of funds) מתחלקות בדרך כלל ל:

(א) מאמצים לזהות ולמשוך לווים פוטנציאליים.

(ב) מאמצים הנדרשים ליצירת (originate) הלוואה או מחויבות למתן הלוואה (loan commitment) לאחר שלוה פוטנציאלי מבקש לקבל הלוואה או מחויבות למתן הלוואה.

לעמלות שאינן ניתנות להחזרה ישנן שמות שונים בפועל כגון: עמלות יצירה (origination fees), נקודות (points), עמלות השמה (placement fees), עמלות הקצאת אשראי (commitment fees), עמלות הגשת בקשה להלוואה (application fee), דמי ניהול, עמלות בגין ארגון מחדש, ועמלות סינדיקציה (syndication fees), אך לצורך סעיף זה, עמלות אלו מכונות **עמלות יצירת הלוואה**, עמלות הקצאת אשראי או עמלות סינדיקציה.

הסדרים של כרטיסי אשראי (Credit Card Arrangements)

310-20-05-3

קווי אשראי זמינים של כרטיסי אשראי והסדרים דומים של כרטיסי חיוב הינם מחויבויות למתן הלוואות, ועמלות הנגבות בקשר לכרטיסים כאלו (**עמלות כרטיסי אשראי**) נחשבות בחלקן כעמלות הקצאת אשראי. תאגידים בנקאיים מנפיקים כרטיסי אשראי, כרטיסי חיוב, כרטיסי חיוב בנקאי (bank charge cards), וכרטיסים דומים אחרים (ביחד, כרטיסי אשראי) במגוון של תנאים. מנפיק עשוי לחייב בעמלת יצירה (origination fee) בקשר להנפקת כרטיס אשראי ובעמלת חידוש תקופתית עבור המשך מתן הזכויות שמעניק כרטיס האשראי. כחלק מקידום מכירות כדי למשוך מחזיקי כרטיס חדשים או כדי לשמור על מחזיקי כרטיס קיימים, חלק ממנפיקים אלו עשויים לוותר על התשלום של עמלות כרטיסי אשראי עבור תקופת השימוש הראשונה, או במקרים מסוימים, עבור תקופה ארוכה יותר. תאגידים בנקאיים אחרים מנפיקים כרטיסי אשראי שאינם דורשים תשלום עמלה כלשהי עבור השימוש בכרטיס האשראי.

310-20-05-4

תאגיד בנקאי (מנפיק כרטיס אשראי) יכול לרכוש חשבונות כרטיסי אשראי על ידי תשלום לצד שלישי. באופן טיפוסי, בגין חשבונות כרטיסי האשראי אין יתרות חייבים שטרם נפרעו במועד הרכישה. חשבונות כרטיסי אשראי נרכשים באופן פרטני (אחד בכל פעם) על ידי תשלום סכום עבור כל הסכם שאושר להנפקת כרטיס אשראי (approved credit card agreement). הצד השלישי יכול להיות כל אחד מהמפורטים להלן:

- א. מומחה בשיווק ישיר.
- ב. קבוצת זיקה (affinity group) (ארגון מקצועי, תרבותי או אחר).
- ג. ממתג משותף (cobrander) (חברת תעופה, יצרן רכב, מלון או ישות מסחרית או ישות קמעונאית אחרת). תחת הסדר למיתוג משותף, שמו של הצד השלישי מופיע על כרטיס האשראי, ולצד השלישי יש מחויבות נמשכת לספק סחורות או שירותים, כמו הנחות מוצר, למחזיקי הכרטיס לתקופה ארוכה, המועילה (benefits) ישירות או בעקיפין למנפיק כרטיס האשראי.

310-20-15 תחולה וחריגים לתחולה

ישויות

310-20-51-1 לא נכלל

עסקאות

310-20-15-2

ההנחיות בסעיף זה כוללות התייחסות מפורשת לעסקאות הבאות:

- א. ההכרה והסיווג במאזן של עמלות שאינן ניתנות להחזרה ועלויות המיוחסות לפעילויות מתן הלוואות.
- ב. הטיפול החשבונאי בניכיונות, פרמיות ועמלות הקצאת אשראי המיוחסות לרכישת הלוואות ואגרות חוב אחרות כגון אג"ח חברות, אג"ח ממשלתיות, קבוצות של הלוואות, וניירות ערך מגובי הלוואות (כגון תעודות העבר באמצעות (pass-through certificates), מחויבויות מגובות במשכנתאות והלוואות אחרות המכוננות הלוואות שאוגחו).
- ג. הלוואות שיועדו כפריט מגודר בגידור שווי הוגן בהתאם לחלק א'1 בהוראות הדיווח לציבור.

310-20-15-3

ההנחיות בסעיף זה לא יחולו לגבי העסקאות המפורטות להלן:

- א. עמלות יצירת הלוואה ועמלות הקצאת אשראי הניתנות להחזרה; עם זאת, יש ליישם את ההנחיות בסעיף זה כאשר עמלות אלו הופכות לאחר מכן לעמלות שאינן ניתנות להחזרה.
- ב. עלויות שנגרמו לתאגיד הבנקאי בעסקאות עם צדדים שלישיים בלתי תלויים, אם התאגיד הבנקאי מחייב ישירות את הלווה בעלויות אלו.
- ג. עמלות שאינן ניתנות להחזרה ועלויות המיוחסות ליצירת הלוואות או לרכישתן המדווחות לפי שווי שוק, אם השינויים בשווי השוק נזקפים לרווח והפסד. החריג המוזכר בפסקה זו ובפסקה (ב) חל על עמלות שאינן ניתנות להחזרה ועלויות המיוחסות ליצירת הלוואות שמדווחות לפי שווי שוק, וכן לפרמיות או ניכיונות שנוצרו ברכישת הלוואות המדווחות לפי שווי שוק. הלוואות המדווחות לפי עלות או לפי הנמוך מבין עלות לשוק, הלוואות או אגרות חוב המדווחות לפי שווי שוק כאשר השינויים בשווי מדווחים ברווח כולל אחר (כולל נכסים פיננסיים הניתנים לפירעון מוקדם)², ואגרות חוב שסווגו כזמינות למכירה בהתאם לנושא 320, והלוואות בריבית שוק או הלוואות שמותאמות לריבית שוק אינן נחשבות להלוואות המדווחות לפי שווי שוק.
- ד. עמלות ועלויות המיוחסות להתקשרות (commitment) ליצירת הלוואות, מכירתן, או רכישתן, המטופלות חשבונאית כמכשיר נגזר בהתאם לחלק א'1 בהוראות הדיווח לציבור.
- ה. עמלות ועלויות המיוחסות למחויבות (standby commitment) לרכישת הלוואות אם תאריך הסילוק של

² כמוגדר בסעיף 21.34 בהוראות הדיווח לציבור.

מחויבות (commitment) זו אינו תוך פרק זמן סביר או שלתאגיד הבנקאי אין את הכוונה והיכולת לרכוש את ההלוואות (accept delivery) מבלי למכור נכסים. ראה פסקה 310-10-30-7 להנחיות לגבי עמלות ועלויות הקשורות למחויבות מסוג זה.

מכשירים

310-20-15-4 הטבלה הבאה מתארת את היישום של סעיף זה לגבי סוגים שונים של נכסים.

<u>סוגי נכסים</u>	<u>הטיפול החשבונאי</u>	<u>ישימות הסעיף</u>
הלוואות או אגרות חוב המוחזקות לפדיון	עלות היסטורית או מופחתת ²	כן
הלוואות המוחזקות למכירה	עלות או שוק כנמוך ²	כן
הלוואות או אגרות חוב למסחר	שווי שוק, שינויים בשווי נכללים ברווח והפסד	לא
הלוואות או אגרות חוב זמינות למכירה ¹	שווי שוק, שינויים בשווי מדווחים ברווח כולל אחר	כן

(1) לרבות נכסים פיננסיים הניתנים לפירעון מוקדם¹ ואגרות חוב שסווגו כזמינות למכירה בהתאם לנושא 320.

(2) תאגיד בנקאי רשאי לבחור ליישם במועדים שהוגדרו לבחור פריטים כשירים בשווי הוגן (אופציית השווי ההוגן). ראה פסקה 825-10-15 להנחיות לגבי תחולת הסעיפים המתייחסים לאופציית השווי ההוגן בנושא מכשירים פיננסיים.

נושאים אחרים

310-20-15-5

ההנחיות בסעיף זה ייושמו לגבי כל חוזה הלוואה בנפרד. קיבוץ של מספר הלוואות דומות לצורך הכרה בעמלות נטו או בעלויות נטו ובפרמיות או בניכיונות ברכישה מותר אם התנאים בסעיף 310-20-35-26 להלן מתקיימים או אם ההכרה שנובעת מכך לא שונה באופן מהותי מהסכום שהיה מוכר בייחוס על בסיס כל הלוואה בנפרד.

בסיס עלות מופחתת

בסיס העלות המופחתת הוא הסכום שבו חוב או השקעה נוצרו במקור או נרכשו, המותאם לריבית הנצברת הרלוונטית, לצבירה, או להפחתה של פרמיה, ניכיון, ועמלות או עלויות נדחות נטו, לגביית מזומן, למחיקות חשבוניות, לשער החליפין, ולהתאמות חשבוניות בגין גידור שווי הוגן.

הלוואות במגוון שיעורי ריבית

הלוואות במגוון שיעורי ריבית כרוכות במתן הלוואות חדשות בריבית שוק יחד עם הלוואות קיימות בשיעורי ריבית הנמוכים מריבית השוק הנוכחית. (כספים חדשים אלה אינם ניתנים בהתאם לקו אשראי קיים).

יתרה מאזנית

עבור סכום לקבל (receivable), הסכום הנקוב המוגדל או המופחת בסכומם של הריבית הנצברת החלה, והפרמיה, הניכיון, החיובים הפיננסיים או עלויות ההנפקה החלים שטרם הופחתו, וכן הפרשה לסכומים שאינם ניתנים לגבייה וחשבונות הערכה אחרים.

עבור סכום לשלם (payable), הסכום הנקוב המוגדל או המופחת בסכומם של הריבית הנצברת החלה, והפרמיה, הניכיון, החיובים הפיננסיים או עלויות ההנפקה החלים שטרם הופחתו.

עמלות הקצאת אשראי (Commitment Fess)

עמלות הנגבות עבור התקשרות בהסכם המחייב את התאגיד הבנקאי להעמיד או לרכוש הלוואה, או לקיים מחויבות של הצד האחר בהתקיים תנאי ספציפי. עמלות הקצאת אשראי כוללות עמלות בגין מכתבי אשראי ומחויבויות לרכישת הלוואה או קבוצת הלוואות ותעודות העבר באמצעות (pass-through certificates).

שליטה

החזקה ישירה או עקיפה בכוח לכוון או לגרום להכוונת הניהול והמדיניות של ישות, באמצעות בעלות, על ידי חוזה או בדרך אחרת.

עמלות כרטיסי אשראי

עמלות תקופתיות אחידות המקנות למחזיקי כרטיסים את הזכות להשתמש בכרטיסי אשראי. הסכום של עמלות אלה אינו תלוי בדרך כלל בהיקף האשראי הזמין לניצול או בתדירות השימוש. באופן טיפוסי השימוש בכרטיסי אשראי מאפשר למחזיק הכרטיס לשלם על רכישת סחורות ושירותים על בסיס חיוב תקופתי (בדרך כלל חודשי), כרוך בהעמדת אשראי, ואם התשלום לא נעשה במועד החיוב, כרוך בחיובי ריבית או בחיובים פיננסיים. עמלות כרטיסי אשראי כוללות עמלות המתקבלות בהסדרים דומים, כמו עמלות בגין כרטיסי חיוב וכרטיסי חיוב במזומן.

עלויות ישירות ליצירת הלוואה

עלויות ישירות ליצירת הלוואה מייצגות עלויות המיוחסות ליצירת הלוואה. עלויות ישירות ליצירת הלוואה עבור הלוואה שהושלמה (completed) כוללות רק את העלויות המפורטות להלן:

- א. עלויות תוספתיות ישירות שנגרמו בעסקאות עם צדדים שלישיים בלתי תלויים לצורך אותה הלוואה
- ב. עלויות מסוימות הקשורות ישירות לפעילויות ספציפיות שבוצעו על ידי התאגיד הבנקאי לצורך אותה הלוואה. פעילויות אלה כוללות:

1. הערכת מצבו הכספי של הלווה מכאן ואילך (prospective)
2. הערכה ורישום של ערבויות, ביטחונות (collateral), והסדרי ביטחון אחרים
3. משא ומתן על תנאי ההלוואה
4. הכנה ועיבוד של מסמכי ההלוואה
5. סגירת העסקה.

העלויות הקשורות ישירות לפעילויות אלו יכללו רק את אותו החלק מהתגמול הכולל של העובדים ומההטבות הנלוות לשכרם שקשור ישירות לזמן שהושקע בביצוע פעילויות אלו לצורך אותה הלוואה ועלויות אחרות הקשורות לפעילויות אלו שלא היו נגרמות אלא לצורך ההלוואה. ראו בסעיף 310-20-55 דוגמאות לפריטים.

שיעור ריבית אפקטיבי

שיעור התשואה הגלום ב**נכס הפיננסי**, דהיינו שיעור הריבית החוזי המותאם לכל עמלות או עלויות נדחות נטו, לפרמיה, או לניכיון המתקיימים במועד היצירה או הרכישה של הנכס הפיננסי. עם זאת, באשר ל**נכסים פיננסיים**

שנרכשו עם הרעת אשראי, כדי להפריד בין הכנסות הריבית לבין ההכרה בהפסדי האשראי, הפרמיה או הניכיון בעת הרכישה לא כוללים את הניכיון הגלום במחיר הרכישה המיוחס להערכת הפסדי האשראי על ידי הרוכש במועד הרכישה.

שווי הוגן

המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה (orderly) בין משתתפים בשוק בתאריך המדידה.

נכס פיננסי

מזומן, ראייה לזכות בעלות בישות, או חוזה המקנה לישות אחת זכות לעשות אחד או יותר מהדברים הבאים:
א. לקבל מזומן או מכשיר פיננסי אחר מישות שנייה
ב. להחליף מכשירים פיננסיים אחרים עם הישות השנייה בתנאים שעשויים להיות מועדפים.

זמן מבוזבז (Idle Time)

זמן מבוזבז מייצג את הזמן שבו עובדים של התאגיד הבנקאי אינם מעורבים באופן אקטיבי בביצוע פעילויות ליצירת הלוואות ספציפיות. זמן מבוזבז יכול להיווצר כתוצאה מגורמים רבים, לרבות היעדר עבודה, עיכובים במהלך עבודה (workflow), וכשל בצידוד. זמן מבוזבז יכול להימדד על ידי קביעת עלויות תקן, חקר זמנים (studies time), יחסים בין זמן פרודוקטיבי לבין זמן לא פרודוקטיבי, ושיטות אחרות.

עלויות תוספתיות ישירות (Incremental Direct Costs)

עלויות לצורך יצירת הלוואה שיש להן את שני המאפיינים הבאים:
א. הן תוצאה ישירה של עסקת ההלוואה והן חיוניות לביצועה.
ב. הן לא היו נגרמות לתאגיד הבנקאי אם עסקת ההלוואה לא הייתה מתקיימת.

פעילויות למתן הלוואות (Lending Activities)

מתן הלוואות, התחייבויות למתן הלוואות, מימון מחדש או ארגון מחדש של הלוואות, ארגון מכתבי אשראי (credit of letters standby arranging), יצירת סינדיקציה של הלוואות, ופעילויות חכירה הן פעילויות למתן הלוואות.

הלוואה

זכות חוזית לקבל כסף לפי דרישה או במועדים קבועים או הניתנים לקביעה, המוכרת כנכס במאזן של המלווה. ~~הדוגמאות, בין היתר, חשבונות חייבים (עם תקופות העולות על שנה אחת) ושטרות חייבים.~~ הגדרה זו כוללת הלוואות המטופלות חשבונאית כאגרות חוב (debt securities).

עמלות יצירת הלוואה (Loan Origination Fees)

עמלות יצירת הלוואה כוללות את כל העמלות הבאות:

א. עמלות שהלווה חויב בהן שמהוות ריבית ששולמה מראש או שנועדו כדי להפחית את שיעור הריבית הנומינלי של ההלוואה, כגון תשלום עבור הפחתה בשיעור הריבית (interest buy-downs) (התאמות מפורשות בתשואה).

ב. עמלות שמהוות החזר הוצאות (reimburse) לתאגיד הבנקאי עבור פעולות יצירה.

ג. עמלות אחרות שהלווה חויב בהן הקשורות ישירות להעמדת ההלוואה (לדוגמה, עמלות ששולמו לתאגיד הבנקאי כפיצוי על מתן הלוואה מורכבת או עבור הסכמה להלוות במהירות).

ד. עמלות שאינן מותנות בכך שההלוואה תינתן על ידי התאגיד הבנקאי שמקבל את העמלה, אבל מהוות במהות, התאמות לא מפורשות בתשואה (adjustments yield implicit) משום שההלוואה ניתנה בשיעורי ריבית או בתנאים שלא היו ניתנים בהיעדר העמלה (לדוגמה, עמלות סינדיקציה מסוימות המוזכרות בפסקה 19-25-310).

ה. עמלות שהלווה חויב בהן בקשר לתהליך היצירה, המימון מחדש או הארגון מחדש של הלוואה. מונח זה כולל, אך אינו מוגבל לנקודות (points), דמי ניהול, עמלות ארגון (arrangement), עמלות השמה, עמלות הגשת בקשה (application), עמלות חיתום ועמלות אחרות הנלוות לעסקאות מתן הלוואות וכן כוללות עמלות סינדיקציה ועמלות השתתפות בהלוואה (participation) עד לגובה המיוחס לחלק ההלוואה שנשמר על ידי התאגיד הבנקאי.

השתתפות בהלוואה (Loan Participation)

עסקה שבה תאגיד בנקאי יחיד מעמיד הלוואה גדולה ללווה ולאחר מכן מעביר זכויות בלתי מפוצלות (interests undivided) בהלוואה לקבוצת בנקים או לישויות אחרות.

סינדיקציה של הלוואה

עסקה שבה מספר מלווים חולקים מתן הלוואה ללווה יחיד. כל מלווה מעמיד הלוואה בסכום מסוים ללווה ויש לו את הזכות להיפרע ממנו. לעתים קרובות, קבוצות של מלווים מממנות יחד אותן הלוואות כאשר הסכום שהועמד גדול יותר מהנכונות של מלווה יחיד כלשהו להלוות.

השקעה נטו בהלוואה מקורית (Net Investment in an Original Loan)

ההשקעה נטו בהלוואה מקורית כוללת את קרן ההלוואה שטרם שולמה, עמלות או עלויות נטו נותרות שטרם הופחתו, פרמיה או ניכיון נותרים שטרם הופחתו, וכל ריבית לקבל שנצברה.

עסקה רגילה (Orderly Transaction)

עסקה המבוססת על ההנחה כי קיימת חשיפה לשוק לתקופה מסוימת לפני מועד המדידה כדי לאפשר פעילויות שיווק רגילות ומקובלות בעסקאות המערבות נכסים או התחייבויות מסוג זה; אין מדובר בעסקה כפויה (כמו פירוק כפוי או מכירה בתנאי מצוקה).

כרטיסי אשראי של מותג פרטי (Private Label Credit Cards)

כרטיסי אשראי של מותג פרטי הם כרטיסי אשראי המונפקים על ידי או בשם ישות מסחר (merchandising) לצורך רכישת סחורות או שירותים הנמכרים במקום העסקים או במקומות העסקים של אותה ישות.

נכסים פיננסיים שנרכשו עם הרעת אשראי

נכסים פיננסיים בודדים שנרכשו (או קבוצות נכסים פיננסיים בעלי מאפייני סיכון דומים שנרכשו) אשר נכון למועד רכישתם חלה הרעה שאינה זניחה באיכות האשראי מאז יצירתם, כפי שנקבע בהערכת הרוכש. ראו בפסקה 20-55-5 מידע נוסף על המשמעות של מאפייני סיכון דומים עבור נכסים הנמדדים על בסיס עלות מופחתת.

מועד הארגון מחדש

ארגון מחדש של חוב בעייתי יכול להתרחש לפני, במועד או לאחר מועד הפרעון המוצהר של החוב, ויתכן שיחלוף זמן בין מועד ההסכמה, ההחלטה של בית משפט וכו', לבין העברת הנכסים או זכות ההון העצמי, המועד האפקטיבי של התנאים החדשים, או התרחשות אירוע אחר המעיד על כך שהארגון מחדש נכנס לתוקף. מועד הארגון מחדש הינו המועד שבו הארגון מחדש נכנס לתוקף (date of consummation).

310-20-25-1

סעיף 320-20-25 מטפל בהכרה בעמלות ועלויות מסוימות בגין מתן הלוואות, ומתייחס ספציפית ל:

- א. **עמלות יצירת הלוואה ועלויות ישירות ליצירת הלוואה.**
- ב. עלויות אחרות הקשורות למתן הלוואות.
- ג. קביעת עלות.
- ד. **עמלות הקצאת אשראי.**
- ה. **עמלות כרטיסי אשראי ועלויות כרטיסי אשראי.**
- ו. עמלות **מסינדיקציה של הלוואה** (Loan syndication).
- ז. רכישת **הלוואה** או קבוצת הלוואות.
- ח. צדדים שלישיים בלתי תלויים.

עמלות יצירת הלוואה ועלויות ישירות ליצירת הלוואה

310-20-25-2

עמלות מיצירת הלוואה ידחו. באופן דומה, עלויות ישירות ליצירת הלוואה יידחו.

עלויות אחרות הקשורות למתן הלוואות

310-20-25-3

כל העלויות האחרות המתייחסות למתן הלוואות, לרבות עלויות המתייחסות לפעילויות שבוצעו על ידי התאגיד הבנקאי לצורך פרסום, שידול לווים פוטנציאליים, שרות הלוואות קיימות ופעילויות נלוות נוספות הקשורות להקמה וניטור של מדיניות אשראי, פיקוח, וניהול (administration), יזקפו כהוצאה עם התהוותן. תגמול עובדים והטבות הנלוות לשכר הקשורות לפעילויות אלו, מאמצים למתן הלוואה שלא צלחו, ו"זמן מבוזבז" (Idle time) יזקפו כהוצאה עם התהוותם. הוצאות הנהלה וכלליות, שכר דירה, פחת, וכל שאר עלויות התפוסה (occupancy) והציוד נחשבות כעלויות עקיפות ויזקפו כהוצאה עם התהוותן.

310-20-25-4

בהתאם להגדרת עלויות ישירות ליצירת הלוואה, עלויות בגין תוכנה המיועדת לעיבוד וליצירת הלוואה אינן כשירות לדחייה כעלויות ישירות ליצירת הלוואה. עלויות אלו אינן עלויות אחרות הקשורות לאותן פעילויות שלא היו נגרמות אלא לצורך אותה הלוואה, כפי שצוין בהגדרת המונח.

310-20-25-5

בהתאם להגדרת עלויות ישירות ליצירת הלוואה, עמלות ששולמו ללשכת שירות עבור עיבוד הלוואה אינן כשירות לדחייה כעלויות ישירות ליצירת הלוואה משום שהשירותים בוצעו לאחר שההלוואה כבר הועמדה; העלויות אינן עלויות יצירה.

310-20-25-6

בהתאם להגדרת עלויות ישירות ליצירת הלוואה, בונסים המבוססים על העמדת הלוואות מוצלחת ומשולמים לעובדים המעורבים בפעילויות יצירת הלוואה ניתנים לדחייה באופן חלקי כעלויות ישירות ליצירת הלוואה. בונסים הינם חלק מהתגמול הכולל של העובד. החלק מהתגמול הכולל של העובד שניתן לדחייה כעלויות ישירות ליצירת הלוואה הינו החלק המזוהה ישירות עם הזמן שהושקע בפעילויות שצוינו בהגדרת מונח זה וגרם ליצירת הלוואה.

310-20-25-7

בהתאם להגדרת עלויות ישירות ליצירת הלוואה, אם תגמול לעובד, המשולם באופן טיפוסי על ידי משכורת או שכר לפי שעה, מוחלק במלואו או בחלקו בעמלות בגין העמדת הלוואות מוצלחת, עלויות אלו ניתנות לדחייה באופן חלקי כעלויות ישירות ליצירת הלוואה. כפי שצוין בסעיף הקודם, ידחה רק החלק היחסי מהתגמול הכולל של העובדים שקשור ישירות לזמן שהושקע בפעילויות שצוינו בהגדרת מונח זה לצורך הלוואות שהושלמו. הסדרי תגמול מבוססי עמלות בין תאגיד בנקאי לבין עובדיו עשויים להיות דומים להסדרים של תאגיד בנקאי עם צדדים שלישיים בלתי תלויים כגון מתווכי הלוואות (loan brokers). עם זאת, כאשר פעילויות יצירה מתבצעות על ידי עובדי התאגיד הבנקאי, התאגיד הבנקאי חייב להקצות עלויות תגמול מתאימות לפעילויות שצוינו בהגדרת עלויות ישירות ברכישת הלוואה, על בסיס החלק היחסי של הזמן שהושקע על ידי העובדים. הקצאת התגמול הכולל של העובדים בין פעילויות יצירה לבין פעילויות אחרות נעשית כך שרק אותן עלויות המתייחסות לפעילויות מתן הלוואות שצוינו בהגדרת מונח זה ידחו עבור הלוואות שהושלמו, גם אם העמלות מהוות 100 אחוז מתגמול כאמור והן מבוססות רק על עסקאות של הלוואות שהושלמו.

קביעת עלות

310-20-25-8

סעיף זה אינו מפרט כיצד לקבוע עלויות אלא אלו עלויות חייבות להידחות. במקרים רבים, ניתן להשתמש בתמחיר תקן (standard costing) כדי לאמוד את העלויות שיש לדחות בהתאם לתנאים של סעיף זה. עבור הלוואות מסוימות, עלות היצירה עשויה להיות דומה ותמחיר תקן עשוי להתאים להלוואות אלו, בעוד שלהלוואות אחרות יכול להיות אופי כזה שיגרום לכך שהעלויות יהיו חייבות להיות מזוהות בנפרד. מלווים יכולים להשתמש בכל שיטה או בצרוף של שיטות שיספקו מידע נאות לצורך דיווח על תוצאות כספיות בהתאם לסעיף זה. פיתוח שיטת תמחיר תקן מחייב (require) ניתוח סטיות (variances) תקופתי, ואם נדרש, התאמת האומדנים של תמחיר התקן. שיטות תמחיר תקן אפשריות שעשויות לשמש למדידת עלויות המיוחסות לעסקאות שבוצעו, כוללות עלויות תקן (standard costs), עלויות בפועל (actual costs), תהליך עבודה (job process) (לדוגמא, הלוואות הומוגניות), או סדר עבודה (job order) (לדוגמא, הלוואות ספציפיות).

310-20-25-9

המושג החשבונאי של שיטת המאמצים המוצלחים (The successful-efforts accounting notion) שנעשה בו שימוש ברמת התאגיד הבנקאי עלול לגרום לשיטת תמחיר תקן אשר לא תשקף במדויק את סכום העלויות שניתן לדחות ולהפחיתן בהתאם לתנאים של סעיף זה. מאמצי הלוואה מוצלחים יכולים להיקבע כאחוז מכל פעילות (function) (לדוגמא, הגשת בקשה, אימות, חיתום, הערכת שווי, סגירה), ועשויים להתבסס על אחוז המאמצים המוצלחים והלא מוצלחים שנקבעו לכל פעילות, מותאם בגין זמן מבוזבז ובגין זמן שהושקע בפעילויות שהעלויות הקשורות אליהן לא ניתנות לדחייה.

310-20-25-10

לצורך הטיפול החשבונאי בעלויות המיוחסות ליצירת הלוואות שטרם נסגרו (closed), נדרש להפעיל שיקול דעת כדי להעריך את מספר ההלוואות בתהליך שתוצאתן יצירה מוצלחת של הלוואה. ניתן לדחות עלויות יצירה של הלוואה בתהליך עד שההלוואה נסגרת או עד שההלוואה נחשבת כמאמץ שלא הצליח. אם, לאחר תאריך המאזן אך לפני תאריך אישור הדוחות לפרסום, הלוואה בתהליך נקבעת כמאמץ שלא הצליח, אזי עלויות שנדחו עד לתאריך המאזן יזקפו כהוצאה בתקופה המסתיימת בתאריך המאזן.

עמלות הקצאת אשראי

310-20-25-11

פרט למה שנקבע בסעיף 310-20-35-3, עמלות שהתקבלו עבור מחויבות ליצירה או לרכישה של הלוואה או של קבוצת הלוואות יידחו.

310-20-25-12

עלויות ישירות ליצירת הלוואה שנגרמו כתוצאה מהעמדת מחויבות ליצירת הלוואה יקוּזְזו כנגד כל עמלת הקצאת אשראי קשורה והסכום נטו יוכר כפי שנקבע בסעיף 310-20-35-3.

310-20-25-13

אם עלויות כשירות המיוחסות למחויבויות עולות על עמלות הקצאת אשראי שהתקבלו (או אם לא חויבה עמלה), הקביעה האם העלות נטו תדחה תלויה בהסתברות למימוש המחויבות. סעיף זה חל על עמלות שאינן ניתנות להחזרה וגם על עלויות, וסעיפים 310-20-35-3 ו- 310-20-25-1 עשויים לדרוש כי הסכום נטו של פריטים אלו ידחה. עם זאת, אם ההסתברות שהמחויבות תמומש היא קלושה, כל העלויות נטו יזקפו מיידית כהוצאה ולא ידחו ויופחתו על בסיס קו ישר לאורך תקופת המחויבות.

310-20-25-14

עמלות שהתקבלו עבור מתן מכתבי אשראי מסחריים (commercial letters of credit) יטופלו לפי סעיף זה. עמלות אלו נחשבות כעמלות הקצאת אשראי, והטיפול החשבונאי מפורט בסעיף 310-20-35-3.

עמלות כרטיסי אשראי ועלויות כרטיסי אשראי

310-20-25-15

עמלות כרטיסי אשראי בדרך כלל מכסות מגוון שירותים הניתנים למחזיקי כרטיסים. בהתאם לכך, העמלות התקופתיות שמחזיקי כרטיסים מחויבים בהן יידחו. טיפול חשבונאי זה יחול גם על הסדרים דומים בכרטיסים הכרוכים בהעמדת אשראי (extension of credit) על ידי מנפיק הכרטיס.

310-20-25-16

רק עלויות יצירה הכשירות להיות עלויות ישירות ליצירת הלוואה, כהגדרת מונח זה, כשירות לדחייה. כל העלויות האחרות יזקפו כהוצאה עם התהוותן. לכן, סביר (likely) שעלויות שכשירות לדחייה יהיו גבוהות מעמלות רק כאשר כרטיס אשראי מונפק לראשונה.

310-20-25-17

עלויות יצירה בגין כרטיס אשראי יקוזזו כנגד העמלה הקשורה לכרטיס האשראי, אם קיימת. במקרים בהם מחויבת עמלה משמעותית, תקופת הזכאות (the privilege period) הינה התקופה שהעמלה מעניקה למחזיק הכרטיס להשתמש בכרטיס האשראי. אם לא מחויבת עמלה משמעותית, תקופת הזכאות תהיה שנה אחת. לעניין זה, משמעותיות תוערך על בסיס סכום העמלה יחסית לעלויות הקשורות.

310-20-25-18

הטיפול החשבונאי בחשבונות (accounts) כרטיסי אשראי שנרכשו (acquired) באופן פרטני יהיה כמו הטיפול ביצירת הלוואה (originations) בהתאם לסעיף זה. סכומים ששולמו לצד שלישי עבור רכישה של חשבונות פרטניים של כרטיסי אשראי ידחו ויקוזזו כנגד עמלת כרטיס האשראי המתייחסת, אם קיימת.

עמלות מסינדיקציה של הלוואה (Loan Syndication Fees)

310-20-25-19

תאגיד בנקאי המארגן סינדיקציה של הלוואה (הסינדיקטור) יכיר בעמלות מסינדיקציה של הלוואה במועד השלמת הסינדיקציה, אלא אם נשמר על ידו חלק מההלוואה שנוצרה בסינדיקציה. אם התשואה על חלק ההלוואה שנשמר על ידי הסינדיקטור נמוכה מהתשואה הממוצעת של שאר משתתפי הסינדיקציה, לאחר שהובאו בחשבון העמלות שהועברו על ידי הסינדיקטור, הסינדיקטור ידחה חלק מעמלת הסינדיקציה כך שהתשואה על החלק שנשמר על ידו לא תפחת מהתשואה הממוצעת על ההלוואות המוחזקות (held by) על ידי שאר המשתתפים בסינדיקציה.

310-20-25-20

כל העסקאות שבנויות משפטיות כסינדיקציות של הלוואה יטופלו חשבונאית כסינדיקציות של הלוואה בהתאם לתנאים של סעיף זה.

310-20-25-21

לא נכלל במקור.

רכישת הלוואה או קבוצת הלוואות

310-20-25-22

סעיף 310-20-30-5 מבהיר כי ההשקעה הראשונית בהלוואה שנרכשה או בקבוצת הלוואות שנרכשו תכלול את הסכום ששולם למוכר בתוספת כל העמלות ששולמו ובניכוי כל עמלות שהתקבלו. לעיתים קרובות, ההשקעה הראשונית בהלוואה שונה מסכום קרן ההלוואה במועד הרכישה. שאר העלויות שנגרמו בקשר לרכישת הלוואות או בקשר לנטילת מחויבות לרכישת הלוואות יזקפו כהוצאות עם התהוותן.

310-20-25-23

ייחוס של עמלה כעמלת יצירה או ייחוס של עלות כעלות יצירה של הלוואה שנרכשה אינו ראוי מאחר והלוואה שנרכשה כבר נוצרה על ידי צד אחר. עלויות שנגרמו בקשר לרכישת הלוואות או בקשר לנטילת מחויבות לרכישת הלוואות, כולל עלויות בגין השתתפות בהלוואה, (participation) יזקפו כהוצאה בהתאם לסעיף 310-20-35-15.

310-20-25-24

עבור התאגיד הבנקאי יוצר ההלוואה (the originating lender), עמלות ועלויות נטו המיוחסות להשתתפות בהלוואה יהיו מרכיב ביתרת ההשקעה נטו של ההלוואה ויעשה בהן שימוש לחישוב הרווח או ההפסד לאחר מכירה עוקבת כפי שמתואר בסעיף 310-20-35-16.

צדדים שלישיים בלתי תלויים

310-20-25-25

אם תאגיד בנקאי משתמש בצד שלישי לצורך יצירת הלוואות והצד השלישי לא נחשב בלתי תלוי בגלל מספר סיבות, אבל הוא גם אינו עובד של התאגיד הבנקאי, התאגיד הבנקאי ידחה את אותן עלויות הקשורות ישירות לפעילויות ספציפיות, שניתן לקבוע כי הן עומדות בקריטריון של עלויות ישירות ליצירת הלוואה בהתאם להגדרת מונח זה, כל עוד עלויות אלו לא היו נגרמות אלא לצורך הלוואה זו.

310-20-25-26

עמלות המשולמות לצדדים שלישיים בלתי תלויים עבור שרותי ייעוץ בנוגע לפעילויות ליצירת הלוואה, אפילו אם אותן פעילויות מתבצעות באופן פנימי, אינן נחשבות ככאלה שנגרמו עבור הפעילויות הספציפיות שנקבעו בהגדרת המונח עלויות ישירות ברכישת הלוואה, והן יזקפו כהוצאה עם התהוותן, בין אם הן שולמו לצדדים שלישיים בלתי תלויים ובין אם הן התבצעו באופן פנימי.

310-20-25-27

עמלות ששולמו לצד שלישי בלתי תלוי, או נגרמו באופן פנימי, עבור ניהול תיק או ייעוץ השקעות נחשבות כעלויות אחרות שנגרמו בקשר לרכישת הלוואות או בקשר לנטילת מחויבות לרכישת הלוואות, מפני שהן מהוות עלויות יעוץ השקעות, ולא עלויות לצורך יצירת הלוואה. לכן, עלויות אלו יזקפו כהוצאה בהתאם לסעיף 310-20-35-15 בין אם העלויות שולמו לצדדים שלישיים בלתי תלויים ובין אם הן נגרמו באופן פנימי. בנסיבות מסוימות נדרש להפעיל שיקול דעת כדי לקבוע אם צד שלישי הוא בלתי תלוי.

310-20-30 מדידה לראשונה

310-20-30-1

סעיף 310-20-30 מטפל במדידת סוגים מסוימים של עמלות ועלויות בגין מתן הלוואות, בפרט:

א. **עמלות יצירת הלוואה** ועלויות יצירת הלוואה.

ב. עמלות סינדיקציה.

ג. רכישת הלוואה או קבוצת הלוואות.

עמלות יצירת הלוואה ועלויות יצירת הלוואה

310-20-30-2

עמלות מיצירת הלוואה ועלויות **ישירות ליצירת הלוואה** עבור הלוואה נתונה יקוזזו ורק הסכום נטו יידחה.

310-20-30-3

עבור הלוואות בשיעור ריבית עולה, יתרת החוב הרשומה נטו של הלוואה עשויה להיות גבוהה מהסכום בו יכול הלווה לסלק את המחויבות רק אם העודף נובע מפרמיה ברכישה (הלוואות שנרכשו) או מעלויות הלוואה הכשירות לדחייה גבוהות מעמלות הלוואה (הלוואות שנוצרו).

עמלות סינדיקציה

310-20-30-4

סעיף 310-20-25-19 מבהיר שאם התשואה על החלק של ההלוואה שנשמר על ידי הסינדיקטור נמוכה מהתשואה הממוצעת של שאר משתתפי הסינדיקציה לאחר שהובאו בחשבון עמלות שהועברו על ידי הסינדיקטור, הסינדיקטור ידחה חלק מעמלת הסינדיקציה כך שהתשואה על החלק שנשמר על ידו לא תפחת מהתשואה הממוצעת על ההלוואות המוחזקות על ידי שאר המשתתפים בסינדיקציה.

רכישת הלוואה או קבוצת הלוואות

310-20-30-5

ההשקעה הראשונית בהלוואה שנרכשה או בקבוצת הלוואות שנרכשו תכלול את הסכום ששולם למוכר בתוספת כל העמלות ששולמו ובניכוי כל העמלות שהתקבלו. ביישום התנאים של סעיף זה עבור הלוואות שנרכשו כקבוצה, הרוכש יכול להקצות את ההשקעה הראשונית לכל הלוואה בנפרד או לטפל חשבונאית בהשקעה הראשונית באופן מצרפי.

310-20-35 מדידה עוקבת

כללי

310-20-35-1

סעיף 310-20-35 מטפל בסוגיות מדידה של עמלות ועלויות מסוימות הקשורות למגוון דרכים למתן הלוואות, ומתייחס ספציפית ל:

א. **עמלות יצירת הלוואה** ועלויות יצירת הלוואה.

ב. **עמלות הקצאת אשראי** ועלויות הקצאת אשראי.

ג. **עמלות כרטיסי אשראי** ועלויות כרטיסי אשראי.

ד. מימון מחדש וארגון מחדש של הלוואה.

ה. רכישת הלוואה או קבוצת הלוואות.

ו. שיטת הריבית ונושאים אחרים הקשורים להפחתה.

ז. אומדן פירעונות מוקדמים של קרן.

ח. עסקאות מתן הלוואות שאינן קשורות ליצירת הלוואות.

ט. **הלוואות במגוון שיעורי ריבית**

עמלות יצירת הלוואה ועלויות יצירת הלוואה

310-20-35-2

עמלות מיצירת הלוואה שנדחו בהתאם לסעיף 310-20-25-2 יוכרו לאורך חיי ההלוואה כהתאמת תשואה (הכנסות ריבית). באופן דומה, **עלויות ישירות ליצירת הלוואה** שנדחו בהתאם לסעיף זה יוכרו כהפחתה בתשואת ההלוואה. סעיף 310-20-30-2 מבהיר כי עמלות מיצירת הלוואה ועלויות הקשורות ישירות ליצירת הלוואה עבור הלוואה נתונה יקוזזו ורק הסכום נטו יופחת. עבור הלוואות שמומנו מחדש או אורגנו מחדש, ראה סעיפים 310-20-35-9 עד 310-20-35-10.

עמלות הקצאת אשראי ועלויות הקצאת אשראי

310-20-35-3

פרט למה שנקבע בסעיף זה, עמלות המתקבלות עבור מחויבות ליצור או לרכוש הלוואה או קבוצת הלוואות, אם המחויבות מומשה, יוכרו לאורך חיי ההלוואה כהתאמת תשואה או, אם המחויבות פקעה מבלי שמומשה, יוכרו בדוח רווח והפסד במועד פקיעת המחויבות:

א. אם הניסיון של תאגיד בנקאי בהסדרים דומים מצביע כי ההסתברות למימוש המחויבות קלושה, עמלת הקצאת האשראי תוכר לאורך תקופת המחויבות על בסיס קו ישר כהכנסה מעמלות. אם לאחר מכן המחויבות מומשה במהלך תקופת המחויבות, יתרת עמלת הקצאת האשראי שטרם הופחתה במועד המימוש תוכר לאורך חיי ההלוואה כהתאמת תשואה. המונח "קלוש" המצוין לעיל, עקבי עם הגדרתו בסעיף 47 להוראות הדיווח לציבור.

ב. אם סכום עמלת הקצאת האשראי נקבע רטרואקטיבית כאחוז מקו האשראי שהיה זמין ולא נוצל בתקופה קודמת, ואם אחוז זה זניח (nominal) ביחס לריבית הנקובה על הלוואה קשורה כלשהי, ואם הלוואה זו תישא את ריבית השוק במועד העמדת הלוואה, אזי עמלת הקצאת האשראי תוכר כהכנסה מעמלות במועד הקביעה.

עמלות כרטיסי אשראי ועלויות כרטיסי אשראי

310-20-35-4

ההנחיות הבאות מטפלות בהפחתת עלויות יצירה נדחות של כרטיסי אשראי עם עמלות, ללא עמלות, או כאשר ויתרו על העמלות לתקופת זמן מוגבלת.

310-20-35-5

עמלות שנדחו בהתאם לסעיף 310-20-25-15 תוכרנה על בסיס קו ישר לאורך התקופה שהעמלה מעניקה למחזיק הכרטיס את הזכות להשתמש בכרטיס. טיפול חשבונאי זה יחול גם על הסדרים דומים בכרטיסים הכרוכים בהעמדת אשראי על ידי מנפיק הכרטיס.

310-20-35-6

בקשר להנפקת כרטיס אשראי, למנפיק יכולות להיגרם עלויות מסוימות ביצירת כרטיס אשראי הכשירות כעלויות ישירות ליצירת הלוואה בהתאם לנושא (topic) זה. סעיף 310-20-25-16 מבהיר שרק עלויות היצירה הכשירות כעלויות ישירות ליצירת הלוואה, כהגדרת מונח זה, כשירות לדחייה. ההגדרה מבהירה שכל העלויות האחרות יזקפו כהוצאה עם התהוותן. לפיכך, הגדרה זו מבהירה שסביר (likely) שעלויות כשירות לדחייה יהיו גבוהות מעמלות רק כאשר כרטיס אשראי מונפק לראשונה.

310-20-35-7

הסכום נטו של עלויות יצירת כרטיס אשראי המקוּוּז כנגד עמלת כרטיס האשראי הקשורה, אם קיימת, ומוכר בהתאם לסעיף 310-20-25-17, יופחת על בסיס קו ישר לאורך תקופת הזכאות. הסעיף הוא קובע כי משמעותיות (significance) לעניין זה תוערך על בסיס סכום העמלה יחסית לעלויות הקשורות, ומספק הנחיות בנושא.

310-20-35-8

כל סכום נטו שנדחה בהתאם לסעיף 310-20-25-18 יופחת על בסיס קו ישר לאורך תקופת הזכאות.

מימון מחדש או ארגון מחדש של הלוואה

310-20-35-9

אם כתוצאה ממימון מחדש או מארגון מחדש של הלוואה, תנאיה של ההלוואה החדשה עדיפים (favorable) לתאגיד הבנקאי לפחות כמו התנאים של הלוואות בנות השוואה (comparable) ללקוחות אחרים בעלי סיכונים גבוהים, שלא נוצרו כתוצאה ממימון מחדש או מארגון מחדש של הלוואה על ידי התאגיד הבנקאי, אזי ההלוואה שמומנה מחדש תטופל חשבונאית כהלוואה חדשה. תנאי זה יתקיים אם שיעור התשואה האפקטיבי של ההלוואה החדשה יהיה שווה לפחות לשיעור התשואה האפקטיבי של הלוואות כאלו והשינויים בחוזה ההלוואה המקורי יותר ממינוריים (more than a minor). כל העמלות נטו או העלויות נטו שלא הופחתו וכן כל הקנסות בגין פירעון מוקדם של ההלוואה המקורית יוכרו כהכנסת ריבית במועד מתן ההלוואה החדשה. בהשוואת שיעור התשואה האפקטיבי יש להביא בחשבון את שיעור הריבית הנקוב, עמלות הקצאת אשראי ועמלות יצירה, עלויות ישירות ליצירת הלוואה, וכאשר מתאים יש להביא בחשבון השוואה של גורמים אחרים, כמו הסדרי יתרה מפצה.

310-20-35-10

אם המימון מחדש או הארגון מחדש אינו מקיים את התנאי שנקבע בסעיף 310-20-35-9 או אם נעשו רק שינויים מינוריים (minor) בחוזה ההלוואה המקורי, העמלות נטו או העלויות נטו שלא הופחתו בגין ההלוואה המקורית וכן כל הקנסות בגין פירעון מוקדם יכללו כחלק מההשקעה נטו בהלוואה החדשה. במקרה זה, ההשקעה בהלוואה החדשה תכלול את יתרת ההשקעה נטו בהלוואה מקורית, כל סכומים נוספים שניתנו באשראי ללווה, כל העמלות שהתקבלו, וכל העלויות הישירות ביצירת ההלוואה המיוחסות למימון מחדש או לארגון מחדש.

310-20-35-11

שינוי של מכשיר חוב יחשב ליותר ממינורי בהתאם לסעיף 310-20-35-10 אם הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים בהתאם לתנאים של מכשיר החוב החדש שונה לפחות ב- 10% מהערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הנוטרים בהתאם לתנאים של מכשיר החוב המקורי. אם ההבדל בין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים בהתאם לתנאים של מכשיר החוב החדש לבין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הנוטרים בהתאם לתנאים של מכשיר החוב המקורי קטן יותר מ- 10%, התאגיד הבנקאי יעריך האם השינוי הינו יותר ממינורי בהתבסס על עובדות ונסיבות ספציפיות (וגורמים רלוונטיים אחרים) הקשורים לשינוי. חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לצורך יישום מבחן ה- 10% יעשה בהתאם להנחיות בנושא 470 בקודיפיקציה.

310-20-35-12

לא נכלל במקור.

החלפה או הוספה של חייבים

310-20-35-12א

מימון מחדש או ארגון מחדש של הלוואה עשוי להיות כרוך בהחלפת החוב של החייב בחוב של ישות עסקית, יחיד, או ישות ממשלתית אחרים, או בהוספת חייב נוסף (לדוגמה, כחייב משותף). ישויות ממשלתיות כוללות בין היתר מדינות, מועצות אזוריות, עיריות, מחוזות חינוך, רשויות ונציבויות. סוג הארגון מחדש יטופל חשבונאית בהתאם למהותו. לדוגמה, ארגון מחדש אשר בו, לאחר הארגון מחדש, החייב המחליף או הנוסף שולט, נשלט (כמוגדר בפסקאות 810-10-15-8 עד 810-10-15-8א) או נמצא תחת שליטה משותפת של החייב המקורי, הוא דוגמה לארגון מחדש שעל המלווה לטפל בו חשבונאית כמימון מחדש או ארגון מחדש של הלוואה כמתואר בפסקאות 310-20-35-9 עד 310-20-35-11. באופן דומה, ארגון מחדש שבו החייב המחליף או הנוסף והחייב המקורי קשורים זה לזה לאחר הארגון מחדש ביחסי שליחות, נאמנות, או קשר אחר שבמהותו מייעד חלק מסוים מהכספים או מתזרימי המזומנים המקוריים של החייב המקורי לתאגיד הבנקאי, אף שהתשלומים לתאגיד הבנקאי עשויים להתבצע על ידי החייב המחליף או הנוסף, יטופל חשבונאית על ידי התאגיד הבנקאי כמימון מחדש או ארגון מחדש של הלוואה כמתואר בפסקאות 310-20-35-9 עד 310-20-35-11. לעומת זאת, ארגון מחדש שבו, לאחר הארגון מחדש, לא מתקיימים היחסים המתוארים לעיל בין החייב המחליף או הנוסף לבין החייב המקורי, יטופל חשבונאית על ידי התאגיד הבנקאי בהתאם להוראות בפסקאות 310-20-40-2 עד 310-20-40-5.

פירעון חלקי של חוב

310-20-35-12

בפירעון חלקי של חוב (ראו פסקה 310-20-35-12), השווי ההוגן של הנכסים המתקבלים ישמש בכל המקרים, כדי להימנע מהצורך להקצות את השווי ההוגן של החוב בין החלק שנפרע לבין החלק שטרם נפרע.

310-20-35-12

מימון מחדש או ארגון מחדש של הלוואה יכול להיות כרוך בקבלת נכסים (לרבות זכויות הונת בחיב) במסגרת פירעון חלקי של חוב ושינוי בתנאים של יתרת החוב. גם אם התנאים הנקובים (stated terms) של יתרת החוב, לדוגמה, שיעור הריבית ותאריך או תאריכי הפירעון הנקובים, אינם משתנים בקשר לקבלת הנכסים (לרבות זכות הונת בחיב), הארגון מחדש יטפל חשבונאית בהתאם להוראות פסקה זו. מלווה יטפל חשבונאית במימון מחדש או בארגון מחדש של חוב הכרוך בפירעון חלקי ובשינוי תנאי חוב בהתאם להוראות בפסקאות 310-20-35-9 עד 310-20-35-11, למעט האמור להלן: ראשית, הנכסים שהתקבלו יטופלו חשבונאית בהתאם להוראות של פסקאות 310-20-40-2 עד 310-20-40-4. שנית, **בסיס העלות המופחתת** יופחת בסכום השווי ההוגן בניכוי עלות המכירה של הנכס שהתקבל. אם התקבלו מזומנים לפירעון חלקי של חוב, בסיס העלות המופחתת יופחת בסכום המזומנים שהתקבל.

ירידת ערך

310-20-35-12

סעיפי המשנה 'ירידת ערך' או מימוש של נכסים בעלי תקופת חיים ארוכה' בתת-נושא 360-10 אינם מתירים למלווה לבצע בחינה בדיעבד (look-back) של הפסדי אשראי שנמדדו ונרשמו בהתאם לנושא 326 למטרות מדידת ההפסד המצטבר שהוכר בעבר, לצורך קביעת הרווח שיוכר בשל הגידול בשווי ההוגן בניכוי עלות המכירה של נכס שנתפס (foreclosed) על פי פסקה 360-10-35-40.

שינויים בתשלומים של הלוואת משכנתא

310-20-35-13

הלווה והתאגיד הבנקאי יכולים להתקשר בהסכם במסגרתו הלווה מגדיל את תשלומי המשכנתא בתקופה ספציפית, אשר בסיומה התאגיד הבנקאי מוחל (forgives) על חלק מיתרת קרן ההלוואה. הלווה יכול לסיים את ההסכם בכל עת אבל הוא לא יקבל הפחתה בקרן אם הוא ישלם פחות מ-12 תשלומים מוגדלים רצופים. ההנחיות בסעיף 310-20-35-11 ישמשו תחילה לקביעה האם השינוי נחשב יותר ממניורי בהתאם לסעיף 310-20-35-10. אם לא, ובהנחה ש**צפוי** (probable) שהלווה ימשיך לשלם את התשלומים המוגדלים בתקופה שנקבעה, ההוצאה המתאפשרת למחילה החלקית תיצבר לאורך התקופה של התשלומים המוגדלים.

310-20-35-14

בגלל ירידה כללית בשיעורי ריבית, תאגיד בנקאי עשוי להפחית את שיעור הריבית על הלוואה קיימת ולגבות עמלה. בגלל שהשינוי בשיעור הריבית לא מחייב סגירה נוספת של הלוואה, הלווה אינו מחויב בחלק גדול מעלויות הסגירה הסטנדרטיות. יש להשוות בין שיעור התשואה האפקטיבי של ההלוואה החדשה הינו עדיף (favorable) לפחות כמו שיעור התשואה האפקטיבי של הלוואות בנות השוואה הניתנות ללקוחות חדשים אחרים של התאגיד הבנקאי, כדי לקבוע האם שיעור התשואה של ההלוואה החדשה הינו עדיף (favorable) לפחות כמו שיעור התשואה האפקטיבי של הלוואות אלו. אם כן, ההנחיות בסעיף 310-20-35-11 ישמשו לקביעה האם השינוי נחשב ליותר ממניורי בהתאם לסעיף 310-20-35-10. אם לא, העמלות נטו והעלויות נטו שלא הופחתו של ההלוואה המקורית וכל הקנסות בגין פירעון מוקדם יכללו כחלק מההשקעה נטו בהלוואה החדשה. אולם, אם השינוי בשיעור הריבית נקבע בהתאם לחוזה ההלוואה המקורי, השינוי בשיעור הריבית יטפל חשבונאית בהתאם לסעיף 310-20-35-18 ולא יחשב למימון מחדש לעניין סעיפים 310-20-35-9 עד 310-20-35-10.

רכישת הלוואה או קבוצת הלוואות

310-10-35-15

סעיף 310-20-30-5 מבהיר שההשקעה הראשונית בהלוואה שנרכשה או בקבוצת הלוואות שנרכשו תכלול את הסכום ששולם למוכר בתוספת כל העמלות ששולמו ובניכוי כל העמלות שהתקבלו. סעיף 310-20-25-22 מבהיר

שלעיתים קרובות ההשקעה הראשונית בהלוואה שונה מסכום קרן ההלוואה במועד הרכישה. הבדל זה יוכר כהתאמת תשואה לאורך חיי ההלוואה.

310-20-35-16

סעיף 310-20-30-5 מבהיר כי ביישום התנאים של סעיף זה עבור הלוואות שנרכשו כקבוצה, הרוכש יכול להקצות את ההשקעה הראשונית לכל הלוואה בנפרד או שיכול לטפל חשבונאית בהשקעה הראשונית באופן מצרפי. תזרימי המזומנים שנקבעו (provided) בחוזי ההלוואות שנרכשו (the underlying loan contracts) ישמשו כדי ליישם את שיטת הריבית, פרט למה שנקבע בסעיף 310-20-35-26. אם בהתאם לסעיף ההוא לא צפויים פירעונות מוקדמים, אך למרות זאת מתרחשים פירעונות מוקדמים או שחלק מההלוואות שנרכשו נמכר, סכום פרופורציונאלי של העמלות הקשורות שנדחו ושל הפרמיה או הניכיון ברכישה יוכרו בדוח רווח והפסד כך ששיעור הריבית האפקטיבי של יתרת ההלוואות שנותרה לא ישתנה.

שיטת הריבית ונושאי הפחתה אחרים

310-20-35-17

עמלות נטו או עלויות נטו שנדחו לא יופחתו במהלך תקופות שבהן הכנסות ריבית מהלוואה לא מוכרות בגלל ספקות (concerns) לגבי המימוש של קרן ההלוואה או הריבית בגינה.

310-20-35-18

עמלות נטו או עלויות נטו, שיש להכיר בהן כהתאמות תשואה לאורך חיי ההלוואה/ות הקשורות, יוכרו לפי שיטת הריבית, למעט האמור בסעיפים 310-20-35-21 ועד 35-24. המטרה של שיטת הריבית היא לרשום הכנסות ריבית תקופתיות (כולל הכרה בעמלות ובעלויות) לפי תשואה אפקטיבית קבועה על ההשקעה נטו ביתרת חוב (receivable) (כלומר, סכום הקרן של יתרת החוב יותאם על ידי עמלות או על ידי עלויות שלא הופחתו ועל ידי פרמיה או ניכיון ברכישה). סכום ההפחתה התקופתי הינו ההפרש בין הכנסות הריבית התקופתיות שנקבעו כאמור לבין הריבית הנקובה על סכום הקרן של יתרת החוב שטרם נפרעה. ראה בסעיפים 310-20-35-2 עד 35-5 הנחיות בנוגע לשיטת הריבית. בהתאם לתנאים של תת נושא (subtopic) זה, שיטת הריבית תיושם כמפורט להלן כאשר שיעור הריבית הנקוב משתנה לאורך תקופת ההלוואה:

א. אם שיעור הריבית הנקוב על ההלוואה עולה במשך תקופת ההלוואה (כך שסכום הריבית שנצבר בהתאם לשיטת הריבית בתקופות מוקדמות עולה על סכום הריבית שנצבר בהתאם לריבית הנקובה), הכנסות ריבית יוכרו כל עוד ההשקעה נטו בהלוואה לא תעלה על הסכום שבו הלווה יכול לסלק את המחויבות. קנסות בגין פירעון מוקדם יילקחו בחשבון בקביעת הסכום שבו הלווה יכול לסלק את המחויבות רק בגובה הקנסות שניתן להטיל בהתאם לתנאי ההלוואה (ראה הנחיות יישום בחלק 310-20-55 בקודיפיקציה). בהתאם לכך, מוטלת מגבלה על סכום ההפחתה התקופתי שיכול להיות מוכר. אולם, מגבלה זו לא חלה על היוון עלויות שנגרמו (כמו עלויות ישירות ביצירת ההלוואה ופרמיות ברכישה) הגורמות לכך שההשקעה בהלוואה עולה על הסכום שבו הלווה יכול לסלק את המחויבות. ההיוון של עלויות שנגרמו שונה מהגדלת ההשקעה נטו בהלוואה באמצעות צבירת הכנסות ריבית שהזכות לקבלן היא זכות מותנית בלבד (contingently receivable).

ב. אם שיעור הריבית הנקוב על ההלוואה יורד במשך תקופת ההלוואה, סכום הריבית התקופתי המתקבל בתחילת תקופת ההלוואה בהתאם לריבית הנקובה יעלה על הכנסות הריבית התקופתיות המחושבות לפי שיטת הריבית. במקרה זה, העודף ידחה ויוכר בתקופות עתידיות אלו שבהן התשואה האפקטיבית הקבועה שחושבה בהתאם לשיטת הריבית תעלה על שיעור הריבית הנקוב (ראה הנחיות יישום בחלק 310-20-55 בקודיפיקציה).

ג. אם שיעור הריבית הנקוב על ההלוואה משתנה על בסיס שינויים עתידיים בגורם בלתי תלוי, כמו מדד או שיעור (לדוגמא, שיעור ריבית הפריים, שער הריבית הבין-בנקאית של לונדון (ליבור)), החישוב של התשואה האפקטיבית הקבועה הנדרשת לצורך הכרה בעמלות ועלויות יתבסס על הגורם (המדד או השיעור) שחל ביום מתן (inception) ההלוואה או על הגורם כפי שהוא משתנה לאורך חיי ההלוואה (ראה הנחיות ליישום

בחלק 310-20-55 בקודיפיקציה). הלוואה בשיעור ריבית משתנה ששיעור הריבית ההתחלתי שלה שונה מהשיעור שנקבע לפי גורם הבסיס שלה גם כפופה לתנאים בסעיפים (א) ו (ב).

310-20-35-19

הסעיף הקודם קובע שכאשר שיעור ריבית נקובה של הלוואה משתנה על בסיס שינויים עתידיים בגורם בלתי תלוי, התאגיד הבנקאי יחשב תשואה אפקטיבית קבועה על ידי שימוש בגורם בלתי תלוי שחל במתן הלוואה או בגורם כפי שהוא משתנה לאורך חיי הלוואה. ביישום ההנחיות המפורטות בפסקה (ג) בסעיף הקודם, התאגיד הבנקאי לא יעבור מחלופה אחת לחלופה אחרת במשך חיי הלוואה. התאגיד הבנקאי חייב לבחור אחת משתי החלופות וליישם את השיטה בעקביות לאורך חיי הלוואה.

310-20-35-20

בתקופה שבה משתנה הגורם הבלתי תלוי של הלוואה בשיעור ריבית משתנה, התשואה האפקטיבית הקבועה לא מחושבת מחדש ממועד מתן הלוואה אלא ממועד השינוי. להמחשה ראה דוגמא 9 בהנחיות ליישום (פסקה 310-20-55-43 בקודיפיקציה).

310-20-35-21

הסכמי הלוואות מסוימים אינם קובעים לוחות זמנים לתשלום (הלוואות לפי דרישה); הסכמים אחרים מעניקים ללווה אופציה לקחת מספר הלוואות עד לסכום מקסימאלי שנקבע, לפרוע חלקים מהלוואות קודמות, ואז ללוות מחדש תחת אותו חוזה (קווי אשראי מתחדשים revolving lines of credit).

310-20-35-22

עבור הלוואה שתשולם לפי דרישת התאגיד הבנקאי, כל העמלות נטו או העלויות נטו יוכרו כהתאמת תשואה על בסיס קו ישר לאורך תקופה העקבית עם המפורט להלן:

א. ההבנות (understanding) בין הלווה לבין התאגיד הבנקאי.

ב. אם לא קיימות הבנות (understanding), על התאגיד הבנקאי להעריך את תקופת הזמן שההלוואה תיפרע (remain outstanding); כל סכום שלא הופחת יוכר כאשר ההלוואה תיפרע במלואה.

תאגיד בנקאי ינטר אומדנים אלו באופן סדיר ויעדכן אותם (revised) בהתאם. אם, בניגוד לציפיות, הלוואה עדיין לא נפרעה לאחר שחלף תאריך הפירעון הצפוי, לא נדרשת התאמה כלשהי.

310-20-25-23

בקווי אשראי מתחדשים (או הסדרי הלוואה דומים), העמלות נטו או העלויות נטו יוכרו בדוח רווח והפסד על בסיס קו ישר לאורך התקופה בה קו האשראי המתחדש פעיל, בהנחה שהלוואות ניתנות לתקופה המקסימאלית שנקבעה בחוזה ההלוואה. אם הלווה פורע את כל הלוואותיו ואינו יכול ללוות מחדש בהתאם לחוזה, כל העמלות נטו או העלויות נטו שלא הופחתו יוכרו בדוח רווח והפסד במועד הפירעון. שיטת הריבית תיושם כדי להכיר בעמלות נטו או בעלויות נטו שלא הופחתו כאשר הסכם ההלוואה קובע לוח זמנים לתשלום ובהסכם לא קיימות הלוואות נוספות כלשהן שיינתנו.

310-20-35-24

לדוגמא, אם הסכם ההלוואה מעניק ללווה אפשרות להמיר קו אשראי מתחדש לתקופה של שנה אחת בהלוואה לזמן קצוב של חמש שנים, במשך התקופה של קו האשראי המתחדש התאגיד הבנקאי יכיר בעמלות נטו או בעלויות נטו בדוח רווח והפסד על בסיס קו ישר על פני אורך החיים המצרפי של קו האשראי המתחדש וההלוואה לזמן קצוב. אם הלווה בוחר להמיר את קו האשראי בהלוואה לזמן קצוב, התאגיד הבנקאי יכיר בעמלות נטו או בעלויות

נטו שלא הופחתו כהתאמת תשואה על ידי שימוש בשיטת הריבית. אם קו האשראי המתחדש פוקע וההלוואות מסולקות, העמלות נטו או העלויות נטו שלא הופחתו יוכרו בדוח רווח והפסד במועד הפירעון.

310-20-35-25

אם ללווה עדיין יש זכות חוזית ללוות בהתאם לקו האשראי המתחדש, עמלות נטו ועלויות נטו המיוחסות לקוי האשראי המתחדשים יופחתו לאורך התקופה של קו האשראי גם אם בתקופה מסוימת לא נעשה שימוש בקו האשראי.

אומדן פירעונות מוקדמים של קרן (estimating principal prepayments)

310-20-35-26

מלבד האמור במשפט הבא, החישוב של התשואה האפקטיבית הקבועה הנדרשת לצורך יישום שיטת הריבית, יתבסס על תנאי התשלום שנדרשים לפי חוזה ההלוואה, ולא יערך אומדן של פירעונות מוקדמים של קרן כדי לקצר את תקופת ההלוואה (prepayments of principal shall not be anticipated to shorten the loan term). אם התאגיד הבנקאי מחזיק במספר גדול של הלוואות דומות שבגינן צפויים (probable) פירעונות מוקדמים וניתן לאמוד באופן סביר (reasonably estimated) את העיתוי והסכום של הפירעונות המוקדמים, התאגיד הבנקאי רשאי להביא בחשבון אומדנים של פירעונות מוקדמים עתידיים של קרן בחישוב התשואה האפקטיבית הקבועה הנדרשת לצורך יישום שיטת הריבית. אם התאגיד הבנקאי עורך אומדן של פירעונות מוקדמים לצורך יישום שיטת הריבית ונוצר הבדל בין הפירעונות המוקדמים לפי האומדן לבין הפירעונות המוקדמים בפועל, התאגיד הבנקאי יחשב מחדש את התשואה האפקטיבית כדי לשקף את התשלומים שהתקבלו בפועל עד למועד החישוב ואת התשלומים העתידיים הצפויים. ההשקעה נטו בהלוואות תותאם לסכום שהיה נרשם אילו התשואה האפקטיבית החדשה הייתה מיושמת ממועד הרכישה של ההלוואות. ההשקעה בהלוואות תותאם ליתרה החדשה על ידי חיוב או זיכוי של הכנסות ריבית.

310-20-35-27

הלוואות שיקובצו יחדיו צריכות להיות בעלות מאפיינים דומים באופן מספק כך שניתן יהיה לצפות שניסיון העבר לגבי הפירעונות המוקדמים של ההלוואות יהיה דומה במגוון סביבות של שיעורי ריבית. (in a variety of interest rate environments). להלוואות שיקובצו יחדיו לצורך יישום הסעיף הקודם יהיו סכומים דומים באופן מספק של עמלות נטו או עלויות נטו, כך שבמקרה שהלוואה בודדת (individual) תימכר, זה יהיה מעשי לחשב מחדש את היתרה המאזנית של הלוואה זו.

310-20-35-28

עבור הלוואות שהינן כשירות בהתאם לסעיף 310-20-35-26, תאגיד בנקאי יכול להשתמש בכל אחת מהשיטות עבור הלוואות שונות ולבחור בשיטה המתאימה ביותר לקבוצת הלוואות בהתבסס על המאפיינים של הלוואות אלו. (לדוגמא, ניתן לקבץ הלוואות משכנתא הומוגניות אך לטפל חשבונאית בנפרד בהלוואות לבניה). אולם, כאשר התאגיד הבנקאי בחר בשיטה החשבונאית המתאימה לטיפול החשבונאי בהלוואה או בקבוצת הלוואות, התאגיד הבנקאי חייב להמשיך להשתמש באותה השיטה לאורך חיי ההלוואה או בקבוצת ההלוואות.

310-20-35-29

אם הטיפול החשבונאי הינו עבור כל הלוואה בנפרד, עמלות נטו ועלויות נטו יופחתו לאורך חיי החוזה ויותאמו על בסיס פירעונות מוקדמים בפועל.

310-20-35-30

יש מספר מאפיינים שיש להביא בחשבון בקביעה האם התאגיד הבנקאי מחזיק במספר גדול של הלוואות דומות לצורך אומדן פירעונות מוקדמים בהתאם לסעיף 310-20-35-26. המטרה היא להעריך את כל המאפיינים שישפיעו

על יכולת התאגיד הבנקאי לאמוד את ההתנהגות של קבוצת הלוואות. להלן דוגמאות למאפיינים מסוימים שיש להביא בחשבון כאשר מקבצים הלוואות:

- א. סוג הלוואה.
- ב. גודל הלוואה.
- ג. אופי ומיקום הביטחון.
- ד. שיעור ריבית הנקוב.
- ה. מועד פירעון.
- ו. תקופת יצירה.
- ז. היסטוריית פירעונות מוקדמים של ההלוואות (אם קיימת).
- ח. רמת העמלות נטו או העלויות נטו.
- ט. קנסות בגין פירעונות מוקדמים.
- י. סוג שיעור ריבית (קבוע או משתנה).
- יא. פירעונות מוקדמים צפויים במגוון תרחישים של שיעורי ריבית.

310-20-35-31

אם תאגיד בנקאי עומד בדרישות של סעיף 310-20-35-26 שצריכות להתקיים כדי להביא בחשבון פירעונות מוקדמים של קרן בחישוב תשואה אפקטיבית קבועה, עליו להביא בחשבון מספר גורמים באומדן פירעונות מוקדמים אלו. התאגיד הבנקאי ייקח בחשבון נתונים היסטוריים של פירעונות מוקדמים לצורך קביעת האומדן שלו לגבי פירעונות מוקדמים בעתיד. בנוסף, התאגיד הבנקאי יביא בחשבון מידע חיצוני, לרבות שיעורי ריבית קיימים וחזויים, תנאים כלכליים, לוחות תמורת שפורסמו, וטבלאות של פירעונות מוקדמים שפורסמו עבור הלוואות דומות. אם התרחשו במהלך התקופה שינויים באומדנים לגבי הפירעונות המוקדמים או שהפירעונות המוקדמים בפועל שונים מאומדן הפירעונות המוקדמים, נדרשת התאמה.

310-20-35-32

אם תאגיד בנקאי מקבץ הלוואות לצורך אומדן פירעונות מוקדמים ולאחר מכן מוכר חלק מההלוואות, בדרך כלל, ההלוואות שקובצו איבדו את ההבחנה הייחודית שלהן (individual distinction). חישוב פרו רטה (בשיעור יחסי) של עמלות נטו ועלויות נטו על בסיס היחס של יתרות הקרן שטרם נפרעו של ההלוואות שנמכרו יהיה נאות בחישוב הרווח או ההפסד. אם לתאגיד הבנקאי יש רשומות חשבונאיות מספיק מפורטות של ההלוואות שקובצו, ניתן לבצע זיהוי ספציפי בחישוב הרווח או ההפסד.

310-20-35-33

עבור כל תקופת דיווח, במידה שבסיס העלות המופחתת של אגרת חוב בודדה הניתנת לפירעון מוקדם (callable) עולה על הסכום שעל המנפיק להחזיר בתאריך הפירעון הבא, העודף (כלומר, הפרמיה) יופחת עד למועד הפירעון המוקדם הבא, אלא אם ההנחיות בפסקה 310-20-35-26 מיושמות כדי להביא בחשבון אומדן של פירעונות מוקדמים. לצורך הנחיות אלה, מועד הפירעון המוקדם הבא הינו המועד הראשון שבו אופציית רכש במחיר מוגדר ניתנת למימוש. לאחר שמועד זה חלף, מועד הפירעון המוקדם הבא הינו כאשר אופציית הרכש הבאה במחיר מוגדר ניתנת למימוש, אם יש. אם לא נותרה פרמיה או אם אין תאריכי פירעון נוספים, תאגיד בנקאי יחשב מחדש (reset) את שיעור התשואה האפקטיבי על ידי שימוש בתנאי התשלום של אגרת החוב. ניירות ערך שנמצאים בתחולת סעיף זה, הם ניירות ערך שיש להם אופציות רכש מפורשות שאינן מותנות, שמאפשרות פירעון מוקדם במחירים קבועים ובתאריכים מוגדרים מראש, במחירים נמוכים מבסיס העלות המופחתת של נייר הערך. תוצאת הבחינה האם נייר ערך כפוף לסעיף זה עשויה להשתנות בהתאם לבסיס העלות המופחתת של נייר הערך ובהתאם לתנאים של אופציית הרכש הבאה.

עסקאות מתן הלוואות שאינן קשורות ליצירת הלוואות

310-20-35-34

תאגיד בנקאי יכול לקבל עמלות עבור עסקאות מתן הלוואות שאינן קשורות ליצירת הלוואות. לדוגמה, לווה יכול לשלם עמלה לתאגיד הבנקאי עבור הארכת מועד הפירעון החוזי של הלוואה קיימת, עבור החלפת משכנתא בשיעור ריבית משתנה בהלוואה בריבית קבועה, או עבור נטילת הלוואה קיימת על ידי לווה חדש. העמלות יוכרו לאורך

יתרת חיי ההלוואה כהתאמת תשואה. בכל אחד מהמצבים, התאגיד הבנקאי נתן ויתור מסוים ללווה הראשוני או ללווה שנטל על עצמו את ההלוואה על ידי שינוי התנאים המקוריים של החיתום הראשוני; לפיכך, כל העמלות שהתקבלו יוכרו כהתאמת תשואה לאורך יתרת חיי ההלוואה.

הלוואות במגוון שיעורי ריבית (blended rate loans)

310-20-35-35

הלוואה במגוון שיעורי ריבית נושאת שיעור ריבית שהוא בין השיעור של הלוואה קיימת לבין שיעור השוק. ההלוואה שנוצרה כתוצאה מכך, כפופה לאותם סטנדרטים של חיתום כמו כל הלוואה חדשה אחרת. הסדר זה נחשב כמימון מחדש אבל הוא אינו עומד בקריטריון התשואה המפורט בסעיף 310-20-35-9. לפיכך, העמלות נטו והעלויות נטו שלא הופחתו בגין ההלוואה הקיימת, כמו גם העמלות נטו והעלויות נטו הקשורות למימון מחדש, יועברו להלוואה החדשה, משום שהשיעור המשוקלל (blended rate) נמוך משיעור השוק של הלוואות עם סיכוני גבייה דומים הניתנות ללקוחות אחרים של התאגיד הבנקאי.

310-20-40 גריעה

כללי

עמלות הקצאת אשראי

310-20-40-1

למעט במקרים שנקבעו בסעיף 310-20-35-3 (א) עד (ב), עמלות שהתקבלו עבור מחויבות ליצירה או רכישה של הלוואה או קבוצת הלוואות, אם המחויבות פקעה מבלי שמומשה, יוכרו בדוח רווח והפסד במועד פקיעת המחויבות.

קבלת נכסים כפירעון מלא של חוב

310-20-40-2

תאגיד בנקאי המקבל מחייב, כפירעון מלא של חוב, אחד או שניים מהאמורים להלן, יטפל חשבונאית באותם נכסים (לרבות זכות הונית) לפי שוויים ההוגן במועד הארגון מחדש.

א. חייבים מצדדים שלישיים, נדל"ן או נכסים אחרים

ב. מניות או ראיות אחרות לזכויות הונית בחייב.

310-20-40-3

תאגיד בנקאי המקבל מחייב נכסים בעלי תקופת שימוש ארוכה שיימכרו, כפירעון מלא של חוב, יטפל חשבונאית באותם נכסים לפי שוויים ההוגן בניכוי עלות המכירה, כהגדרת מונח זה בפסקה 360-10-35-43. עודף **בסיס העלות המופחתת** הנפרע מעל שוויים ההוגן של הנכסים שהתקבלו (בניכוי עלות המכירה, אם נדרש כאמור לעיל) הוא הפסד אשר יש להכיר בו. למטרות פסקה זו, הפסדים ייכללו במדידת הרווח הנקי לתקופה, במידה שאינם מתקזזים כנגד הפרשות לסכומים שאינם ניתנים לגבייה או חשבונות הערכה אחרים. בסיס העלות המופחתת משמש בפסקאות 310-20-35-12 א; 310-20-35-12 ג; 310-20-40-2 עד 310-20-40-9; ו- 310-10-50-36 במקום **היתרה המאזנית** של החוב, מכיוון שהאחרונה היא לאחר הפרשה לאומדן של סכומים שאינם ניתנים לגבייה או חשבון הערכה אחר, אם קיים, ואילו הראשון אינו לאחר הפרשה זו.

310-20-40-4

הנחיה זו אינה מיועדת לשלול שימוש בשווי ההוגן של החוב שנפרע, אם הוא מהווה ראיה ברורה יותר מהשווי ההוגן של הנכסים שהתקבלו לפירעון מלא של חוב.

310-20-40-5

תאגיד בנקאי יטפל חשבונאית בנכסים שהתקבלו כפירעון חוב באותה הדרך כאילו הנכסים התקבלו תמורת מזומן.

תפיסה (Foreclosure)

310-20-40-6

ארגון מחדש שהינו תפיסה (repossession or foreclosure) במהות על ידי התאגיד הבנקאי, כלומר, התאגיד הבנקאי מקבל חזקה פיזית על נכסי הלווה בין אם מתנהל הליך תפיסה פורמלי ובין אם לאו, או שבמסגרתה התאגיד הבנקאי מקבל לידיו בדרך אחרת אחד או יותר מנכסי הלווה במקום כל החוב או חלקו, יטופל חשבונאית בהתאם להוראות פסקאות 310-20-35-12, 310-20-40-2 עד 310-20-40-4, ובמקרה המתאים, 310-20-40-9. ראו פסקאות 310-20-40-7 עד 310-20-40-8 לגבי סיווג ומדידה של הלוואות מסוימות בביטחון נדל"ן בערבות ממשלתית. להנחיות לגבי המקרים שבהם תאגיד בנקאי ייחשב למי שקיבל חזקה פיזית (הנובעת מתפיסה במהות) של נכס נדל"ן למגורים המהווה ביטחון להלוואה צרכנית בביטחון נדל"ן, ראו פסקה 310-20-55-18.

סיווג ומדידה של הלוואות מסוימות בביטחון נדל"ן בערבות ממשלתית בעת תפיסת נכסים

310-20-40-7

חוב המובטח במשכנתא בערבות (a guaranteed mortgage loan receivable) ייגרע וחוב אחר נפרד יוכר בעת התפיסה (כלומר, כאשר התאגיד הבנקאי יקבל חזקה פיזית על נכס הנדל"ן המבטיח את החוב, בהתאם להנחיות שבפסקה 310-20-40-6), אם מתקיימים התנאים הבאים:

- א. יש להלוואה ערבות ממשלתית שאינה ניתנת להפרדה מההלוואה לפני התפיסה.
- ב. במועד התפיסה, בכוונת התאגיד הבנקאי להעביר את נכס הנדל"ן לידי הערב ולתבוע את מימוש הערבות, ולתאגיד הבנקאי יש יכולת להשיב את החוב במסגרת תביעה זו. תאגיד בנקאי ייחשב כבעל יכולת להשיב את החוב על ידי מימוש הערבות במועד התפיסה, אם התאגיד הבנקאי קובע כי הוא עמד בתנאים ובנהלים הנדרשים על ידי תכנית הערבות.
- ג. במועד התפיסה, כל סכום של התביעה הנקבע על בסיס השווי ההוגן של הנדל"ן הוא קבוע.

310-20-40-8

בעת תפיסה, החוב הנפרד האחר יימדד על בסיס סכום יתרת ההלוואה (קרן וריבית) הצפוי להיגבות מן הערב.

מכירת נכסים ממימון מחדש או מארגון מחדש של הלוואה

310-20-40-9

במקרה של מימון מחדש או ארגון מחדש של הלוואה הנחשב הלוואה חדשה בהתאם לפסקאות 310-20-35-9 עד 310-20-35-11, יש לטפל חשבונאית בהתאם לתת-נושא 835-30 בחוב שנוצר כתוצאה ממכירת נכסים שהתקבלו קודם לכן במימון מחדש או בארגון מחדש של הלוואה. זאת, מבלי להתחשב אם הנכסים התקבלו לצורך פירעון (מלא או חלקי) של חוב שאותו נושא לא נועד לחול עליו. ההפרש, אם קיים, בין סכום החוב החדש לבין היתרה המאזנית של הנכסים הנמכרים, הוא רווח או הפסד ממכירת נכסים.

בסיס העלות של איגרת חוב שהתקבלה בארגון מחדש

310-20-40-10

בסיס העלות הראשונית של איגרת חוב של חייב מקורי, שהתקבלה כחלק מארגון מחדש של חוב, יהיה השווי ההוגן של נייר הערך במועד הארגון מחדש. כל עודף של השווי ההוגן של נייר הערך שהתקבל מעל יתרת החוב נטו של ההלוואה, יירשם כגבייה של ההלוואה. כל עודף של יתרת החוב נטו של ההלוואה מעל השווי ההוגן של נייר הערך שהתקבל, יירשם כמחיקה חשבונאית כנגד ההפרשה להפסדי אשראי. לאחר הארגון מחדש, נייר הערך שהתקבל יטופל חשבונאית בהתאם להוראות נושא 320.

310-20-40-11

נייר ערך שהתקבל בארגון מחדש רק כחלק מסילוק חוב של הריבית בפיגור על הלוואה, יימדד לפי השווי ההוגן של נייר הערך במועד הארגון מחדש ויטופל באופן שתואם את מדיניות התאגיד הבנקאי להכרה במזומנים שהתקבלו בגין ריבית בפיגור. לאחר הארגון מחדש, נייר הערך שהתקבל יטופל חשבונאית בהתאם להוראות נושא 320.

בסיס עלות של נכס בעל תקופת שימוש ארוכה שהתקבל לפירעון מלא של חוב

310-20-40-12

לאחר תפיסה, יתרת הפרשה בגין הלוואה המובטחת על ידי נכס בעל תקופת שימוש ארוכה לא תירשם כרכיב נפרד של בסיס העלות לצורך הטיפול החשבונאי בנכס בעל תקופת השימוש הארוכה בהתאם לנושא 360.

310-20-45 ענייני הצגה אחרים

סיווג מאזני

310-20-45-1

יתרת העמלות שטרם הופחתה בגין יצירת הלוואה, עמלות הקצאת אשראי, עמלות ועלויות אחרות ופרמיות וניכיונות ברכישה שהוכרו כהתאמה לתשואה בהתאם לסעיף זה, תדווח במאזן התאגיד הבנקאי כחלק מיתרת ההלוואה אליה היא מתייחסת.

310-20-45-2

עמלות הקצאת אשראי העומדות בתנאים שנקבעו בסעיף 310-20-35-3 יסווגו בדוחות הכספיים כהכנסה נדחית.

סיווג בדוח רווח והפסד

310-20-45-3

סכומי עמלות מיצירת הלוואה, עמלות הקצאת אשראי, ועמלות ועלויות אחרות שהוכרו כהתאמת תשואה ידווחו כחלק מהכנסות ריבית. הפחתה של עמלות אחרות, כמו עמלות הקצאת אשראי המופחתות על בסיס קו ישר לאורך תקופת המחויבות או שנכללות בהכנסות כאשר המחויבות פוקעת, ידווחו בהכנסות מעמלות.

310-20-50 גילוי

עמלות נטו ועלויות נטו

310-20-50-1

פסקה זו דורשת כי ביאור עיקרי המדיניות החשבונאית יכלול את השיטה להכרה בהכנסות ריבית בגין הלוואה, לרבות גילוי על מדיניות התאגיד הבנקאי בטיפול בעמלות ועלויות קשורות, לרבות שיטת ההפחתה של עמלות נדחות נטו או עלויות נדחות נטו.

310-20-50-2

תאגידים בנקאיים שמשתמשים באומדן של פירעונות מוקדמים לצורך יישום שיטת הריבית יתנו גילוי למדיניות זו ולהנחות המשמעותיות שבבסיס האומדנים של הפירעונות המוקדמים.

310-20-50-3

עמלות נטו ועלויות נטו שלא הופחתו ידווחו כחלק מכל קבוצת הלוואות (loan category) שניתן לה גילוי נפרד בביאורים. ניתן לכלול גילויים נוספים כמו עמלות נטו ועלויות נטו שלא הופחתו בביאורים לדוחות הכספיים אם התאגיד הבנקאי סבור שמידע זה מועיל (useful) למשתמשים בדוחות הכספיים.

310-20-50-4

בקשר לעמלות כרטיסי אשראי ועלויות כרטיסי אשראי שרכשו ובגין כרטיסי אשראי שהונפקו שאינם כרטיסי אשראי של מותג פרטי, תאגיד בנקאי ייתן גילוי למדיניות החשבונאית, הסכום נטו שהוון לתאריך המאזן, ותקופת (תקופות) ההפחתה.

הנחיות יישום

310-20-55-1

סעיף זה כולל הנחיות בנוגע לעמלות ועלויות מסוימות הקשורות לצורות שונות של מתן הלוואה.

עמלות בגין הלוואות רכב לסוכנים

310-20-55-2

בהלוואות רכב, **מקובל שמוסד מלווה עשוי לישלם** עמלות לסוכנות רכב תמורת הבאת לקוח הזקוק למימון לצורך השלמת מכירת הרכב. **בדרך-כלל במצבים מסוימים**, המלווה משלם לסוכן מראש (up front) סכום השווה לערך הנוכחי של הפרש הריבית בין שיעור הריבית הסטנדרטי של המלווה על ה**הלוואה** לבין הריבית הנגבית מהלקוח של סוכנות הרכב, מתוך ציפייה לגבות סכום זה מהלווה לאורך זמן. אף שעלות זו של יצירת הלוואה ניתנת להשבה מהלווה, היא אינה מוחרגת מתחולת נושא זה. נושא זה אינו חל על עלויות הנגרמות למלווה בעסקאות עם צדדים שלישיים בלתי תלויים, אם המלווה מחייב ישירות את הלווה בעלויות אלה. אולם במקרה זה, הלווה אינו מחויב ישירות בתשלומים לסוכן הרכב. במקום זאת, התשלומים נגבים מהלווה באמצעות שיעור הריבית שבו מחויב הלווה, כמו יתר העלויות של המלווה (ראו בהגדרת המונח **עלויות תוספתיות ישירות**).

קו אשראי או מכשיר אשראי

310-20-55-3

נניח שסכום עמלת הקצאת האשראי בגין קו אשראי או מסגרת אשראי (credit facility) נקבע למפרע כאחוז מקו האשראי או מהמחויבות שהיתה זמינה אך לא נוצלה בתקופה קודמת. בנוסף, נניח שהעמלה משולמת באופן תקופתי במהלך חיי המסגרת או המחויבות, אך העלויות נגרמות כאשר המלווה יוצר את המסגרת או המחויבות. האופן שבו על המלווה לטפל חשבונאית בעלויות אלה תלוי במספר גורמים. עלויות שעומדות בקריטריונים **כעלויות ישירות ליצירת הלוואה** על פי ההגדרה של מונח זה, יידחו ויופחתו בהתאם לתנאי קו האשראי או מסגרת האשראי. אם הסכם המחויבות למתן אשראי הוא קו אשראי מתחדש (revolving line of credit), העלויות הכשירות יוכרו ברווח והפסד על בסיס קו ישר לאורך התקופה שבה קו האשראי המתחדש פעיל. אם הסכם ההלוואה מאפשר ללווה להמיר את קו האשראי המתחדש להלוואה לזמן קצוב, המלווה יכיר בעלויות על בסיס קו ישר על פני אורך החיים המצרפי של קו האשראי המתחדש וההלוואה לזמן קצוב. אם קו האשראי או מסגרת האשראי איננו קו אשראי מתחדש, העלויות יידחו ויופחתו על בסיס קו ישר לאורך תקופת המחויבות, אלא אם כן קיימת הסתברות קלושה שהמחויבות תמומש, ובמקרה כזה עלויות נטו כלשהן ייזקפו להוצאות באופן מיידי.

מכשיר מרובה אופציות (Multioption Facility)

310-20-55-4

יש מלווים המציעים מחויבויות למתן אשראי הידועות כמכשירים מרובי אופציות. מכשירים אלה מכילים מספר מבני אשראי שבהם הלווים רשאים להשתמש בצירופים שונים. המלווים עשויים לקבל מגוון עמלות בקשר לסוג מכשיר זה. חלק מהעמלות עשויות להיות קשורות לתשואה (לדוגמה, עמלות בגין העמדת מכשירי גיבוי או קווי אשראי מתחדשים), ואילו אחרות עשויות להיות מתווגות כגמול על שירותים שסופקו (לדוגמה, דמי ניהול או דמי תיווך בגין שטרות (note placement fees)). ככלל, יש לדחות את כל העמלות, בהתאם לפסקה 310-20-35-3. למטרות הפחתה, עמלות המתקבלות בגין מכשיר מרובה אופציות ייוחסו לכל מוצר במכשיר, מכיוון שההפחתה של עמלות מסוימות מחייבת לדווח עליהן כהכנסה מעמלות שירות ואילו ההפחתה של עמלות אחרות מחייבת לדווח עליהן כהכנסת ריבית. אם חלק מהעמלה הוא בגין מוצר קו אשראי, העמלה המיוחסת אליו תוכר ברווח והפסד על בסיס קו ישר לאורך התקופה שבה קו האשראי המתחדש פעיל. אם קיימת הסתברות קלושה לכך שמחויבות

המסופקת במסגרת מכשיר מרובה אופציות תמומש, פסקה 310-20-35-3(א) דורשת שהעמלה תוכר לאורך תקופת המחויבות על בסיס קו ישר כהכנסה מעמלת שירות.

עלויות שיווק בגין כרטיסי אשראי (Credit Card Solicitation Costs)

310-20-55-5

במאמץ שיווק ~~פופסי~~ עבור כרטיסי אשראי, מנפיק עשוי להפגוע צד שלישי בלתי תלוי כדי לשווק ולהשיג לקוחות חדשים. תמורת עמלה, המשווק מכין ושולח בדואר את הצעת קידום המכירות לקבוצה של לקוחות שנבחרו מראש (לדוגמה, מיליון לקוחות). שיעור התגובה הצפוי למחזיקי כרטיסים חדשים הוא בדרך כלל 1 עד 2 אחוזים. אף שרק אחוז קטן ממאמץ השיווק הכולל צפוי לנחול הצלחה, החלק מהשיווק, שבוצע על ידי צד שלישי בלתי תלוי, המיוחס למאמצים שצלחו, אינו צריך להידחות כעלויות ישירות ליצירת הלוואה בהתאם להגדרה של מונח זה. עלויות תוספתיות ישירות בגין יצירת הלוואה הן עלויות שלא היו נגרמות למלווה אלמלא התרחשה עסקת ההלוואה. בדוגמה זו, היו נגרמות למלווה כל עלויות השיווק, ללא קשר למספר כרטיסי האשראי שהונפקו. בהתאם לכך, כל העלויות בדוגמה זו צריכות להיזקף כהוצאה.

הלוואות בריביות מופחתות (Teaser Rates)

310-20-55-6

ייתכנו הלוואות המוצעות לתקופה ראשונית כלשהי בשיעור ריבית נמוך מריבית השוק, כאשר מתוכננת התאמה לריבית השוק לאחר תקופת ההנחה הראשונית. הפחתה של עמלות ועלויות הלוואה נטו מבוססת על שיטת הריבית לאורך חיי ההלוואה ומוגבלת על ידי הוראות פסקה 310-20-35-18(א) ו-310-20-35-18(ג) במהלך תקופת ההנחה. לאחר מכן, יחולו הוראות פסקה 310-20-35-18(ג). ראו דוגמאות 5 ו-6 (פסקאות 310-20-55-33 עד 310-20-55-37) להמחשה.

310-20-55-7

נניח שמלווה יוצר משכנתאות בריבית משתנה המוענקות בשיעור נמוך מריבית השוק בשנה הראשונה, שיותאם לריבית השוק בשנה השנייה. נניח בנוסף שהמשכנתאות בריבית משתנה נמכרות לצד שלישי בלתי תלוי בהנחה המשקפת את שיעור הריבית הנמוך מריבית השוק בשנה הראשונה. פסקה 310-20-35-15 קובעת כי פעמים רבות קיים הבדל בין ההשקעה הראשונית לבין סכום הקרן של ההלוואה הרלוונטית במועד הרכישה. הפרש זה יוכר כהתאמת תשואה (adjustment of yield) לאורך חיי ההלוואה. על הקונה להכיר בהנחה כהתאמת תשואה לאורך חיי ההלוואה בהתאם לפסקה 310-20-35-18(א) ו-310-20-35-18(ג). ההנחה ברכישה תופחת על מנת ליצור תשואה אפקטיבית קבועה; לפיכך, רוב ההנחה תוכר כהכנסת ריבית בשנה הראשונה.

שיטות הפחתה עבור סוגי הלוואה שונים

310-20-55-8

בסוגים של הסדרי ההלוואה הבאים הקיימים בארצות הברית ייושמו שיטות ההפחתה המצוינות לצדם:

- א. הלוואות בהפחתה שלילית (negative amortization): שיטת הריבית
- ב. משכנתאות עם חוזרים דו-שבועיים: שיטת הריבית
- ג. הלוואות קווי אשראי או הסדרים בעלי מאפיינים דומים: שיטת הקו הישר
- ד. הלוואות להגנה על משיכת יתר: שיטת הקו הישר
- ה. הלוואות בביטחון דירת מגורים (Home equity loan): ככלל שיטת הריבית, אך ניתן להשתמש בשיטת הקו הישר אם יש להסדר את המאפיינים של קו אשראי מתחדש.
- ו. הסדרי רכישה, פיתוח ובנייה המטופלים חשבונאית כהלוואות לפני השלמת המימון, באופן הבא:
 1. פרויקט יחיד: שיטת הריבית (עבור חווי הלוואה שבהם העיתוי והסכום של התשלומים אינו מפורט, יש לערוך אומדנים כדי ליישם את שיטת הריבית).
 2. פרויקטים מרובים עם משיכות ותשלומים חלקיים: ככלל שיטת הריבית, אך ניתן להשתמש בשיטת הקו הישר אם יש להסדר את המאפיינים של קו אשראי מתחדש.

צדדים שלישיים בלתי תלויים

310-20-55-9

צדדים שלישיים בלתי תלויים הם בדרך כלל בעלי המאפיינים הבאים:

- א. הם אינם עובדים של התאגיד הבנקאי.
- ב. הם לא מקבלים הטבות עובד של התאגיד הבנקאי.
- ג. הצד אינו נתון לשליטה של התאגיד הבנקאי.
- ד. בדרך כלל, הצד גם מספק שירותים דומים לישויות אחרות שאינן קשורות לתאגיד הבנקאי, ולא קיים הסכם בין התאגיד הבנקאי לבין הצד השלישי, המונע מן הצד לספק שירותים דומים לישויות אחרות.

310-20-55-10

בקביעה אם ישות המספקת שירותים המיוחסים ליצירת הלוואה בשם התאגיד הבנקאי יכולה להיחשב צד שליש בלתי תלוי, במצב שבו התאגיד הבנקאי מחזיק בבעלות או בזכות הונית בישות, אותה זכות בעלות תוערך על בסיס רמת הבעלות וההשפעה שעשויה להיות מופעלת. ככלל, קיומה של זכות בעלות מעיד על קשר שאינו כשיר להיחשב בגדר צד שליש בלתי תלוי. צפוי שהשקעה זניחה פסיבית מנקודת מבט של התאגיד הבנקאי ושל ספק השירות גם יחד לא תשפיע על אי-התלות של הספק.

עלויות ישירות אחרות ליצירת הלוואה

310-20-55-11

דוגמאות לעלויות ישירות אחרות ליצירת הלוואה שניתן לדחות בהתאם להגדרת מונח זה עבור הלוואות שהועמדו, כוללות את העלויות המפורטות להלן:

- א. החזרי הוצאות בגין טיסות, אירוח במלון, קילומטריז' נסיעות ברכב, ועלויות דומות הנגרמות לעובדים בקשר לפעילויות האמורות.
- ב. עלויות של שיחות טלפון ארוכות טווח ברשימה מפורטת, המיוחסות לחיתום ההלוואה
- ג. החזר בגין קילומטריז' נסיעות ואגרות כביש לעובדים המעורבים בביקורות לבדיקת ביטחונות במתקני הלוואה לפני הענקת ההלוואה.

310-20-55-12

הטבות הנלוות לשכר כוללות עלויות כלשהן שנגרמו לעובדים כחלק מהתכנית הכוללת לתגמול והטבות. דוגמאות של הטבות כאלה כוללות את כל המפורטים להלן:

- א. מסים על משכורות (payroll taxes)
- ב. ביטוח רפואי וביטוח שיניים
- ג. ביטוח חיים קבוצתי
- ד. תכניות פרישה
- ה. לא נכלל
- ו. תכניות תגמול במניות, כמו אופציות למניות וזכויות בעליית שווי מניה
- ז. דמי ארוחות בגין שעות נוספות.

310-20-55-13

החלק מסך התגמול של עובדים בכירים (executive) המיוחס ישירות לזמן שהושקע באישור הלוואות שצלחו לפני העמדת המימון ניתן לדחייה כעלויות ישירות ליצירת הלוואה בהתאם להגדרת מונח זה. לדוגמה, סכום התגמול הניתן לייחוס לזמן שהושקע על ידי חברי ועדת אישור הלוואות הוא רכיב של עלויות ישירות ליצירת הלוואה.

310-20-55-14

פסקה 310-20-25-3 קובעת כי עלויות של ציוד (לדוגמה, ציוד עיבוד נתונים של מלווה המשמש באופן ייעודי ליצירת הלוואות), פחת ותחזוקה, ייזקפו להוצאה עם היווצרותן. עלויות אלה אינן עומדות בקריטריונים לדחייה כעלויות ישירות ליצירת הלוואה בהתאם להגדרת מונח זה, מכיוון שהן נגרמות בין אם ההלוואה נוצרה ובין אם לאו.

פעילויות ספציפיות

310-20-55-15

להלן דוגמאות לפעילויות ספציפיות הנחשבות עלויות ישירות ליצירת הלוואה בהתאם להגדרת מונח זה:

- א. ייעוץ להלוואות, כמו לדוגמה דיון על הסדרי הלוואה חלופיים עם לוויים, ומשא ומתן על תנאים
- ב. עיבוד בקשה
- ג. הערכת שווי (appraisal)
- ד. ניתוח אשראי ראשוני
- ה. חקירת אשראי ראשונית
- ו. סקירת בקרת איכות המבוצעת במהלך תקופת החיתום
- ז. עיבוד ישיר של אישור
- ח. ועדות להערכה ואישור של הלוואות (כל הפעילויות הקשורות להחלטות על יצירת הלוואה)
- ט. אישור הלוואה (closing).

הלוואה לבנייה עם מימון קבוע קשור

310-20-55-16

אם יש למלווה עמלות ועלויות בגין הלוואה לבינוי (בהנחה שאין להסדר מאפיינים של קו אשראי מתחדש) כאשר המלווה גם נתן מחויבות למימון קבוע (permanent financing), שלדעת המלווה קיימת הסתברות יותר מקלושה כי ימומש, העמלות והעלויות יטופלו חשבונאית באופן המתואר להלן. עבור חוזי הלוואה שאינם מפרטים את העיתוי והסכום של התשלומים, המלווה נדרש לחשב אומדנים כדי ליישם את שיטת הריבית. הסכום נטו של העמלות שהתקבלו והעלויות הכשירות להיחשב בגדר עלויות ישירות ליצירת הלוואה לפי הגדרת מונח זה, יידחה ויוכר כהתאמת תשואה על פני אורך החיים המצרפי של ההלוואה לבינוי וההלוואה הקבועה. אם המחויבות לספק מימון קבוע פוקעת מבלי שנוצלה, עמלות שלא הופחתו ועלויות יוכרו כהכנסה באותה העת.

הלוואה לתשעים יום עם הארכה אפשרית

310-20-55-17

נניח שמלווה מעניק הלוואה הנפרעת תוך 90 יום וגובה עמלה שאינה ניתנת להחזרה בגובה המקובל בשוק. נניח כמו כן, שכל הארכת אשראי עתידית תוערך במועד הפירעון של ההלוואה המקורית ותכלול עמלת הארכה באותה עת. על בסיס ניסיונו, המלווה מצפה שהאשראי יוארך ב-90 יום נוספים, אולם המלווה אינו מחויב לאפשר הארכה. העמלה, לאחר ניכוי עלויות כשירות ליצירת הלוואה, תידחה ותופחת על פני חוזה ההלוואה המקורי בן 90 הימים.

הלוואה לעשר שנים עם זכות לפירעון מוקדם כעבור שלוש שנים

310-20-55-18

אם מלווה יוצר הלוואה ל-10 שנים עם אופציה לפירעון מוקדם כעבור 3 שנים, העמלות יופחתו על פני חיי החוזה בן 10 השנים.

שימוש באג"ח בעלות קופון אפס במימון מחדש או ארגון מחדש של הלוואה

310-20-55-18א

הנחיות יישום אלה מתייחסות לנסיבות המפורטות להלן: בקשר למימון מחדש או ארגון מחדש של הלוואה, חייב מוכר באישור התאגיד הבנקאי את הביטחון, ששווי ההון נמוך מההשקעה נטו של התאגיד הבנקאי בהלוואה הקשורה, ומשקיע את התקבולים בסדרה של אג"ח בעלות קופון אפס אשר מתקבלות ומוחזקות על ידי התאגיד הבנקאי כביטחון עבור ההלוואה שאורגנה מחדש. האג"ח יגיעו לפדיון בערך השווה לדרישת שירות החוב בכל שנה, בהתאם לתנאי הארגון מחדש. בפרט, הסוגיה היא האם מכירת הביטחון, רכישת האג"ח בעלות קופון אפס, וקבלתן על ידי המלווה כביטחון דורשות מהתאגיד הבנקאי להכיר בהפסד השווה לסכום ההפרש בין ההשקעה נטו בהלוואה לבין השווי ההון של האג"ח בעלות קופון אפס.

310-20-55-18ב

עודף **בסיס העלות המופחתת** הנפרע מעל השווי ההוגן בניכוי עלות המכירה (בהתאם לשימוש במונח זה בפסקה 360-10-35-43), של הנכסים שהתקבלו, הוא הפסד שיש להכיר בו.

310-20-55-18ג

הפסדים אלה, במידה שאינם מתקזזים כנגד הפרשות לחשבונות שאינם ניתנים לגבייה או חשבונות הערכה אחרים, ייכללו במדידת הרווח הנקי לתקופה.

310-20-55-18ד

עם זאת, אם לתאגיד הבנקאי יש זכות למכור או לשעבד את הביטחון :

א. ~~פסקה 860-30-45-1 דורשת שהלוואה יסווג מחדש את הביטחון וידווח עליו במאזן בנפרד מנכסים אחרים~~

~~שלא שועבדו באופן זה. לא נכלל.~~

ב. פסקה 860-30-50-1 דורשת, בין היתר, שהתאגיד הבנקאי ייתן גילוי לשווי ההוגן של אותו ביטחון ושל החלק שהוא מכר או שיעבד מחדש.

310-20-55-18ה

~~אם לתאגיד הבנקאי אין זכות למכור או לשעבד את הביטחון, פסקה 860-30-50-1 דורשת שהלוואה יגלה מידע אודות אותו ביטחון. לא נכלל.~~

חזקה פיזית על נכס נדל"ן המבטיח הלוואה צרכנית בביטחון נדל"ן

310-20-55-18ו

תאגיד בנקאי נחשב למי שקיבל חזקה פיזית (הנובעת מתפיסה (repossession or foreclosure) במהות) של נכס נדל"ן למגורים המבטיח הלוואה צרכנית בביטחון נדל"ן, רק כאשר מתרחש אחד מהמפורטים להלן :

א. התאגיד הבנקאי מקבל זכות בעלות (legal title) על נכס הנדל"ן עם השלמת התפיסה. התאגיד הבנקאי עשוי לקבל זכות בעלות על נכס הנדל"ן, אפילו אם עומדות ללווה זכויות פדיון המקנות לו זכות חוקית, לפרק זמן מסוים לאחר התפיסה, להשיב לעצמו את נכס הנדל"ן על ידי תשלום סכומים מסוימים כמוגדר בחוק.

ב. הלווה מוסר את כל הזכויות בנכס הנדל"ן לידי התאגיד הבנקאי על מנת לפרוע את ההלוואה באמצעות השלמת שטר סילוק חלף תפיסה (deed in lieu of foreclosure) או באמצעות הסכם משפטי דומה. השלמתו של שטר הסילוק חלף תפיסה או הסכם משפטי דומה מתרחשת כאשר התנאים וההתניות המוסכמים מתקיימים על ידי הלווה והמלווה גם יחד.

דוגמאות

310-20-55-19

הדוגמאות הבאות מיועדות להמחשה בלבד ואין בכוונתן לשנות או להגביל בדרך כלשהי את הוראות תת-נושא זה. כל הדוגמאות מבוססות על ההנחה שתשלומי הקרן והריבית מתבצעים ביום האחרון של השנה.

דוגמאות 1-10 – לא נכללו.

דוגמה 11: קו אשראי או מכשיר אשראי עם ריבוי משיכות בלתי מתוכננות

310-20-55-48

דוגמה זו מדגימה את ההנחיות בפסקאות 310-20-55-49 עד 310-20-55-50.

310-20-55-49

נניח שקו אשראי מאפשר (provides) ריבוי משיכות (או הלוואות) בלתי מתוכננות בעלות מועדי פירעון משתנים. נניח כמו כן, שאין למכשיר זה מאפיינים של קו אשראי מתחדש (לדוגמה, פירעונות של סכומים שנלוו אינם זמינים להלוואה חוזרת) והמשיכות צפויות מראש. עמלת הקצאת האשראי תידחה עד למימוש המכשיר וביצוע משיכה. לאור ריבוי המשיכות הבלתי מתוכננות שיש כוונה לבצען במסגרת המכשיר, שיעור יחסי מעמלת הקצאת האשראי

(השווה לאחוז ההלוואה שנמשך יחסית למכשיר הכולל) יוכר על פני חיי המשיכה הרלוונטית כהתאמה של תשואתה.

310-20-55-50

לדוגמה, נניח שעמלת הקצאת אשראי לאחר עלויות נדחות בסך \$100,000 מתקבלת בעת יצירת מכשיר לשנתיים בסך \$10,000,000, המאפשר ללווה לבצע ריבוי משיכות בלתי מתוכננות במועדי פירעון שונים במהלך תקופת המחויבות בת השנתיים. נניח בנוסף כי הלווה מושך, בחודש הרביעי של תקופת המחויבות בת השנתיים, הלוואה בסך \$1,000,000 שפירעונה חל בתוך 3 שנים. נניח בנוסף כי הלווה מושך, בחודש השישי של תקופת המחויבות בת השנתיים, הלוואה נוספת בסך \$2,000,000 שמועד פירעונה חל בתוך 5 שנים. יתר המכשיר פוקע בטרם נוצל. עמלת הקצאת אשראי תוכר באופן הבא:

- א. במועד יצירת המכשיר. עלויות כשירות בגין יצירת מכשיר האשראי יידחו, ולא תוכר הכנסה בגין העמלות מכיוון שהעמלה בשלמותה נדחית עד להתרחשותה של משיכה.
- ב. חודשים 1-3. הכנסות נטו מעמלות לא יוכרו מכיוון שלא התרחשו משיכות.
- ג. חודש 4. שיעור יחסי מעמלת הקצאת האשראי נטו השווה ליחס בין המשיכה לבין המכשיר הכולל יוכר על פני חיי המשיכה הרלוונטית כהתאמת תשואה. בדוגמה זו: המשיכה הנוכחית/המכשיר הכולל x עמלת הקצאת אשראי נטו = הסכום שיוכר על פני חיי המשיכה כהתאמת תשואה. לדוגמה: $\$10,000 = \$100,000 \times \$10,000,000 / \$1,000,000$
- ד. חודש 6. בדומה להדגמה עבור חודש 4, שיעור יחסי מעמלת הקצאת האשראי נטו הנדחית השווה ליחס בין המשיכה הנוכחית למכשיר הכולל יוכר על פני חיי המשיכה הרלוונטית כהתאמת תשואה. בדוגמה זו: $\$20,000 = \$100,000 \times \$10,000,000 / \$2,000,000$
- ה. חודשים 7-23. הכנסה נוספת בגין עמלות נטו מלבד ההפחתה של **עמלות הקצאת האשראי נטו**, לא תוכר כהתאמות תשואה, מכיוון שלא התרחשו משיכות נוספות; לפיכך, יתרת עמלת הקצאת האשראי נטו בסך \$70,000 תמשיך להידחות.
- ו. חודש 24. יתר עמלת הקצאת האשראי נטו הנדחית בסך \$70,000 תוכר ברווח והפסד עם פקיעת המכשיר מכיוון שמשיכות נוספות אינן אפשריות.

דוגמה 12: השווי ההוגן בניכוי עלות המכירה נמוך מהחוב נטו של המוכר

310-20-55-51

דוגמה זו ממחישה את ההנחיות בתת-נושא 310-20. דוגמה זו מבוססת על ההנחות הבאות:

- א. ביום 31 בדצמבר 20X2, החוב נטו לתאגיד בנקאי בגין הלוואת נדל"ן עמד על \$90,000. החוב נטו היה מורכב מ- (א) יתרת הקרן בסך \$100,000, ו- (ב) סך של \$10,000 בגין הפרשה להפסדי אשראי עקב הרעה באיכות האשראי של הלווה; ההפרשה התבססה על ערך הנדל"ן מאחר שההלוואה היתה מותנית בביטחון.
- ב. בין 31 בדצמבר 20X2 ליום 31 במארס 20X3, הלווה לא שילם את תשלומי הקרן. ב-31 במארס 20X3, אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן היה \$75,000. אומדן עלויות המכירה עמד על \$4,000.
- ג. ביום 1 במאי 20X3, התאגיד הבנקאי תפס (foreclosed) את הנדל"ן; אומדן השווי ההוגן ועלויות המכירה של הנדל"ן נותרו ללא שינוי מיום 31 במארס 20X3. הנדל"ן סווג כמוחזק למכירה לפי הוראות נושא 360, לאחר תפיסת הנכס.
- ד. ביום 30 בספטמבר 20X3, השווי ההוגן של הנכס עמד על \$65,000. אומדן עלויות המכירה עמד על \$3,000.
- ה. ביום 31 במארס 20X4, השווי ההוגן של הנכס עמד על \$80,000. אומדן עלויות המכירה עמד על \$5,000.

310-20-55-52

ביום 31 במארס 20X3, התאגיד הבנקאי אומד את הפסדי האשראי הצפויים תוך שימוש בשווי ההוגן של הביטחון בהתאם לפסקאות 326-20-35-4 עד 326-20-35-5. בהתאם לכך, על התאגיד הבנקאי לרשום הפרשה להפסדי אשראי בסכום מצטבר של \$29,000 (תוספת של \$19,000 לסכום של \$10,000 שנרשם במועד קודם), הנמדד כהפרש

בין בסיס העלות המופחתת (\$100,000) לשווי ההוגן בניכוי עלות המכירה (\$71,000). עם תפיסת הנכס ביום 1 במאי 20X3, יישום הוראות פסקה 310-20-40-5 מביא למדידת בסיס עלות חדש (גם הוא \$71,000) עבור נכסים בעלי תקופת שימוש ארוכה שהתקבלו לצורך פירעון מלא של חוב.

310-20-55-53

השווי ההוגן בניכוי עלויות המכירה יורד ל-\$62,000 ליום 30 בספטמבר 20X3, וזה דורש מהמלווה להכיר בירידת ערך של \$9,000 (\$62,000 – \$71,000) על פי הוראות נושא 360. למרות שהשווי ההוגן בניכוי עלות המכירה של הנכס שהוא בעל תקופת שימוש ארוכה גדל ב-\$13,000 (\$62,000 – \$75,000) ליום 31 במארס 20X4, ההכרה ברווח על ידי המלווה מוגבלת להפסדים המצטברים שהוכרו ונמדדו לפי הוראות נושא 360, כלומר, \$9,000. הפסדי האשראי בסך \$29,000 שהוכרו במועד קודם לפי הוראות תת-נושא 326-20 על מכשירים פיננסיים שנמדדים על בסיס עלות מופחתת, מוחרגים ממדידת ההפסדים המצטברים לפי נושא 360.

דוגמה 13: יישום הנחיות לגבי שינוי בתנאי חוב של הלוואה

310-20-55-54

דוגמה זו ממחישה את אופן היישום של הנחיות פסקה 310-20-35-9 שנועדו כדי לקבוע אם תנאי הלוואה ששנו עדיפים למלווה לפחות כתנאיהן של הלוואות דומות ללקוחות אחרים, הכרוכים בסיכונים גבייה דומים ואינם מבצעים מימון מחדש או ארגון מחדש של הלוואה עם התאגיד הבנקאי. דוגמה זו מבוססת על ההנחות הבאות.

310-20-55-55

ביום 1 בינואר 20X1 תאגיד בנקאי י' מעמיד הלוואה צרכנית ל-10 שנים בסך \$100,000 ליחיד שיש לו דירוג FICO של 710. שיעור הריבית הנקוב הוא 7 אחוזים. ביום 30 ביוני 20X3, תאגיד בנקאי י' משנה את תנאי ההלוואה כך ששיעור הריבית האפקטיבי מופחת ל-3 אחוזים. דירוג האשראי של הלווה ירד, כך שבמועד שינוי תנאי החוב יש לו דירוג FICO של 650. בין מועד היצירה של ההלוואה למועד שינוי תנאי החוב, שיעורי הריבית ירדו ושיעור ריבית בשוק עבור לווה עם דירוג FICO של 650 עומד על 5 אחוזים במועד שינוי תנאי החוב.

310-20-55-56

במועד השינוי בתנאי החוב, תאגיד בנקאי י' משווה את שיעור הריבית האפקטיבי על ההלוואה שתנאיה שונו לשיעור הריבית האפקטיבי שאותו הוא גובה על הלוואות חדשות בעלות מאפיינים דומים, שניתנו ללווים בעלי דירוג אשראי הדומה ל-650. תאגיד בנקאי י' מגיע למסקנה כי שיעור הריבית האפקטיבי על ההלוואה שתנאיה שונו (3 אחוזים) נמוך משיעור הריבית האפקטיבי על הלוואה חדשה דומה (5 אחוזים), ולכן, תאגיד בנקאי י' אינו צריך להעריך אם השינוי בתנאי החוב הוא יותר ממינורי בהתאם לפסקה 310-20-35-11. לפיכך, השינוי יטופל חשבונאית כהמשך של ההלוואה הקיימת.