



תל-אביב, י"א באייר תשע"א

15 במאי 2011

הס- 244 / 118S1582

לכבוד

גב' איילין טולדנו – יו"ר ועדת הקשר של לשכת רואי  
החשבון בישראל עם המפקח על הבנקים וחברי הוועדה

לכבוד

התאגידים הבנקאיים וחכ"א  
לידי החשבונאי הראשי

א.ג.ג,

### הנדון: גילוי על הלוואות לדיור

1. בשנים האחרונות חל גידול בהיקף הביצועים של הלוואות לדיור ובגודל הממוצע של הלוואה לדיור, זאת במקביל לעליות מחירים בשוק הדיור באזורים רבים בארץ, מעבר לעלייה ברמת החיים ובהכנסות של משקי הבית. תהליכים אלו עלולים לפגוע באיכות תיקי האשראי לדיור ולהגדיל את הסיכון של כלל התיק<sup>1</sup>.
2. בהתאם להוראות הדיווח לציבור של המפקח על הבנקים והנחיותיו, תאגידים בנקאיים נדרשים לתת בדוח השנתי ובדוח הרבעוני גילוי איכותי וכמותי על חשיפת לסיכונים אשראי ועל אופן ניהולם. במסגרת זו תאגידים בנקאיים נדרשים לתת גילוי בין היתר ליתרות, חובות בפיגור, הפרשות ומחיקות חשבונאיות בהלוואות לדיור ולגבי ביצועים ומחזורים של הלוואות לדיור.
3. לאור הגידול בהיקפי הפעילות וברמת הסיכון הנובעת מפעילות מתן הלוואות לדיור, ולאור פרסומים בארה"ב בנושא זה<sup>2</sup> (להלן – הפרסומים בארה"ב) נדרש להרחיב את הגילוי על הלוואות לדיור כדי לסייע למשתמשים בדוחות הכספיים להבין טוב יותר את החשיפה של התאגידים הבנקאיים לפעילות זו.
4. תאגיד בנקאי שהינו בנק למשכנתאות ותאגיד בנקאי שאינו בנק למשכנתאות שיש לו פעילות מהותית בהלוואות לדיור כמוגדר בסעיף 28א. להוראות הדיווח לציבור, יכלול החל מהדוח לציבור ליום 31.3.2011 ואילך את המידע המפורט להלן, במסגרת הדיווח בדוח הדירקטוריון על יתרות האשראי והביצועים של הלוואות לדיור.

### גילוי נדרש בדוח הדירקטוריון לגבי הלוואות לדיור

5. תאגיד בנקאי יכלול בדוח הדירקטוריון השנתי והרבעוני דיון מורחב בדבר ההתפתחויות בסיכונים הקיימים בתיק הלוואות לדיור שלו, ובדבר הפעולות שהוא מבצע כדי להתמודד ולנהל סיכונים אלה.

<sup>1</sup> ראה מכתבינו בנושא מיום 28.10.2010 (מס' 10LM0781) ומיום 11.7.2010 (מס' 10LM0742).

<sup>2</sup> ראה לדוגמה "FSP SOP 94-6-1 Term of Loan Products That May Give Rise to a Concentration of Credit" Risk, מכתב של ה-SEC מאוגוסט 2009 בדבר "Sample letter Sent to Public Companies on MD&A Disclosure" Regarding Provisions and Allowances for Loan Losses והנחיות של ה-SEC לגבי "Residential Loan Products Disclosures about".

6. על הדיון לכלול התייחסות להתפתחויות ביתרות ובביצועים של הלוואות לדיור, לפי מאפיינים של הלוואות לדיור החושפים את התאגיד הבנקאי לסיכון אשראי גבוה יותר. דוגמאות למאפיינים כאמור עשויות לכלול:

- 6.1. הלוואות עם שיעורי מימון (LTV) גבוהים;
- 6.2. הלוואות גדולות והלוואות ללוויים שהחזר של תשלומי ההלוואה מהווה שיעור משמעותי מההכנסה הקבועה שלהם;
- 6.3. הלוואות עם מועדי פירעון ארוכים יותר;
- 6.4. הלוואות שבהן הלווה חשוף לגידול משמעותי חוזי בתשלומים, לרבות הלוואות בריבית משתנה;
- 6.5. הלוואות שתנאיהן מאפשרים ללווה לשלם תשלום הנמוך מהריבית שנצברה על ההלוואה, דבר הגורם לכך שיתרת קרן ההלוואה גדלה במשך הזמן (הפחתה שלילית);
- 6.6. הלוואות המובטחות בשעבוד משני, כאשר לא קיים שיעבוד או כאשר זכות הביטחון של הבנק אינה מובטחת;
- 6.7. הלוואות בהן המידע שיש לתאגיד הבנקאי על הלווה, או על הביטחון, במועד מתן ההלוואה אינו שלם, מעודכן ומאומת;
- 6.8. גידול מהיר ביחס לעבר בביצועי ההלוואות לדיור;
- 6.9. פיגורים והפסדים.

רשימה זו אינה מהווה רשימה מינימאלית ואינה מהווה רשימה סגורה. על התאגיד הבנקאי להפעיל שיקול דעת כדי שהגילוי שינתן יהיה תמציתי ומאוזן ויבהיר את ההתפתחויות שחלו לפי מאפייני הסיכון המשמעותיים להערכתו.

7. תיאור הפעילויות שהתאגיד הבנקאי מבצע כדי להתמודד עם ההתפתחויות בסיכוני האשראי בגין הלוואות לדיור עשויות לכלול התייחסות לנקודות הבאות:

- 7.1. תיאור נהלי החיתום של הלוואות לדיור בכלל, ובפרט תיאור כיצד תוכננו נהלי החיתום כדי לבקר את סיכון האשראי הנובע מגידול מהיר ביחס לעבר באשראי לדיור ומהלוואות לדיור עם מאפייני סיכון משמעותיים וכיצד מנהלי האשראי מפקחים ועוקבים אחר מאפייני סיכון ושינויים מתקופה לתקופה במאפיינים אלה.
- 7.2. תיאור של פעילויות התאגיד הבנקאי המיועדות להפחתת סיכון אשראי בגין הלוואות לדיור כמו הסדרי ביטוח, והשפעתן של פעילויות אלה על הדוחות הכספיים.

8. יש ללוות את הדיון בגילוי כמותי מתאים, ככל שהמידע מצוי בתאגיד הבנקאי, תוך הבהרת ההגדרות שלפיהן נערך המידע.

בכבוד רב,



אור סופר

סגן המפקח על הבנקים

העתק: המפקח על הבנקים