



ירושלים, י"א בתשרי, תשפ"ג

6 באוקטובר, 2022

חוזר מס' ח- 06 - 2724

לכבוד

התאגידים הבנקאיים וחברות כרטיסי אשראי

הנדון: מכירת הלוואות לדיור ושיתופי פעולה להעמדת הלוואות לדיור

(הוראת ניהול בנקאי תקין 329B)

כללי

1. בשנים האחרונות, הבנקים ביצעו עסקאות עם גופים מוסדיים, מכרו תיקי הלוואות לדיור לתאגידים חוץ בנקאיים, העמידו הלוואות לדיור בשיתוף עם גופים מוסדיים וחתמו על הסכמים המסדירים שיתופי פעולה להעמדת הלוואות לדיור.
2. ככלל, עסקאות מכירה וסינדיקציה של הלוואות לדיור תורמות לכלל המערכת הפיננסית: עסקאות אלו מפנות הון ומאפשרות המשך העמדת אשראי בנקאי; תוך מתן מענה לביקושים הגוברים לאשראי לדיור; מכניסות שחקנים חדשים לשוק נותני האשראי; ומספקות לגופים המוסדיים ביזור לתיק ההשקעות ומח"מ לעסקה התואם את צרכיו.
3. עם זאת, בהתבסס על לקחים שנלמדו בעקבות המשבר הפיננסי העולמי, ההוראה מסדירה עקרונות לביצוע עסקאות אלו שנועדו, בין היתר, לשמור על זכויות הלווים בתיקי ההלוואות שנמכרו, למנוע מצב של סלקציה שלילית שתפגע באיכות תיק האשראי של הבנק ולמנוע התפתחות של סיכון מוסרי לגוף הרוכש.
4. לאחר התייעצות עם הוועדה המייעצת בעניינים הנוגעים לעסקי בנקאות, ובאישור הנגיד, קבעתי את הוראת ניהול בנקאי תקין הבאה כמפורט להלן.

עיקרי הוראת ניהול בנקאי תקין 329B בנושא "מכירת הלוואות לדיור ושיתופי פעולה להעמדת הלוואות לדיור"

תחולה (סעיפים 7-8)

5. ההוראה חלה על תאגידים בנקאיים וחברות בת וכן סולקים, ככל שאלה מעמידים הלוואות לדיור.

הגדרות (סעיפים 9 - 10)

6. "עסקת מכירה" - עסקת של מכירת הלוואות לדיור, סינדיקציה של הלוואות לדיור לרבות הסכם המסדיר שיתופי פעולה להעמדת הלוואות לדיור.

דברי הסבר

העקרונות המפורטים בהוראה יחולו בין אם זו עסקה של מכירת הלוואות לדיור, קרי הבנק ממחה את זכויותיו בהלוואה לתאגיד הרוכש כנגד תשלום מידי ובין אם סינדיקציה של הלוואות לדיור, קרי הבנק מעמיד הלוואה בשיתוף עם התאגיד הרוכש.

עקרונות לביצוע עסקת מכירה (סעיפים 12-16)

7. סעיף 12 להוראה קובע כי תאגיד בנקאי לא רשאי לבצע בחירה סלקטיבית של ההלוואות ה"טובות" (Cherry Picking) או של ההלוואות ה"גרועות" (Lemon Picking), אשר ישתתפו בעסקת המכירה.

דברי הסבר

תתאפשר עסקת מכירה של תיקי הלוואות לדיור אשר נבחרו באופן אקראי ובתנאי שאיכות ההלוואה הנמכרת לא תהווה קריטריון להכללתה או להוצאתה מתוך התיק שיימכר. לא תתאפשר סלקציה למעט הלוואות המפורטות בהוראה, בין היתר, הלוואות המוחרגות כתוצאה ממגבלה רגולטורית. החשש הוא גם מסלקציה שלילית, מכירה של ההלוואות באיכות הנמוכה כפי שאירע במשבר הפיננסי וגם מסלקציה חיובית שעלולה לפגום באיכות התיק של הבנק.

8. סעיף 16 להוראה קובע כי תאגיד בנקאי ישמר לפחות 10% מכל הלוואה בעסקת המכירה; תיק ההלוואות יכלול הלוואות הנמצאות בתיק התאגיד הבנקאי 12 חודשים לפחות, טרם המכירה.

דברי הסבר

כדי לצמצם את הסיכון המוסרי וכחלק מלקחי המשבר הפיננסי נקבעו עקרונות שיתירו אינטרס כלכלי לתאגיד הבנקאי בהלוואות שנמכרו ולא יאפשרו לבנקים לנתק עצמם מסיכון האשראי בהלוואות אלה.

מגבלות על היקף עסקאות מכירה

9. סעיף 17 להוראה קובע כי סכום ההלוואות לדיור שימכור התאגיד הבנקאי, בתוספת ההלוואות לדיור באחריות הגוף המוסדי בעסקת סינדיקציה, לא יעלה על 10% מיתרת תיק ההלוואות לדיור; עם זאת, קיימת אפשרות לחרוג מהאמור בכפוף לאישור המפקח על הבנקים.

דברי הסבר

במטרה לגדר את הסיכונים לשני הצדדים, הן לתאגיד הבנקאי הן לתאגיד הרוכש, שכן מדובר בפעילות חדשה העשויה להשליך באופן מהותי על הרכב הנכסים של התאגיד הבנקאי, וכדי לוודא כי המנגנון המשפטי והמנגנון הרגולטורי אכן השיגו את מטרותיהם.

הגנה על זכויות הלווה (סעיפים 18 - 20)

10. על תאגיד בנקאי להבטיח כי זכויות הלווים לא יפגעו בשל המכירה, ו לא ייפגעו הגנות המוקנות ללווה או לבעל נכס המשמש כבטוחה כאמור על פי דין. התאגיד הבנקאי נדרש לקבל את הסכמת הלווה למכירה, ולעדכן את הלווה על מכירת הלוואתו בתוך 3 חודשים ממועד השלמת עסקת המכירה.

דברי הסבר

כדי למזער את השפעת עסקת המכירה על הלווים, להבטיח שמצבו של הלווה לא יורע בשל עסקה זו ולמנוע פגיעה בלווה, ההוראה קובעת כי יש לקבוע בעסקת המכירה הסדרים שיבטיחו כי התאגיד הרוכש יהיה כפוף לכל ההוראות שנקבעו על פי דין והמחייבות את הבנק בנוגע להלוואה הנמכרת. עוד נדרש התאגיד הבנקאי לקבל את הסכמת הלווה למכירה; הסכמה זו יכולה להתקבל בעת חתימת הסכם ההלוואה.

תיעוד וחוות דעת (סעיפים 22 - 25)

11. על התאגיד הבנקאי להבטיח כי מכירת תיק ההלוואות והמחאת זכויותיו מהווה מכירה (True Sale), המחאת זכות מוחלטת וללא זכות חזרה (non-recourse).

דברי הסבר

אחד הסיכונים המרכזיים בעסקת מכר נכסים היא החשש שהמכירה לא תהא מוחלטת. על מנת שהעסקה תיחשב כעסקת מכירה לצורך True sale והבנק יגרע את ההלוואות מספרי הבנק, נדרש הבנק המוכר לקבל חוות דעת משפטית וחוות דעת חשבונאית מתאימות לאמור.

התאגיד הבנקאי המוכר כנותן שרות (סעיף 26)

12. התאגיד הבנקאי המוכר בעסקת המכירה רשאי לפעול כנותן שירות בלבד להלוואות בעסקת המכירה. אולם במקרה בו התאגיד הבנקאי לא פועל כנותן שירות כאמור יקבע תאגיד בנקאי אחר כנותן שירות. זאת בין היתר, כדי להבטיח שמירת זכויות הלווים בעסקאות כאמור בסעיפים 18, 19, ו- 20 לעיל.

דברי הסבר

כדי להבטיח שמירת זכויות הלווים גם לאחר עסקת המכירה, תפעול ההלוואות בעסקת המכירה ימשיך להיות על ידי תאגיד בנקאי, בין אם המוכר ובין אם לאו.

תחילה

13. תחילת הוראה זו ביום פרסומה באתר האינטרנט של בנק ישראל.

עדכון הקובץ

<u>הוצא עמוד</u>	<u>הכנס עמוד</u>
----	329B-1-4 [1] (10/22)

בכבוד רב,

יאיר אבידן
המפקח על הבנקים

מכירת הלוואות לדיור ושיתופי פעולה להעמדת הלוואות לדיור

מבוא

1. בשנים האחרונות נחתמו מספר הסכמים בין הבנקים לבין גופים מוסדיים המסדירים עסקאות מכירת הלוואות והסכמים המסדירים שיתופי פעולה להעמדת הלוואות לדיור.
2. ככלל, אנו רואים בחיוב עסקאות מכירה וסינדיקציה של הלוואות לדיור בשל התועלת שבעסקאות מסוג זה לכלל המערכת הפיננסית. עסקאות אלו מפנות הון ומאפשרות המשך העמדת אשראי, תוך מתן מענה לביקושים הגוברים לאשראי לדיור ולצרכי הגופים המוסדיים. ניתן לראות בעסקאות אלה אמצעי פיננסי יעיל להגברת הגישה למקורות מימון חלופיים, לניהול ריכוזיות, גיוון מקורות האשראי ופיזור פוטנציאלי נרחב יותר.
3. עם זאת, מטעמי זהירות, וכיוון שמדובר בפעילות העשויה להשליך באופן מהותי על איכות הנכסים של התאגיד הבנקאי, בכוונתנו להגביל, בשלב זה, את היקף העסקאות כאמור. בנוסף, ובהתבסס על לקחים שנלמדו בעקבות המשבר הפיננסי העולמי, על מנת לצמצם סיכוני עסקה, להבטיח ניהול זהיר של סיכונים משפטיים ותפעוליים אגב הפעילות וכדי למנוע פגיעה בזכויות לווים, קבענו מספר עקרונות לביצוע עסקאות כאמור.
4. נציין כי זכויות לווים מתאגיד בנקאי נקבעות על פי הדין הכללי, הדין המיוחד החל על לווים מסוימים מתאגיד בנקאי, הוראות ניהול בנקאי תקין של המפקח על הבנקים, הסכמים מול לקוחות התאגיד הבנקאי ועל פי הפרקטיקה הקיימת בתאגידים הבנקאיים. העקרונות אשר נקבעו בהוראה זו באים להוסיף על האמור לעיל וההסכמים לעסקאות מכירת הלוואות יבטיחו כי זכויות הלוים כאמור לא יפגעו.
5. העקרונות המפורטים בהוראה מחליפים את מכתב המפקח מס' h9905111 מיום 25.8.2009 בנושא "איגוח מסורתי של הלוואות לדיור בישראל", ועקביים עם ההמלצות המפורטות בדוח הצוות לקידום האיגוח בישראל¹.
6. הוראות ודגשים נוספים בנושא מכירה ואיגוח של הלוואות מפורטים בהוראות ניהול בנקאי תקין ובהוראות הדיווח לציבור של המפקח על הבנקים.

תחולה

7. הוראה זו תחול על התאגידים הבאים המעמידים הלוואות לדיור, כהגדרתם בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 (להלן: "החוק" ו-"תאגיד בנקאי", בהתאמה):
 - (א) תאגיד בנקאי;
 - (ב) תאגיד כאמור בסעיפים 11 (א) (א3) ו-(ב3) לחוק;
 - (ג) תאגיד כאמור בסעיף 11 (ב) לחוק;
 - (ד) סולק כהגדרתו בסעיף 36 לחוק.

¹ צוות בין-משרדי בהשתתפות נציגי בנק ישראל, רשות ניירות ערך, משרד האוצר, משרד המשפטים ורשות המסים לבחינת קידום האיגוח בישראל הוציא בשנת 2015 דוח מסכם במסגרתו הומלץ על פתיחת שוק האיגוח באופן זהיר ומדוד על ידי הסרת חסמים.

8. המפקח רשאי לקבוע הוראות מסוימות שונות מאלו המפורטות להלן, שיחולו על תאגיד בנקאי מסוים, או לפטור, במקרים חריגים תאגיד בנקאי מסוים מהוראה מסוימת, כאשר קיימים טעמים מיוחדים שבהם ראה לנכון לעשות כן ומנימוקים שירשמו.

הגדרות

9. "עסקת מכירה" - עסקת של מכירת הלוואות לדיור, סינדיקציה של הלוואות לדיור לרבות הסכם המסדיר שיתופי פעולה להעמדת הלוואות לדיור ;
10. "הלוואה לדיור", "שיעור החזר מהכנסה", "שיעור מימון" (LTV) - כהגדרתם בהוראה 329 - "מגבלות למתן הלוואות לדיור".

ממשל תאגידי

11. דירקטוריון התאגיד הבנקאי אחראי לגיבוש אסטרטגית עסקת מכירה ומסגרת ניהול הסיכון בעסקות אלו. עסקות המכירה יוצרות סיכונים רבים הדורשים תשומת לב של הדירקטוריון ושל ההנהלה. על הדירקטוריון וההנהלה לגבש מסגרת לניהול הסיכונים בעסקות אלה, בין היתר, גיבוש מדיניות, נהלים לאכיפה בכל הרמות וכן הגדרה ברורה של המטרות לשמן יבוצעו עסקות אלה.

עקרונות לביצוע עסקת מכירה

12. תאגיד בנקאי לא רשאי לבצע בחירה סלקטיבית של ההלוואות ה"טובות" (Cherry Picking) או של ההלוואות ה"גרועות" (Lemon Picking), אשר ישתתפו בעסקת המכירה. תתאפשר עסקת מכירה של תיקי הלוואות לדיור אשר נבחרו באופן אקראי מתוך קבוצת הלוואות לדיור שהועמדו בתקופה מסוימת, ובתנאי שאיכות ההלוואה הנמכרת לא תהווה קריטריון להכללתה או להוצאתה מתוך התיק שיימכר.
13. מובהר כי בחירת הלוואות לדיור המיועדות לעסקת מכירה על בסיס הקריטריונים הבאים מהווה בחירה סלקטיבית לעניין סעיף 12: שיעור מימון (LTV) ושיעור החזר מההכנסה.
14. עסקת סינדיקציה להעמדת הלוואות בפרויקט מוגדר, כגון קבוצת רכישה, לא תיחשב כבחירה סלקטיבית מעצם החלתו על קבוצת הלוואות מסוימת, ובלבד שלא ייקבעו קריטריונים אחרים של בחירה סלקטיבית, כמפורט לעיל.
15. על אף הוראות סעיפים 12 ו-14, תאגיד בנקאי שמבצע עסקת מכירה יהיה רשאי להוציא מן התיק:

- (א) הלוואות שבמועד המכירה הינן בפיגור ;
- (ב) הלוואות בהשתתפות ממשלה ;
- (ג) הלוואות לעובדים ;
- (ד) הלוואות בגין קיים קושי טכני-תפעולי במכירתן, ובלבד ששכום הלוואות כאמור אינו על 5% מהתיק הרלבנטי ;
- (ה) הלוואות המוחרגות מהעסקה כתוצאה ממגבלות רגולטוריות החלות על הצד הנגדי לעסקה.

16. צמצום הסיכון המוסרי :

- (א) תאגיד בנקאי ישמר לפחות 10% מכל הלוואה בעסקת המכירה, כך שהזכויות והתחייבויות הנובעות מהלוואה של התאגיד הבנקאי ושל הגוף הרוכש יהיו בדרגה שווה, בהתאם לחלקם בהלוואה (פרי פסו); בעסקת איגוח, התאגיד הבנקאי יהיה רשאי לקיים דרישה זו בדרך של שימור לפחות 10% מכל שכבה (שימור סיכון אנכי - Vertical Risk Retention).
- (ב) תיק ההלוואות המיועדות למכירה יכלול הלוואות שנכללו במאזן התאגיד הבנקאי במשך תקופה של 12 חודשים לפחות טרם המכירה.
- (ג) תאגיד בנקאי לא רשאי לגדר את סיכון האשראי הנותר כאמור בסעיף (א) לעיל.

מגבלות על היקף עסקאות מכירה של הלוואות לדיור

17. סכום ההלוואות לדיור שימכור התאגיד הבנקאי, בתוספת ההלוואות לדיור באחריות הגוף המוסדי בעסקת סינדיקציה שהתאגיד הבנקאי נותן עבורן שירות מהותי, לא יעלה על 10% מיתרת תיק ההלוואות לדיור² או שיעור גבוה יותר עליו החליט דירקטוריון התאגיד הבנקאי לאחר בחינה של השלכות האמור על המודל העסקי ואיכות תיק ההלוואות לדיור, ובלבד שניתן לגביו אישור המפקח על הבנקים.

הגנה על זכויות הלווה

18. על תאגיד בנקאי להבטיח כי לא יורעו או ייפגעו זכויות הלווים או זכויות בעל הנכס המשמש כבטוחה, אם הייתה ההלוואה מובטחת, בשל עסקת המכירה. כמו כן, על תאגיד בנקאי להבטיח כי לא יורעו או ייפגעו הגנות אשר הוקנו ללווה או לבעל נכס המשמש כבטוחה כאמור על פי דין. בכל עסקה ייקבעו ההסדרים המתאימים לעסקה הספציפית אשר יהיו מיועדים להבטחת הזכויות והגנות כאמור.
19. התאגיד הבנקאי חייב לקבל את הסכמת הלווים לעסקת המכירה; הסכמה כאמור יכולה להתקבל במועד כריתת הסכם ההלוואה.
20. תאגיד בנקאי יעדכן את הלווה בדבר מכירת הלוואתו, לא יאוחז משלושה חודשים ממועד השלמת המכירה. בין היתר, ימסור התאגיד הבנקאי ללווה פרטים בדבר זהותו של הגוף אשר רכש את הלוואתו מהתאגיד הבנקאי וכן מידע בנושא ההגנה על זכויות של הלווה אגב המכירה.

² היתרה כוללת גם את ההלוואות לדיור שכבר נמכרו.

רכישה חוזרת של הלוואות שנמכרו

21. תאגיד בנקאי רשאי לרכוש בחזרה הלוואות שמכר, בהתאם לטיפול באופציית רכש מנקה (Clean up call) כקבוע בהוראת ניהול בנקאי תקין מספר 205 "איגוח" ובהוראות הדיווח לציבור הרלוונטיות. על התאגיד הבנקאי לוודא לפני ביצוע העסקאות כי אופציית הרכש המנקה עומדת בדרישות הכשירות כאמור בהוראת ניהול בנקאי תקין מספר 205, ואינה פוגעת בדרישות להכרה כמכירה לצורך טיפול חשבונאי שנקבע בהוראות הדיווח לציבור. לעניין זה מובהר כי הנחיות אלה חלות גם על רכישה באמצעות תאגידים אחרים בקבוצה הבנקאית, וגם על רכישה של זכויות בהלוואות שמכר התאגיד הבנקאי.

תיעוד וחוות דעת

22. כדי שתאגיד בנקאי יוכל להכיר בעסקת המכירה (True Sale), לצורך מדידת הלימות הון וכמכירה חשבונאית, עליו לשמור חוות דעת מתאימות.
23. חוות הדעת המשפטית הנדרשת תכלול, לכל הפחות, התייחסות לנושאים הבאים:
- (א) עמידת עסקת מכירה בתנאים המאפשרים סיווג כעסקת מכר אמתית על בסיס החקיקה הרלבנטית והוראות המפקח על הבנקים, לרבות עמידתה בדרישות סעיף 21.27א(א) להוראות הדיווח לציבור.
- (ב) אופן רישום הבטוחות ואופן קבלת תשלומי הלווים (בחשבון ייעודי או אחר) והשלכות האמור על סיווג עסקת מכירה כעסקת מכר.
- (ג) הבטחת זכויות הלווים, לרבות התייחסות לקבלת הסכמת הלווים למכירת הלוואות.
24. חוות הדעת של רואה החשבון המבקר לפיה בהתאם לתקני הביקורת שנקבעו בארה"ב והוראות הדיווח לציבור ניתן להסתמך על חוות הדעת המשפטית, כי מתקיימים יתר התנאים שנקבעו בהוראות הדיווח לציבור, וכי ניתן לטפל חשבונאית בעסקה כמכירה.
25. אם נוצר רווח מהותי במכירה של הלוואות לדיור, על תאגיד בנקאי לתעד את הנסיבות בגין נוצר רווח זה.

התאגיד הבנקאי המוכר כנותן שירות

26. התאגיד הבנקאי המוכר בעסקת המכירה רשאי לפעול כנותן שירות בלבד להלוואות בעסקת המכירה. אולם במקרה בו התאגיד הבנקאי לא פועל כנותן שירות כאמור יקבע תאגיד בנקאי אחר כנותן שירות; זאת בין היתר, על מנת להבטיח שמירת זכויות הלווים בעסקאות כאמור בסעיפים 18, 19 ו-20 לעיל.

לעניין סעיף זה - "נותן שירות" - לרבות ניהול ההלוואות, גביית החזר ההלוואות, מימוש הבטוחה, משלוח התראה בדבר נקיטת פעולות גביה או מימוש.

* * *

עדכונים

חוזר 06 מס'	גרסה	פרטים	תאריך
2724	1	חוזר מקורי	06/10/2022