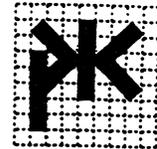


הטיפול החשבונאי  
במכירת הלוואות

שילה ליפשיץ



## הטיפול החשבונאי במכירת הלוואות

ד"ר ח' שילה ליפשיץ

נובמבר 1995

תודתי נתונה לפרופ' נסים ארניה ולרו"ח ארז ויגודמן על הערותיהם המועילות ולמכון קסירר על ההשתתפות במימון המחקר. הדעות המובאות במאמר הן של המחבר ואינן משקפות בהכרח את עמדתו של מכון קסירר.

## תוכן העניינים

4	.....	<b>מבוא</b>	<b>.1</b>
6	.....	<b><u>מכירת תיקי הלוואות - מהות העיסקה וכדאיותה לצדדים השונים</u></b> ....	<b>.2</b>
7	.....	2.1 היתרונות למוכר ממכירת תיקי הלוואות	
7	.....	2.1.1 זיהוי רווח ושיפור הלימות ההון	
8	.....	2.1.2 שיפור מצב הנזילות	
8	.....	2.1.3 הקטנת החשיפה לסיכון ריבית	
10	.....	2.1.4 הקטנת החשיפה לסיכון בסיס	
11	.....	2.1.5 הקטנת החשיפה לסיכון אשראי	
12	.....	2.1.6 הקטנת עלויות המימון	
12	.....	2.1.7 שיפור התשואה על הנכסים ועל ההון	
16	.....	2.2 היתרונות לקונה מרכישת תיקי הלוואות	
16	.....	2.3 סוגי ההלוואות שניתן למכור	
18	.....	<b><u>חשבונאות של מכירת הלוואות</u></b>	<b>.3</b>
18	.....	3.1 מכירת הלוואות על פי התקינה האמריקאית	
20	.....	3.1.1 קביעת מחיר המכירה והרווח	
21	.....	3.1.2 הטיפול החשבונאי בדמי הניהול	
24	.....	3.1.3 הביאור והגילוי הנאות	
25	.....	3.1.4 היבטים נוספים	
25	.....	3.2 מכירת הלוואות על פי הוראות רשויות הפיקוח בארה"ב	
28	.....	3.3 הרישום בספרי הקונה	
30	.....	3.4 הטיפול החשבונאי במכירת הלוואות במדינות אחרות בעולם	

30	..... התקינה החשבונאית באנגליה בתחום מכירת ההלוואות	3.5
31	..... חשבונאות של "אי הכרה"	3.5.1
32	..... חשבונאות של "הצגה קשורה"	3.5.2
33	..... חשבונאות של "הצגה נפרדת"	3.5.3
34	..... העברה של חלק מתיק ההלוואות	3.5.4
35	..... הטיפול החשבונאי בנושא מכירת הלוואות בישראל	3.6
37	..... <b><u>מכירת הלוואות בישראל</u></b>	<b>.4</b>
37	..... מכירת תיקי משכנתאות	4.1
39	..... עסקאות בנק אדנים	4.1.1
41	..... עסקאות בנק ירושלים	4.1.2
42	..... עסקאות בנק כרמל	4.1.3
44	..... מכירת תיקי ליסינג	4.2
44	..... להיכן צועד השוק הישראלי בתחום מכירת הלוואות?	4.3
45	..... <b><u>המלצות לעקרונות כלליים לגבי הטיפול החשבונאי וסיכום</u></b>	<b>.5</b>
		<b><u>נספחים</u></b>
<b>.6</b>		
51	..... נספח 1 - תרשים סיכום של SFAS-77	
52	..... נספח 2 - מכירת תיקי הלוואות - גילוי בתשקיף בנק ירושלים	
56	..... נספח 3 - קטעים מ FRS-5	
61	..... <b><u>ביבליוגרפיה</u></b>	<b>.7</b>

## 1. מבוא

בשנים האחרונות אנו עדים להתפתחות התופעה של מכירת תיקי הלוואות במערכת הבנקאית והפיננסית בישראל. חדשנות פיננסית זו מתבטאת בכך שבנקים למשכנתאות מוכרים תיקי משכנתאות לקופות גמל, ובשנה האחרונה אף התבצעו שלוש עסקאות בהן חברות ליסינג מכרו תיקי הלוואות רכב. מכירת תיק הלוואות עשויה להיות עיסקה כדאית הן מבחינת המוכר והן מבחינת הקונה בנסיבות מתאימות. ביחס למוכר בולטים מספר יתרונות כלכליים והם: זיהוי רווח מהמכירה, שיפור הלימות ההון, שיפור מצב הנזילות, הקטנת החשיפה לסיכון ריבית, לסיכון בסיס ולסיכון אשראי, הקטנת עלויות המימון ועוד. גם לקונה יתרונות הנובעים מרכישת תיק הלוואות. הקונה רוכש נכס עם סיכון נמוך ותשואה גבוהה יחסית לזו שיוכל להשיג בהשקעה אלטרנטיבית עם רמת סיכון דומה. בנוסף, תיק ההלוואות שנרכש משמש את הקונה ככלי נוסף לניהול הנכסים וההתחייבויות. כך למשל קופת גמל שמבנה ההתחייבויות שלה הוא ארוך טווח תהיה מעוניינת ברכישת תיק משכנתאות שמשך החיים הממוצע שלו ארוך יחסית (כגון 10 שנים) ובתשואה עודפת על אג"ח. רכישת תיק משכנתאות גם תתרום לייצוב התשואות בקופות הגמל. זאת מאחר ובניגוד לתיק אג"ח המושפע ממחירי השוק אין ההשקעה בתיק משכנתאות בריבית קבועה, רגישה לתנודתיות בריבית השוק. יתרון נוסף לקונה ברכישת תיק משכנתאות הוא ביכולת לגוון ולהרחיב את הפעילות ובכך ליצור תדמית חיובית כגוף פעיל בתחום חדשני.

כללי החשבונאות בישראל מתייחסים באופן חלקי ביותר לנושא וגם התקינה החשבונאית הבינלאומית אינה אחידה בטיפול החשבונאי במכירת הלוואות. מבדיקת כללי החשבונאות האמריקאית בנושא מתברר כי קיימת הבחנה ביחס לטיפול החשבונאי הנדרש בין SFAS-77 הן במפורש בנושא לבין כללי RAP (Regulatory Accounting Principles) החלים על בנקים. גם במדינות אחרות בהן התפתחה מאוד התופעה, כגון אנגליה, הטיפול החשבונאי בתחום מכירת הלוואות אינו כולל התחייסות מלאה להיבטים השונים.

מטרת המחקר היא לגבש הצעה ראשונית לעקרונות כלליים לגבי הטיפול החשבונאי הנאות בנושא. ההצעה תנסה לשלב בין חלקים שונים של התקינה הבינלאומית ותתחשב גם במאפיינים המיוחדים של השוק הישראלי בתחום מכירת הלוואות ובמיוחד במבנה התחלקות הסיכונים בין הקונה למוכר. ההצעה תתייחס להיבטים הבאים:

- א. דיון בשאלה האם בוצעה מכירה או עיסקת מימון והשלכות לגבי הרישום החשבונאי של העיסקה.
- ב. מדידת הרווח מהעיסקה בספרי המוכר והשלכות על הרישום בספרי הקונה.
- ג. הטיפול החשבונאי בהוצאות ובהכנסות בגין ניהול התיק ובגין גיבוש העיסקה.
- ד. דיווח בנושא היקף התיק שנמכר, הסיכונים לצדדים השונים ועוד.

לאחר פרק המבוא נציג בפרק השני את המהות הכלכלית של העיסקה וכן נפרט ונדגים את כדאיותה לצדדים השונים. בפרק השלישי נתאר את הטיפול החשבונאי בנושא זה בארה"ב תוך השוואת הוראות GAAP מול RAP, תנתן השוואה בינלאומית קצרה, תבחן הגישה האנגלית וכן נסקור את הוראות המפקח על הבנקים בישראל המתייחסות באופן חלקי לנושא. בפרק הרביעי נתייחס למקרים של מכירת תיקי הלוואות בישראל. בפרק החמישי נגבש המלצות ראשוניות לעקרונות כלליים לגבי הטיפול החשבונאי ובסופו נסכם.

## 2. מכירת תיקי הלוואות - מהות העיסקה וכדאיותה לצדדים השונים

בעבודה זו נתייחס לעיסקת מכירת תיק הלוואות. בעיסקה זו המוכר שנתן הלוואות ללווים שונים, מקבץ את אותן הלוואות או חלק מהן ומגדירן כתיק הלוואות. את תיק הלוואות הוא מוכר לקונה שהוא גם המשקיע. מוכר הלוואות נושא לרוב בחלק מסיכונים האשראי וכמו כן בתמורה לעמלה אשר מהווה לעיתים חלק מהמחיר, הוא ממשיך לנהל את התיק (העברת תשלומי הלווים לקונה, מעקב אחר מצב הלווים והבטחות ועוד). בעבודה זו לא נעסוק בעסקאות של השתתפות בהלוואות בהן המלווה הוא גם המשקיע. כמו כן לא נעסוק בעסקאות של נכיון שטרות-תחום שבו הרישום החשבונאי פשוט ואינו מעורר בעיות מיוחדות.

מכירת הלוואות היא צעד בכיוון של התפתחות שוק משני להלוואות והפיכתם לניירות ערך סחירים (securitization). התפתחות זו היא חלק מתהליך שבו בנקים עוברים מתיווך פיננסי קלאסי של גיוס פקדונות ומתן אשראי לפעילות חוץ-מאזנית הכוללת בין היתר תהליכי סקיוריטיזציה. זאת על רקע סיכונים האשראי הגוברים ודרישות הלימות הון יותר קפדניות מצד רשויות פיקוח. גם התגברות התחרות וירידת המירווחים הפיננסיים הביאה את הבנקים למכור הלוואות ולהמשיך לנהלן ובכך לזכות בהכנסות מעמלות. במסגרת תהליך הסקיוריטיזציה שהתפתח מאד בארה"ב החל מאמצע שנות ה-80, תיק הלוואות נמכר לחברת נאמנות מיוחדת המשלמת עבור התיק ע"י התמורה מהנפקת ניירות ערך המגובים בתיק הלוואות. ניירות הערך המדורגים על פי רמת הסיכון על ידי חברות דירוג אשראי נרכשים ע"י משקיעים שונים. מוכר הלוואות נושא בדרך כלל בחלק מסיכונים האשראי וכן ניתן ביטוח חיצוני להנפקה. חדשנות זו טרם הגיעה לישראל ומלבד עיסקה בודדת המזכירה מאפיינים שונים של תהליך הסקיוריטיזציה (עיסקת בנק כרמל), לא בוצעו עסקאות נוספות. מסיבה זו העבודה לא מתייחסת לטיפול בנושא הסקיוריטיזציה היות ואין מספיק בנקים או חברות לגביהם הנושא רלבנטי. כמובן שעם התפתחות התחום ראוי לטפל בנושא בעבודה נפרדת. לעומת זאת כל העסקאות בישראל הן של מכירת הלוואות ללא הנפקת ני"ע כפי שנראה בהמשך בפרק 5. לכן בעת הדיון בפרק זה ובפרקים הבאים נתייחס לשני שחקנים בלבד: המוכר והקונה. בהמשך הפרק נתאר את היתרונות שעשויים להיות למוכר ולקונה בתהליך מכירת הלוואות. יתרונות אלו הביאו לשימוש גובר בטכניקת מכירת הלוואות כאמצעי לגיוס מזומן וזאת על חשבון טכניקות ידועות כגון מכירת אג"ח ונכיון שטרות.

## 2.1. היתרונות למוכר ממכירת תיק הלוואות

למוכר עשויים להיות יתרונות רבים ומגוונים הנובעים ממכירת תיק הלוואות נציין את העיקרים:

### 2.1.1 זיהוי רווח ושיפור הלימות ההון

במידה ובוצעה מכירה מבחינה חשבונאית (לדיון מורחב ראה פרק 3), המוכר אינו כולל את ההלוואות שמכר כחלק מנכסיו, מזהה רווח ובכך משפר את יחס הלימות ההון (הון לנכסי סיכון).

הדוגמה הבאה תמחיש זאת:

#### מאזן בנק לפני מכירת הלוואות (במליוני ש"ח)

<u>הון והתחייבויות</u>		<u>נכסים</u>	
7	הון	1	מזומן
<u>93</u>	התחייבויות	<u>99</u>	הלוואות
100		100	

יחס הון לנכסי סיכון:  $7/99 = 7.07\%$

(ההלוואות משוקללות ב-100% והמזומן ב-0% ולכן סך נכסי הסיכון הוא 99 מליון ש"ח).

נניח בדוגמה זו כי הבנק מכר הלוואות שסכום הקרן שלהן הוא 9 מליון ש"ח תמורת 10 מליון ש"ח. זהו מצב שבו תשואת תיק הלוואות גבוהה מריבית השוק הרלבנטית. לשם פשטות נניח בדוגמה זו כמו גם בדוגמאות הבאות בפרק זה שהמכירה נחשבת למכירה חשבונאית, ומזוהה רווח מיידית. כמו כן נניח כי הבנק השתמש בתמורה למתן הלוואות נוספות ע"ס 9 מליון ש"ח ולהגדלת יתרת המזומן ב-1 מליון ש"ח.

להלן מאזנו של הבנק לאחר המכירה וזיהוי הרווח ע"ס 1 מליון ש"ח:

## מאזן הבנק לאחר מכירת ההלוואות (במליוני ש"ח)

<u>הון והתחייבויות</u>		<u>נכסים</u>	
8	הון	2	מזומן
<u>93</u>	פקדונות	<u>99</u>	הלוואות
101		101	

יחס הון לנכסי סיכון:  $8/99=8.08\%$

חשוב לציין כי השיפור נובע מהרווח שמומש בהתאם למדידה החשבונאית לפיה זיהוי הרווח הוא מיידי. עם זאת הרווח שנוצר עשוי לבוא על חשבון רווח עתידי מהלוואות חדשות שינתנו ולכן חשוב להתייחס לשיפור הלימות ההון כאירוע הנובע ממדידת הרווח החשבונאי. נציין כי במערכת הבנקאות ליחס ההון לנכסי הסיכון חשיבות עצומה מבחינתם של רשויות הפיקוח בעת בחינת הלימות הונו ויציבותו של הבנק. הוראות יחס הון מזערי של המפקח על הבנקים קובעות כי בנק ישמור על יחס מזערי של 8% בין הונו לבין רכיבי הסיכון שלו (הכוללים גם סעיפים חוץ-מאזניים) המשוקללים לפי דרגות סיכון אשראי.

יש לצפות כי ככל שיחס ההון לרכיבי סיכון של בנק נמוך יותר, תגדל המוטיבציה שלו למכור הלוואות ובכך לשפר את הלימות הונו.

### 2.1.2 שיפור מצב הנזילות

יתרון נוסף למוכר נובע מכך שבאמצעות מכירת תיק ההלוואות ניתן להמיר נכס עם דרגת נזילות נמוכה (הלוואות) במזומן ובכך לשפר את מצב הנזילות. בנתוני הדוגמה הקודמת היחס שבין המזומן למאזן עלה מ - 1% לפני המכירה לכ - 2% לאחר המכירה.

### 2.1.3 הקטנת החשיפה לסיכון ריבית

התנודתיות הגבוהה בתחום שערי הריבית מחייבת כיום בנקים לניהול מושכל של החשיפה לסיכון ריבית, להגבלתה ולמעקב אחריה. בנק או כל גוף פיננסי שהגיל הממוצע של נכסיו גבוה מזה של התחייבויותיו חשוף לסיכון של עליה בלתי צפויה בשיעור הריבית. הקטנת הפער בין הגיל הממוצע של הנכסים לזה של התחייבויות מקטינה את החשיפה. על ידי מכירת תיקי הלוואות שגילו

הממוצע גבוה יחסית יכול הבנק לקצר את הגיל הממוצע של הנכסים ובכך להקטין את הפער בגיל.

אם נמייך את נתוני הדוגמה הקודמת על פי גיל ממוצע נקבל:

**מאזן הבנק לפני מכירת ההלוואות**

<u>גיל ממוצע (בשנים)</u>	<u>יתרה (במליוני ש"ח)</u>	<u>נכסים</u>
0	1	מזומן
<u>3.10</u>	<u>99</u>	הלוואות
3.07	100	סה"כ כספי
		<b><u>הון התחייבויות</u></b>
---	7	הון
<u>2</u>	<u>93</u>	התחייבויות
2	93	סה"כ כספי
1.07		<b><u>פער הגיול</u></b>

בנתוני הדוגמה הקודמת נניח כי הבנק מכר תיק הלוואות שהגיל הממוצע שלהן הוא 3.1 שנים וניצל את

התמורה למתן הלוואות חדשות שגילן בממוצע שנה אחת.

להלן מאזן הבנק ופער הגיול לאחר מכירת ההלוואות:

**מאזן הבנק לאחר מכירת ההלוואות**

<u>גיל ממוצע (בשנים)</u>	<u>יתרה (במליוני ש"ח)</u>	<u>נכסים</u>
0	2	מזומן
3.10	90	הלוואות ישנות
<u>1</u>	<u>9</u>	הלוואות חדשות
2.85	101	סה"כ כספי
		<b><u>הון והתחייבויות</u></b>
---	8	הון
<u>2</u>	<u>93</u>	התחייבויות
2	93	סה"כ כספי
0.85		<b><u>פער הגיול</u></b>

ההפרש בין הגיל הממוצע של הנכסים לזה של התחייבויות ירד מ - 1.07 שנים לפני המכירה ל - 0.85 לאחריה. יש לציין כי במקום גיל ממוצע ראוי להשתמש במודל המח"מ (duration) העדיף מאחר והוא מביא בחשבון את ההיקף והעיתוי של תזרים המזומן העתידי. ניתן לצפות כי שימוש בכלי המח"מ לאמידת סיכון הריבית בדוגמה לעיל יתן תוצאות דומות מבחינת הכיוון והעוצמה של השפעת המכירה על החשיפה.

קיימות כמובן טכניקות נוספות לחיסון כנגד סיכונים ריבית כגון השימוש בהחלפות פיננסיות בריבית. לדעת Pavel (1989) טכניקה מורכבת זו עלולה להיות יקרה ואף דורשת מיומנות מיוחדת ולפיכך יתכן ומנהלים יעדיפו מכירת אשראי שזהו תחום מוכר יותר.

#### 2.1.4 הקטנת החשיפה לסיכון בסיס

בנק נחשף לסיכון בסיס כאשר ההצמדה של נכסיו שונה מזה של התחייבויותיו. באמצעות מכירת תיק הלוואות צמודות מדד יכול בנק להקטין את החשיפה מדד/ שקל. הדוגמה הבאה תמחיש זאת:

#### מאזן הצמדה של הבנק לפני המכירה (במליוני ש"ח)

<u>הון</u>	<u>שקלי צמוד מדד</u>	<u>שקלי לא צמוד</u>	
---	99	1	נכסים
<u>7</u>	<u>82</u>	<u>11</u>	התחייבויות
(7)	17	(10)	עודף נכסים (התחייבויות)

על פי מאזן ההצמדה זה הון הבנק (7 מליון ש"ח) ועודף התחייבויות שקליות לא צמודות (10 מליון ש"ח) מימנו נכסים צמודים ע"ס 17 מליון ש"ח. מאחר וההתייחסות להון מבחינה חשבונאית וניהולית היא כהתחייבות צמודות מדד, החשיפה של הבנק היא ע"ס 10 מליון ש"ח בין נכסים צמודי מדד לבין התחייבויות שקליות לא צמודות. מכירת הלוואות צמודות מדד שיתרת הקרן שלהן 9 מליון ש"ח תמורת 10 מליון ש"ח תשנה את התמונה כדלהלן:

### מאזן הצמדה של הבנק לאחר המכירה (במליוני ש"ח)

<u>הון</u>	<u>שקלי צמוד מדד</u>	<u>שקלי לא צמוד</u>	
---	90	11	נכסים
<u>8</u>	<u>82</u>	<u>11</u>	התחייבויות
(8)	8	---	עודף נכסים (התחייבויות)

באמצעות המכירה והשימוש בתמורה למתן הלוואות שקליות לא צמודות (9 מליון ש"ח) וכן להגדלת מזומן (1 מליון ש"ח), חיסן הבנק את עצמו כנגד סיכון בסיס. ההון הצמוד למדד ע"ס 8 מליון ש"ח מימן עודף נכסים שקליים צמודי מדד ע"ס 8 מליון ש"ח.

#### 2.1.5 הקטנת החשיפה לסיכון אשראי

ככל שבנק מגדיל את ריכוזיות תיק האשראי שלו לפי ענפי משק או לפי גודל לווים, גדלה חשיפתו לסיכון אשראי. אחת הדרכים להקטנת ריכוזיות התיק ולהגדל הפיזור בין ענפים ובין לווים היא באמצעות מכירת תיק הלוואות מסוג מסויים ומתן הלוואות מסוג אחר. על פי Gorton (1991) מעורבותם של בנקים גדולים הן כקונים והן כמוכרים נובעות מגורם של פיזור אשראי.

#### 2.1.6 הקטנת עלויות המימון

באמצעות מכירת תיק הלוואות המוכר יכול להקטין את עלות מקורות המימון שלו. הפרדת תיק הלוואות באיכות אשראי גבוהה יחסית ומכירתו תביא לכך שמשקיע יתייחס יותר לאיכות התיק שנמכר ופחות ליציבותו הכללית של המוכר. במילים אחרות שיעור ההיוון על פיו יחושב מחיר המכירה של התיק יהיה נמוך מעלות גיוס האג"ח של המוכר בשוק הראשוני. הדבר נכון במיוחד במקרים של פירמות קטנות שעלות גיוס האג"ח שלהן היא יחסית גבוהה. כמו כן, התייחסות של המשקיעים לאיכות האשראי של התיק הנמכר ולא ליציבותו הכללית של המוכר תאפשר גם לפירמות חדשות ובלתי מוכרות להשיג מקור מימון.

בהקשר זה ראוי לציין כי קיים סיכון שמכירת הלוואות טובות יחסית ישאיר את המוכר עם תיק נכסים פחות טוב. Goldberg ואחרים (1988) מציינים כי בנייתו נושא זה ע"י חברת דירוג אשראי

Moody's נלקחים בחשבון הגורמים הבאים: איכות תיק ההלוואות שנמכר ביחס לסך ההלוואות, קיומן של הזדמנויות השקעה חדשות ותוכניות ההנהלה להמשיך ולמכור הלוואות כאמצעי מימון מתמשך. עם זאת אין להפריז בחשיבותו של סיכון זה לאור הרגישות הרבה שמגלים מוכרים לדירוג האשראי שלהם בעיני בנקים ומשקיעים פוטנציאליים. לאור זאת, צפוי שתהליך מכירת התיק לא יביא לפגיעה ביציבותו ובדירוג האשראי של המוכר. גם כיום בישראל בנקים למשכנתאות, על פי ההוראות הפיקוחיות, נדרשים למכור "תיק ממוצע".

### **2.1.7 שיפור התשואה על הנכסים ועל ההון**

בדרך כלל מוכר ההלוואות ממשיך לנהל את תיק ההלוואות שמכר תמורת עמלה. המוכר אם כן יוצר מקור רווח חדש והיות והפעילות היא חוץ-מאזנית (ההלוואות שנמכרו אינן נכללות יותר במסגרת נכסיו), המוכר משפר יחסי רווחיות שונים כגון תשואת הנכסים (רווח נקי חלקי הנכסים) וכן תשואת ההון (רווח נקי חלקי ההון). ליחסים אלה חשיבות עצומה בעת ניתוח רווחיותה של פירמה ולכן לשיפורם משמעות רבה. Chammah (1991) מדגיש את נושא שיפור היחסים הפיננסיים כגורם מרכזי המסביר מכירת תיקי הלוואות. הדוגמה הבאה תמחיש את השיפור שחל ביחסי הרווחיות באמצעות מכירת תיק הלוואות.

## הנחות:

- ✓ מכירת הלוואות עם זמן פרעון של שנה ע"ס 90 מליון ש"ח.
  - ✓ אין רווח מהמכירה מלבד הכנסות מניהול התיק ע"ס 2 מליון ש"ח.
  - ✓ ההוצאות התפעוליות בגין ניהול התיק שנמכר הן 0.5 מליון ש"ח.
  - ✓ תשואה על תיק הלוואות המסחריות שנמכר 5%
  - ✓ תשואה על הלוואות האחרות 4%
  - ✓ עלות החסכונות 3%
  - ✓ עלות פקדונות אחרים 4%
  - ✓ שיעור מס שולי אפקטיבי 47%
  - ✓ אין חובת נזילות
  - ✓ שני תסריטים:
- תסריט 1 - מכירת הלוואות וניצול התמורה מהן לפרעון פקדונות אחרים.
- תסריט 2 - מכירת הלוואות וניצול התמורה מהן למתן הלוואות מסחריות חדשות.

### מאזן ליום 31.12.94 (במליוני ש"ח)

<u>תסריט 2</u>	<u>תסריט 1</u>	<u>מצב בסיסי</u>	<u>נכסים</u>
10	10	10	מזומן
90	---	90	הלוואות מסחריות
<u>900</u>	<u>900</u>	<u>900</u>	הלוואות אחרות
1,000	910	1,000	
			<u>התחייבויות</u>
70	70	70	הון
840	840	840	חסכונות
<u>90</u>	---	<u>90</u>	פקדונות אחרים
1,000	910	1,000	

**רווח והפסד (במליוני ש"ח)**

**לשנה שנסתיימה ב- 31.12.95**

<u>תסריט 2</u>	<u>תסריט 1</u>	<u>מצב בסיסי</u>	
4.5	---	4.5	הכנסות ריבית מהלוואות מסחריות
36.0	36.0	36.0	הכנסות ריבית מהלוואות אחרות
(25.2)	(25.2)	(25.2)	הוצאות ריבית על חסכונות
(3.6)	---	(3.6)	הוצאות ריבית על פקי אחרים
11.7	10.8	11.7	רווח מפעולות מימון
2.0	2.0	---	הכנסות מניהול התיק שנמכר
5.0	5.0	5.0	הכנסות תפעוליות אחרות
(10.5)	(10.5)	(10.0)	הוצאות תפעוליות
8.2	7.3	6.7	רווח לפני מס
3.9	(3.4)	(3.1)	הפרשה למס
4.3	3.9	3.6	רווח נקי

יחסים פיננסיים ל- 31.12.95 :

<u>תסריט 2</u>	<u>תסריט 1</u>	<u>מצב בסיסי</u>	
74.3/1,004.3=7.40%	73.9/913.9=8.09%	73.6/1,003.6=7.33%	הון למאזן
4.3/1,000=0.43%	3.9/910=0.429%	3.6/1,000=0.36%	תשואת הנכסים
4.3/70=6.14%	3.9/70=5.57%	3.6/70=5.14%	תשואת ההון

מניתוח התוצאות לעיל מתברר כי באמצעות מכירת הלוואות הבנק שיפר את היחסים הפיננסיים. ניתן

לסכם זאת בעזרת הטבלה הבאה :

<u>אלטרנטיבה נחותה</u>	<u>אלטרנטיבה עדיפה</u>	
מצב בסיסי	תסריט 1	יחס הון למאזן
מצב בסיסי	תסריט 2	תשואת הנכסים
מצב בסיסי	תסריט 2	תשואת ההון

האפשרות שניתנה לבנק בתסריט 1 להמשיך ולנהל את התיק תמורת עמלה מבלי להמשיך ולרשום את ההלוואות כחלק ממאזנו, שיפרה את מצבו מבחינת היחסים הפיננסיים השונים לעומת המצב הבסיסי של תיווך פיננסי קלאסי. יחס ההון עלה מ - 7.33% במצב הבסיסי ל- 8.09% בתסריט 1 ותשואת הנכסים עלתה באופן משמעותי מ- 0.36% ל- 0.429%. האפשרות לנצל את התמורה למתן הלוואות נוספות ויחד עם זאת להמשיך ולנהל תמורת עמלה את התיק שנמכר (תסריט 2) הביאה את הרווח הנקי ל- 4.3 מליון ש"ח שזהו הרווח הנקי הגבוה ביותר מבין האלטרנטיבות. בתסריט 2 גם התקבל כי תשואת ההון היא הגבוהה ביותר והיא הגיעה ל- 6.14% לעומת 5.57% בתסריט 1 ו- 5.14% במצב הבסיסי.

יש לציין כי הניתוח לעיל נעשה בהנחה שהתמורה מהמכירה זהה לשווי התיק בספרי המוכר, וללא זיהוי רווח מהמכירה. במידה והיה נוצר רווח כמובן שהיחסים הפיננסיים היו גבוהים יותר בתסריטים של המכירה.

## 2.2 היתרונות לקונה מרכישת תיק הלוואות

היתרונות לקונה נובעים מהאפשרות לרכוש נכס בדירוג אשראי גבוה יחסית ותשואה גבוהה מתשואת נכס ברמת סיכון דומה. חלק מהיתרונות שמנינו לגבי המוכר עשויים להיות ישימים גם לגבי הקונה (בשינויים המתבקשים) ובמיוחד הקטנת החשיפה לסיכון ריבית ובסיס, הגדלת פיזור תיק האשראי וכניסה לתחומי פעילות ושווקים חדשים. לדעת Daher (1991) מעורבותם הרבה של בנקים זרים בפעולות של רכישת הלוואות (כשניהול התיק נשאר בידי הבנקים המקומיים) נובעות מרצונם ללמוד שוק לא מוכר, לבנות קשרים עם לקוחות חדשים ולהגדיל פלח שוק.

Haubrich & Thomson (1994) מצטטים מחקר של ה Fed בארה"ב לפיו מעל 85% ממכירת הלוואות ע"י בנקים גדולים בשנת 1993 היו לבנקים זרים.

משקיעים מוסדיים כגון קופות גמל שמבנה ההתחייבות שלהן הוא לזמן ארוך יתעניינו ברכישת תיק משכנתאות שהמח"מ שלו ארוך יחסית. נציין כי לקופות הגמל אין את כח האדם, המיחשוב, הפריסה והמיומנות לתת באופן ישיר משכנתאות ולפיכך כלי זה יעיל במיוחד עבורן. לרכישת תיק משכנתאות ע"י קופות קופות גמל יתרון נוסף. קופות הגמל בישראל סבלו לאחרונה מהתנדדות בשוק ההון ומתשואות שליליות. הדבר נבע מכך שהאג"ח המהוות את המרכיב המרכזי בתיק נכסי הקופות שוערכו בהתאם למחירי הבורסה הנמוכים. אחת הדרכים להתמודד עם מצב זה היא להגדיל את משקל הפקדונות בבנקים וכן את היקף תיקי המשכנתאות. תיק המשכנתאות בריבית קבועה שנרכש לא מושפע מהשינויים בריבית השוק ולפיכך הגדלת משקלו בתיק הנכסים תתרום לייצוב התשואה בקופות.

## 2.3 סוגי ההלוואות שניתן למכור

האם כל תיק הלוואות ניתן למכור? Pavel (1989) מציינת מספר תכונות שעל תיק הלוואות לקיים על מנת שיהיה אידאלי למכירה. היתרונות העיקריים הם:

- א. תזרים מזומן ברור וידוע.
- ב. ההלוואות כוללות תנאי אשראי אחידים, פשוטים ובהירים.
- ג. משך החיים של התיק גבוה משנה.
- ד. הפסדי האשראי בתיק נמוכים וניתנים לאומדן סביר.

ה. ניתן לעקוב אחר הבטחונות ולהעריך את שוויים בצורה קלה יחסית.

ו. התיק מפוזר בין לווים שונים.

תיק משכנתאות עונה לדרישות אלה. תזרים המזומן מההלוואות ידוע, תנאי ההלוואות סטנדרטיים, הפסדי האשראי בתיק נמוכים, המעקב אחר הבטחונות פשוט וגם ניתן להעריך בקלות רבה יחסית את הבטחונות. לבסוף ניתן להרכיב תיק משכנתאות המפוזר בין לווים רבים. בנוסף למשכנתאות, גם לאשראי צרכני כגון הלוואות רכב והלוואות כרטיסי אשראי, יתרונות של תיק משכנתאות ולפיכך גם סוגי הלוואות אלו ניתנים למכירה כתיק משכנתאות. לעומתם, הלוואות למסחר ותעשייה קשה לקבץ ולמכור במסגרת תיק הלוואות. הלוואות אלה אינן הומוגניות והמבנה והתנאים של כל הלוואה שונה מחברתה הן בריבית והן בתקופות לפרעון. מסיבה זו גם קשה ליצור תזרים מזומנים קבוע וידוע. הלוואות אלה אינן סטנדרטיות ובדרך כלל "תפורות" ללקוח ספיציפי. ההלוואות שונות זו מזו במאפייני האשראי שלהן מבחינת איכות הלווים והבטחונות ולכן גם קשה להעריך את סיכון האשראי הנובע מהם וכן קשה לעיתים גם המעקב אחר הבטחונות.

### 3. חשבונאות של מכירת הלוואות

במכירת הלוואות כל עוד אין לקונה זכות חזרה אל המוכר לתבוע ממנו שיפוי בגין הפסדים שנגרמו לו בתיק, לא קיימת בעיה מבחינת הרישום החשבונאי. ההלוואות אינן נרשמות יותר בספרי המוכר ונרשמות בספרי הקונה. במידה ונוצר רווח ממכירת התיק, על המוכר להכיר ברווח ביום המכירה. שונה המצב כאשר לקונה תיק הלוואות יש זכות חזרה לשיפוי בגין ההפסדים שנגרמו לו בתיק. במידה ומכירה שבה לקונה זכות חזרה, נחשבת למכירה חשבונאית, המוכר יהנה מאותן יתרונות שהוזכרו בפרק הקודם ואילו הקונה ירשום את תיק ההלוואות בספריו. לעומת זאת במידה והעיסקה אינה נחשבת למכירה מבחינה חשבונאית אלא כעיסקה "מימון" (תיק הלוואות מול התחייבות), במקרה זה על ה"מוכר" להמשיך ולרשום את תיק ההלוואות כחלק מנכסיו ואת הסכום שקיבל עבור התיק כהתחייבות.

כפי שנראה בהמשך, עיסקה שבה לקונה זכות חזרה ושיפוי מהמוכר אכן נחשבת למכירה על פי עקרונות חשבונאיים מקובלים, בהתקיים שלושה תנאים. עם זאת בנקים כפופים להוראות פיקוחיות (RAP) שנקבעו ע"י רשויות הפיקוח על הבנקים בארה"ב והוראות אלו שונות מכללי GAAP. בספריהם של סמט וברקאי אין התייחסות ספציפית לנושא. בספרם של Welsch & Zlatkovich (1989) עמ' 272-275, ניתן תיאור קצר של כללי GAAP בתחום. בסעיפים הבאים נפרט את כללי GAAP מול כללי RAP ואת ההבדלים ביניהם.

#### 3.1 מכירת הלוואות על פי התקינה האמריקאית

SFAS -77 שהתפרסם בשנת 1983 מתייחס לחשבונאות של העברת חייבים "עם חזרה". הנושא בו עוסק גילוי הדעת האמריקאי הוא:

" Reporting by Transferors for Transfers of Receivables with Recourse"

גילוי הדעת האמריקאי קובע כי העברת תיק חייבים "עם חזרה" נחשבת למכירה במידה ומתקיימים כל התנאים הבאים:

(1) "מעביר התיק" מעביר מאופן בלתי הפיך את השליטה ואת הזכויות הכלכליות עתידיות

הנובעות מהתיק ל"מקבל התיק".

(2) התחייבות "מעביר התיק" על פי תנאי החזרה ניתנת לאומדן סביר. (כגון הפסדי אשראי, הוצאות גביה, הנחות והחזרת סחורה).

(3) אין בידי "מקבל התיק" היכולת לחייב את "מעביר התיק" לרכוש בחזרה את תיק החייבים מלבד לאמור בתנאי החזרה.

העברת חייבים שאינה מקיימת את אחד משלושת התנאים הנ"ל תחשב כעיסקת מימון. במקרה זה התקבולים יחשבו כהתחייבות (גיוס הלוואה) ואילו תיק החייבים ימשיך להופיע כחייבים כשאלה מבטיחים את ההתחייבות (ההלוואה שנלקחה).

תפיסה זו היא עקבית עם מסקנות FASB בנושאים אחרים. כך למשל SFAS-13 העוסק בחשבונאות של עסקאות חכירה, מדגיש כי אחד התנאים כדי שעיסקת חכירה תחשב כחכירה מימונית הוא שנדרשת מידה סבירה של בטחון שהחוכר יעמוד בתשלומיו (בנוסף לתנאים אחרים). דוגמה נוספת ניתן למצוא ב-SFAS-48 המטפל בנושא של "הכרה בהכנסה כאשר קיימת זכות חזרה". על פי SFAS-48 כדי שהמוכר יעמוד בתנאי של הכרה בהכנסה הוא צריך לאמוד את תנאי החזרה (בנוסף לתנאים אחרים). משמעות הדבר כפי שעולה מגילוי הדעת הנ"ל כי ניתן להכיר בהכנסה למרות קיומו של הסיכון.

התרשים שבנספח 1 המבוסס על Munter & Moores (1984) מציג את SFAS-77. כדי לבחון את השאלה האם הועברה השליטה וההנאה הכלכלית העתידית מתיק החייבים עלינו, לבדוק האם ל"מעביר התיק" זכות לקנות את החייבים. אם למשל על פי תנאי ההסכם, למוכר זכות לקנות את החייבים במחיר שנקבע מראש, הרי שלא עברה השליטה. במקרה זה לא התקיים התנאי הראשון של -- SFAS-77 והעיסקה לא תחשב כמכירה אלא כעיסקה מימונית. עם זאת קיים יוצא מן הכלל והוא במקרה ולמוכר יש זכות סירוב ראשונה כנגד הצעה של גורם חיצוני ובהתאם לתנאי שוק. במקרה זה המוכר פועל בהתאם לתנאי השוק והמחיר שנקבע לא נתון לשליטתו, לכן במקרה זה השליטה הועברה.

בהתאם לתנאי השני של SFAS-77 התחייבות "מעביר התיק" על פי תנאי החזרה ניתנת לאומדן סביר. כך למשל מכירת תיק הלוואות רכב כשבתחום זה נצבר ניסיון וישנו אומדן סביר לגבי הפסדי האשראי הצפויים, תחשב העיסקה כמכירה, בהתקיים התנאי הראשון והשלישי. לעומת זאת אם הועבר תיק של הלוואות תעשייה, השונות בתנאיהן וקשה להעריך את סיכון האשראי הנובע מהן, לא תחשב העיסקה כמכירה.

התנאי האחרון המופיע ב SFAS-77 מתייחס לשאלה האם "מקבל התיק" יכול לחייב את "מעביר התיק" לרכוש בחזרה את הנכס או חלקו. במידה והתשובה לשאלה זו היא חיובית נוצרו לכאורה שתי עסקאות: אותם חייבים שנרכשו חזרה ע"י מעביר התיק - עיסקה מימונית, ואילו אותם חייבים שלא נרכשו - עיסקת מכירה. ברור שבמצב זה, בשלב ביצוע העיסקה, אין דרך להבחין בין שני סוגי העסקאות ולפרק את העיסקה לשני מרכיבים. כתוצאה מכך עקרון השמרנות קובע שלא תחשב העיסקה כמכירה ולא תוכר ההכנסה בגלל אלמנט האי-ודאות. עם זאת על פי <sup>1</sup>EITF 89-2 תחשב העיסקה כמכירה במידה ולקונה הזכות להחזיר הלוואות למוכר ביום שבו יתרת החייבים יורדת לסכום מזערי על פי תנאי התשלומים בחוזה המכירה.

### **3.1.1 קביעת מחיר המכירה והרווח**

במידה ושלוש התנאים מתקיימים על פי SFAS-77 העיסקה תחשב כמכירה. גילוי הדעת קובע כי במקרה זה על המוכר להתאים את מחיר המכירה בצורה כזו שינתן ביטוי להתחייבותו המותנית על פי תנאי החזרה. כללי המדידה והרישום יהיו בהתאם ל SFAS-5 הון בנושא "תלויות". העברת נכסים הנחשבת כמכירה תחייב יצירת הפרשה שתופחת ממחיר המכירה. הפרשה זו תכלול אומדן להפסדי אשראי כמו גם אומדן הוצאות משפטיות הקשורות בגביית החוב וכן השפעות של פרעונות מוקדמים. <sup>2</sup>EITF 92-2 מספק אינפורמציה נוספת לגבי מדידת ההפרשה הנ"ל הנרשמת ע"י המוכר ביום המכירה. הפרשה זו תכלול את כל הפסדי האשראי הצפויים למשך כל חיי התיק וזאת על בסיס רישום של ערך נוכחי במידה ועיתוי התשלומים בגין ההפסדים ידוע. במקרה והשפעת ההיוון היא מהותית יש לתת גילוי לחלק שלא הוון וכן את שיעור ההיוון. ה- EITF לא נותן כללים לגבי קביעת שיעור ההיוון (ראה Johnson & Pimentel, 1993 לדיון בנושא)

<sup>1</sup> EITF 89-2 עוסק בנושא:

"Maximum Maturity Guarantees of Transfer of Receivables with Recourse"

<sup>2</sup> EITF 92-2 עוסק בנושא:

"Measuring Loss Accruals by Transferors for Transfers of Receivables with Recourse"

### 3.1.2 הטיפול החשבונאי בדמי הניהול

במידה וניהול תיק החייבים עובר לקונה, לא נדרש רישום חשבונאי מיוחד כדי לשקף את דמי הניהול. במקרה זה, הקונה ישקף את ההוצאות בגין ניהול התיק על בסיס צבירה באופן הרגיל. ברוב המקרים המוכר ממשיך לנהל את התיק שנמכר. במידה ועל פי חוזה המכירה המוכר מקבל מהקונה החזר בגין הוצאות הניהול לא נדרשת התאמה למחיר המכירה. במקרה זה הכנסות המוכר מדמי הניהול יירשמו כהכנסות באופן מקביל לרישום ההוצאות מדמי ניהול. במידה ואין בחוזה המכירה איזכור של דמי ניהול או שדמי הניהול נמוכים מדמי הניהול המקובלים בענף, מחיר המכירה יותאם כלפי מטה. זאת מאחר וחלק מתקבולי המוכר משקפים החזר עבור הוצאות הניהול של המוכר. במקרה זה על המוכר לרשום דמי ניהול סבירים כהכנסה דחויה אשר תופחת על פני תקופת הניהול הצפויה.

להלן שתי דוגמאות להמחשת הטיפול החשבונאי הנאות על פי SFAS-77. בדוגמה הראשונה העיסקה נחשבת כמכירה ואילו בדוגמה השנייה העיסקה היא עיסקה מימונית.

#### דוגמה 1 - העברת נכסים הנחשבת כמכירה.

ב- 1.1.95 נמכר תיק הלוואות נטו ע"ס 100 מליון ש"ח, (103 מליוני ש"ח בניכוי יתרת הפרשה לחומ"ס ע"ס 3 מליון ש"ח) שמועד פרעון הלוואות הוא ב- 31.12.96, תמורת 106 מליון ש"ח. המוכר מעריך שהפסדי האשראי נטו בגין התיק הם 2%. אחריות המוכר להפסדים בגובה 5% מהתיק. בחוזה לא מוזכרים דמי הניהול. יש לציין כי דמי ניהול סבירים בענף הם 1% משווי התיק.

ב- 31.12.95 מתגלים חובות אבודים בגין התיק בסכום של 0.5 מליון ש"ח.

להלן רישום פקודות היומן בספרי המוכר :

	106	ח' מזומן	1.1.95
* 3		ז' רווח ממכירת הלוואות	
2		ז' התחייבות- הפרשה להפסד בגין תיק שנמכר	
1		ז' הכנסות מדמי ניהול מראש	
** 100		ז' חייבים נטו	

**רישום מכירת תיק חייבים**

	0.5	ח' התחייבות - הפרשה להפסד בגין תיק שנמכר	31.12.95
0.5		ז' מזומן	

**תשלום לקונה עבור חובות אבודים**

	0.5	ח' הכנסות מדמי ניהול מראש	31.12.95
0.5		ז' הכנסות מדמי ניהול	

**הפחתת החלק היחסי של הכנסות מראש**

\* הרווח נובע מהפער בין מחיר המכירה המותאם והחייבים נטו וכדלהלן :

**\*\* חייבים נטו (במליוני ש"ח)**

103 חייבים ברוטו

(3) בניכוי יתרת הפרשה לחומ"ס

100 חייבים נטו

**מחיר מכירה מותאם ורווח (במליוני ש"ח):**

106 תקבולים

בניכוי:

100\*2%= 2 הפרשה להפסד בגין תיק שנמכר

100\*1%= 1 הכנסות מדמי ניהול מראש

(3) סה"כ ניכויים

103 מחיר מכירה מותאם

100 חייבים נטו

3 רווח ממכירת הלוואות

**דוגמה 2 - העברת נכסים שאינה עומדת בקריטריונים למכירה**

נניח שבנק העביר הלוואות תעשייה הטרונגניות שבהן לא ניתן לאמוד את סיכון האשראי באופן סביר. כתוצאה מכך עיסקה זו לא עומדת בקרטיון השני של SFAS -77 והעיסקה לא נחשבת למכירה אלא לעיסקת מימון. נניח שתיק הלוואות של 200 מליון ש"ח נמכר ב- 1.1.95 תמורת 202 מליון ש"ח, בסוף שנת 1995 שילמו החייבים 220 מליון ש"ח. (כולל ריבית שנתית של 10%).

להלן רישומי היומן בספרי הבנק:

	202	ח' מזומן	1.1.95
200		ז' פקדון זכאים עבור העברת נכסים	
2		ז' הכנסות מראש	
<b><u>רישום העברת הנכסים</u></b>			
	20	ח' הלוואות (1)	31.12.95
20		ז' הכנסות ריבית	
<b><u>זקיפת הריבית <math>10\% \cdot 200 = 20</math></u></b>			
	220	ח' מזומן (2)	
220		ז' הלוואות	
<b><u>תשלום החייבים בשנת 1995</u></b>			
	200	ח' פק' זכאים עבור העברת נכסים (3)	
	20	ח' הוצאות ריבית	
220		ז' מזומן	
<b><u>העברת תקבולים</u></b>			
	2	ח' הכנסות מראש (4)	
2		ז' הכנסות ריבית	
<b><u>זקיפת הכנסות ריבית</u></b>			

יש לזקוף את הכנסות הריבית מראש על פני הזמן כהכנסות ריבית ובכך יש לתת ביטוי לזקיפה יחסית של הכנסות ריבית כאשר העיסקה מתבצעת כל פני מספר תקופות חשבונאיות.

### 3.1.3 הביאור והגילוי הנאות

הביאור יפרט את התמורה ממכירת התיק לכל אחת מהתקופות שלגביה מוצג דוח רווח והפסד, את תנאי החזרה (מהות וסכום השיפוי בהתאם ל- SFAS 5). כמו כן במידה והעיסקה נעשתה בין צדדים קשורים יש לתת לה גילוי לפי SFAS 57. במידה ומכירת תיק ההלוואות היא אירוע מהותי החורג מהפעילות השוטפת או שהוא חד פעמי ובלתי חוזר, הרווח או ההפסד מהעיסקה יטופלו כסעיף מיוחד בדוח רו"ח או במסגרת ביאור ובהתאם ל- APB 30.

ניתן להדגים את האמור לעיל באמצעות ביאור 5 למאזן של אחת מהחברות המימון בארה"ב לשנת 1986.

"החברה מכרה חייבים נטו בסכום כולל של 8.8 מילארד ש"ח בשנת 1986, לעומת כ- 526 מליון דולר בשנת 1985.... התחייבות החברה על פי תנאי השיפוי היא בד"כ לשיפוי של עד 5% מגובה התיק. הסכום שנרשם בגין התחייבות מותנית זו הסתכם ב- 87 מליון דולר ב- 31 לדצמבר 1986, ו- 5 מליון דולר ב- 31 לדצמבר 1985".

כלומר החברה רשמה התחייבות מותנית של כ- 1% מהתיק שנמכר "עם חזרה" למרות שעל פי תנאי השיפוי שבהסכם החזרה הפסד החברה יכול להגיע עד 5%. האומדן של ה- 1% נראה סביר כי משך החיים הממוצע של תיק ההלוואות הוא כשנתיים והפסדי האשראי על פי נסיון העבר בגין אותו סוג של הלוואות היו בממוצע שנתי של כ- 0.4% מהיקף ההלוואות.

תקן חשבונאי בינלאומי מס' 32 (IAS 32) שהתפרסם לאחרונה בנושא מכשירים פיננסיים: דיווח והצגה מתייחס בסעיף 73 לנושא של מכירת הלוואות וכדלקמן:

"אם תאגיד מחוייב בהתאם לתנאי החזרה של העיסקה לשפות את קונה הנכסים עבור הפסדי אשראי, עליו לדווח על אופי הנכסים שאינם מוצגים יותר במאזנו, הסכום והעיתוי של תזרים המזומן החוזי מהנכסים שנמכרו, תנאי החזרה וההפסד המקסימלי שיכול לנבוע מהתחייבותו".

כמו כן על פי אותו גילוי דעת במידה ומכירת הלוואות חושפת את המוכר לסיכון ריבית ינתן פירוט על אופי הנכסים שנמכרו, קרן, ריבית וזמן פרעון וכן יפורטו התנאים המחייבים את המוכר לשאת בסיכון ריבית.

זאת בנוסף לפירוט המדיניות החשבונאית כולל קריטריון להכרה ברווח ובסיס המדידה שיושם (סעיף 47 וסעיף 53).

SFAS-105 דן בנושא מכשירים פיננסיים עם סיכון חוץ-מאזני. בגילוי דעת זה ניתן תיקון ל SFAS-77 בתחום הדיווח. על פי SFAS-77 נדרשה אינפורמציה על יתרת החייבים שהועברה וטרם נפרעה לכל אחד מתאריכי המאזן המוצגים. על פי התיקון תוחלף דרישה זו בדרישה על פי סעיפים 17, 18 ו-20 של SFAS-105. על פי סעיפים אלה ידרש דיווח על סכום, אופי ותנאי העיסקה כולל חשיפה לסיכונים אשראי וריבית. דגש מיוחד ינתן לגילוי בנושא סיכונים אשראי (כולל סיכון ריכוזיות אשראי) וכן בנושא הבטחונות (מדיניות, סוג, נגישות וכו'). בנוסף גם בגילוי דעת זה מודגשת הדרישה לגילוי בנושא המדיניות החשבונאית.

כך למשל, גילוי בתחום סיכונים אשראי ע"י המוכר יציג כיצד מכירת תיק הלוואות של ענף משק מסויים וניצול התמורה למתן הלוואות לענף אחר, סייעה להקטנת ריכוזיות תיק האשראי. גילוי בתחום סיכונים ריבית אצל הקונה ידגים למשל, כיצד הארכת מח"מ הנכסים ע"י רכישת תיק הלוואות משכנתא שהמח"מ שלו ארוך יחסית, סייעה לצמצום פער המח"מ בין הנכסים וההתחייבויות ולהקטנת סיכון הריבית.

#### **3.1.4 היבטים נוספים**

גילוי דעת נוסף שהתפרסם ע"י FASB הוא TB 85-2. גילוי דעת זה עוסק במקרה פרטי של מכירת תיק הלוואות במסגרת סקורטיזציה. כלומר מכירת תיק הלוואות לחברת נאמנות (trust) המשלמת למוכר באמצעות התמורה מהנפקת ני"ע. ההנפקה היא של ני"ע מסוג CMO (אג"ח המגובים במשכנתאות עם זמני פרעון שונים). היות וצורה זו של מכירת הלוואות היא מורכבת ואינה מקובלת כיום בישראל, לא מצאתי מקום במסגרת עבודה זו להרחיב בנושא.

#### **3.2 מכירת הלוואות על פי הוראות רשויות הפיקוח בארה"ב**

הוראות RAB שנקבעו ע"י רשויות הפיקוח על הבנקים בארה"ב הן ההוראות התקפות לגבי בנקים מבחינה פיקוחית. כפי שראינו התנאים להכרה במכירה על פי GAAP מבוססים על העברת ההנאות הכלכליות. לעומת זאת, התנאים למכירה על פי RAB מדגישים את העברת כל הסיכונים. למרות

שאתד הקריטריונים להכרה במכירה על פי GAAP הוא היכולת לאמוד באופן סביר את הסיכון, קיומו של הסיכון הוא הגורם המרכזי הקובע לגבי RAP .

כל עוד וההלוואות נמכרו ללא חזרה למוכר בגין ההפסדים שבתיק, תחשב העיסקה כמכירה הן לפי GAAP והן לפי RAP . עם זאת במידה ולקונה זכות חזרה, וזכות זו ניתנת לאומדן סביר תחשב העיסקה כמכירה לפי GAAP . למרות זאת לפי RAP כל עוד המוכר נושא בסיכון, לא תחשב העיסקה כמכירה ועל המוכר לרשום אותה כעיסקת מימון, דהיינו כהלוואה מול פיקדון.

הוראות RAP בקשר לנושא דרישות ההון מהבנקים קובעות שכל עוד המוכר נושא בסיכון כלשהוא הוא ימשיך להחזיק את ההון הנדרש כנגד כל תיק ההלוואות.

בהתאם לאותן ההוראות:

"העברת הלוואות, ני"ע חייבים או נכסים אחרים ירשמו כמכירה של הנכסים המועברים ע"י המוכר ורכישה ע"י הקונה רק אם המוכר אינו נושא בסיכון כלשהוא של הפסד מהנכסים שנמכרו ואין לו שום התחייבות לצד כלשהוא לשלם קרן או ריבית על הנכסים שנמכרו. לכן, אם הסיכון של הפסד או התחייבות לתשלום קרן או ריבית נשארים בידי המוכר, העיסקה חייבת להרשם בספר המוכר כהלוואה מהקונה ובספרי הקונה כהלוואה למוכר".

כלומר דרישות RAP הן מחמירות יותר מהוראות GAAP . תפיסה זו משתקפת בהגדרת חזרה על פי RAP הכוללת גם החלפת הלוואות בגין פרענות מוקדמים, וכן ביטוח שנותן המוכר כנגד פגעי טבע וערבות המוכר לעמידת הלווים בחוקים שונים (בריאות, בטיחות וכו'). במקרים אלו העיסקה תחשב כמכירה לפי GAAP ( בהתקיים 3 התנאים שמנינו בתחילת הפרק) וכעיסקה מימונית לפי RAP .

הגורם לשוני בין ההוראות נובע מרצון של רשויות הפיקוח למנוע עקיפה של דרישות יחס הון מזערי. בעוד שבפירמה עסקית, שאינה נתונה לפיקוח, לסיווג החשבונאי של העיסקה כמכירה או עיסקת מימון אין השפעה על הרווח הכלכלי (ההשפעה על פריסת הרווח החשבונאי), שונה הדבר כשמדובר בבנק. החשש של רשויות הפיקוח הוא שבנק ינקוט בתרגיל חשבונאי שיהפוך עיסקה למכירה ללא הצדקה כלכלית ולכן מצאו לנכון רשויות הפיקוח להקשות את התנאים המגדירים עיסקה כמכירה.

על פי כללי RAP במידה והעיסקה נחשבת כמכירה יש לפרוש את הרווח שנוצר לאורך חיי התיק שנמכר. לעומת זאת במידה ונוצר הפסד יש לרשום אותו מיידית. גם כאן קיים הבדל בין GAAP ל-RAP. כפי שראינו על פי כללי GAAP הן הרווח והן ההפסד בגין עיסקת מכירה נזקפים מיידית לדו"ח רו"ה.

הוראות RAP מגדירות שני מקרים בהם תחשב העיסקה כמכירה למרות "החזרה":

(1) סיכון לא משמעותי - הוראות RAP קובעות כי כל עוד המוכר אינו נושא בסיכון משמעותי בגין התיק שנמכר תחשב העיסקה כמכירה. על השאלה מהו סיכון משמעותי אין תשובה ברורה והדבר נתון בדר"כ לפרשנות של רשויות הפיקוח. לדעתם של Rosenthal & Ocampo (1988) מדובר ב-10%. כלומר במידה והמוכר מתחייב לשלם לקונה סכומים אשר לא יגבו מהלוויים וזאת עד לסכום מצטבר העולה על 10% משווי התיק שנמכר נטו לאחר ניכוי יתרת ההפרשה לחומ"ס-הסיכון הוא משמעותי, ואילו פחות מ-10% הסיכון אינו משמעותי.

(2) קיומו של חשבון מירווח (spread account) - חשבון מירווח הוא חשבון המוחזק בנאמנות והמשקף את הפער בין הריבית על ההלוואות לבין הריבית המשולמת לקונה התיק. מטרת החשבון היא לשמש ככרית לספיגת הפסדים הנובעים מאי פרעון הלוואות בתיק. כאשר חשבון המירווח מגיע לרמה מסויימת יכול המוכר למשוך את ההפרש. חשבון זה מועבר כולו למוכר רק לאחר שהתיק נפרע כולו. בהתאם להוראות RAP, המוכר לא יזהה רווח בגין חשבון המירווח אלא לאחר פרעון כל התיק. לאור זאת עיסקה הכוללת חשבון מירווח תחשב כעיסקת מכירה.

### 3.3 הרישום בספרי הקונה

ראינו כי על פי SFAS-77 במידה והעיסקה נחשבת למכירה אזי ההפרש בין מחיר המכירה המותאם לבין החייבים נטו יחשב כרווח. SFAS -77 עוסק במוכר וכדי להבין את הרישום בספרי הקונה עלינו להעזר ב - SFAS -91, העוסק בין היתר בנושא הרישום החשבונאי של רכישת הלוואה או תיק הלוואות.

בהתאם לגילוי דעת זה ההפרש בין הסכום שהקונה שילם למוכר בגין תיק הלוואות (בניכוי עמלות ששולמו למוכר או נתקבלו מהמוכר) לבין ערך ההלוואות בספרים ביום הרכישה ירשם כפרמיה או נכיון. הפרמיה או הנכיון יופחתו בשיטת הריבית וזאת כדי לבטא באופן נאות את התשואה הכלכלית של העיסקה תוך מתן ביטוי לריבית הכלכלית.

כל ההוצאות האחרות הקשורות ברכישת ההלוואות או בהתחייבות לרכוש את ההלוואות יזקפו מיידית לדוח רו"ה. Hazard & Perry (1988) הדנים ב SFAS -91 מדגישים במאמרם את ההבחנה שעושה גילוי הדעת בין הלוואות שניתנו במקור ע"י מלווה לבין הלוואות שנרכשו. על פי אותו מאמר: "ברכישת הלוואות רק תשלומים ששולמו לגופים חיצוניים לתיווך או לשירותים אחרים יהונוני". סכומים אלה יפרשו לאורך חיי התיק בשיטת הריבית.

על פי גילוי הדעת אין להוון הוצאות אחרות הקשורות לעיסקה (על אף שיש להוון אותן כאשר מדובר במתן הלוואות) כגון רישום בטחונות, הוצאות שנוצרו במהלך המו"מ על תנאי העיסקה, הוצ' שכר של עובדים רלבנטיים הניתנות לייחוס ישיר וכן הוצ' תפעוליות אחרות (טפסים, טלפונים, נסיעות) הניתנות לייחוס ישיר.

הדוגמה הבאה תמחיש את רישום הפרמיה:

ביום 1.1.95 רכש בנק תיק הלוואות של 100 מליון ש"ח תמורת 108,660,000 ש"ח. זמן פרעון ההלוואות הוא 31.12.99. הריבית השנתית המשולמת על ההלוואות היא 7%. מחיר ההון ששימש את הצדדים לצורך קביעת מחיר המכירה הוא 5%.

הרישום של רכישת ההלוואות בספרי הקונה ב 1.1.95 (באלפי ש"ח):

100,000	ח' הלוואות
8,660	ח' פרמיה
108,660	ז' מזומן

בתום השנה הראשונה הסכום שיתקבל מהלווים ויועבר לבנק הוא 7,000,000 ש"ח (7%\*100,000,000). עם זאת הבנק לא יזהה הכנסות ריבית בגובה סכום זה אלא על פי הריבית האפקטיבית בסך 5,433 אלפי ש"ח (5%\*108,660,000). הפרמיה שתופחת היא 1,567 אלפי ש"ח. הרישום בספרי הקונה ב- 31.12.95 הוא כדלהלן (באלפי ש"ח):

7,000	ח' מזומן
5,433	ז' הכנסות ריבית
1,567	ז' פרמיה

גם בשנים הבאות הפחתת הפרמיה תבטא את ההפרש שבין הריבית המשולמת על ההלוואות לבין הכנסות הריבית המחושבות על פי שיטת הריבית.

במידה ולבנק הוצאות ששולמו ליועץ חיצוני שיבדוק את איכות תיק האשראי הנרכש, הן יהווו ויופחתו בדומה לפרמיה לעיל, על פי שיטת הריבית (גישה זו נתמכת במאמרם של Hazard & Perry לעיל).

הראנו כי בספרי המוכר דמי הניהול הסבירים ירשמו כהכנסה דחויה ויופחתו על פני תקופת הניהול. נראה כי באופן סימטרי גם על הקונה לזהות את אותו חלק של התשלום המיוחס לדמי ניהול סבירים המקובלים בענף (לדוגמה 1% מהתיק) גם אם לא מוגדר התשלום בחוזה. חלק זה ירשם כהוצאה מראש בגין דמי ניהול סבירים. הוצאה זו שלמעשה תקטין את הפרמיה תופחת על פי שיטת הריבית.

בסעיפים הקודמים סקרנו את הטיפול החשבונאי בנושא מכירת הלוואות כפי שמקובל בארה"ב. מתברר כי התופעה התפתחה במדינות רבות בעולם בדרגות שונות וכתוצאה מכך היא חייבה את רשויות הפיקוח ואת גופי התקינה החשבונאית באותן מדינות לקבוע כללים בנושא. ככל שתופעת מכירת הלוואות במדינה מסויימת הגיעה לרמת התפתחות גבוהה יותר גם הוראות הטיפול החשבונאי באותה מדינה היו יותר מפורטות ומעמיקות. בהקשר זה אנגליה מאוד קרובה לארה"ב מבחינת בגרותו, היקפו ומורכבותו של השוק כששאר מדינות העולם צועדות לאחור מכן וגם בהן קיימת הטרוגניות רבה. בהעדר נתונים פרטניים להלן סקירה כללית בלבד על פי מחקר שערכו Almond & Henderson (1992).

מהשוואה בינלאומית של הטיפול הפיקוחי והחשבונאי בנושא מכירת הלוואות שערכו Almond & Henderson מתברר כי גישה שמרנית מבחינה פיקוחית וחשבונאית היתה נפוצה במדינות רבות כמו: אוסטרליה, קנדה, דנמרק, אירלנד, יפן וניו-זילנד.

לעומתן בצרפת ובספרד התפתחה גישה חשבונאית שעודדה פיתוח תהליכי מכירת הלוואות ושוק משני להלוואות. בצרפת למשל, הנטיה היא להכיר בעיסקה כמכירה על אף שהמוכר נושא בחלק מהסיכונים שבתיק.

מעניין לציין כי באותה השוואה, בחלק לא קטן מהמדינות, טרם פותחו כללים חשבונאיים בנושא מכירת הלוואות. בין מדינות אלה נציין את: בלגיה, פינלנד, גרמניה, איטליה, פורטוגל ושוויץ. הדבר נובע במידה רבה מכך שהשוק לא הגיעה לדרגת בשלות ובגרות כמו השווקים בארה"ב ובאנגליה. אין ספק שבמידה והשווקים במדינות אלו יתפתחו, הדבר יביא גם לפיתוח כללים חשבונאיים מתאימים.

### 3.5 התקינה החשבונאית באנגליה (נספח ג')

במהלך 1994 פורסם באנגליה גילוי דעת FRS-5 ( Financial Reporting Standard ) העוסק בנושא של דיווח על עסקאות בהתאם למהותן תוך מתן דגש לשאלת זיהוי נכסים והתחייבויות. גילוי הדעת העוסק בנושא:

"Reporting the Substance of Transactions", מתייחס בין היתר למכירת הלוואות ומתאר שלוש אפשרויות של הצגה מאזנית בספרי המוכר:

(1) "הצגה נפרדת" (a separate presentation) - רישום של תיק הלוואות שהועבר כנכס ושל התקבול ממקבל התיק כהתחייבות.

- (2) "הצגה קשורה" (a linked presentation) - הסכום שמעביר התיק קיבל ממקבל התיק יוצג כהפחתה מתיק ההלוואות במסגרת צד הנכסים.
- (3) "אי הכרה" (derecognition) - אין להכיר בנכס או התחייבות לאחר המכירה.

בהתאם ל FRS-5 העברה של ההנאות הכלכליות המשמעותיות ושל הסיכונים המשמעותיים לקונה תזכה את המוכר בחשבונאות של "אי הכרה". לעומת זאת במידה ומעביר התיק ממשיך לשאת בסיכונים משמעותיים וכן יש לו הנאות כלכליות משמעותיות, בהתקיים תנאים מסוימים תדרש חשבונאות של "הצגה קשורה". בכל המקרים האחרים ובהעדר אותם תנאים מסוימים, תיושם "הצגה נפרדת".

ההנאות הכלכליות כוללות את תזרים המזומן העתידי של תיק ההלוואות כולל קרן וריבית. הסיכונים כוללים חמישה סוגים:

- (1) סיכון אשראי הנובע מאי פרעון ההלוואות שבתיק.
- (2) סיכון של פיגור בתשלום הנובע מכך שאחד הלווים משלם מאוחר מהצפוי, (אם תשלומי הלווים מועברים למקבל התיק במועד התשלום ע"י הלווים, הסיכון הוא של מקבל התיק. לעומת זאת אם התשלומים מועברים למקבל התיק במנותק מתשלום מקביל של הלווים, הסיכון הוא של מעביר התיק).
- (3) סיכון הנובע משינוי בשיעור הריבית בין מועד תשלום הלווים לבין מועד העברת תשלום למקבל התיק.
- (4) סיכון הנובע מפרעון מוקדם ע"י הלווים.
- (5) סיכון מוסרי - זהו סיכון השייך יותר לתחום הפסיכולוגי והנובע מכך שהמלווה (מעביר תיק) מרגיש מחוייב לאור המוניטין וכן הקשר המתמשך שלו עם הלווים, לממן הפסדים הנובעים מאותן הלוואות. סיכון זה מדאיג במיוחד רשויות פיקוח על הבנקים לאור הקושי לכמת סיכון זה ולזהות אותו והוא שהביא בין היתר לגישתם השמרנית.

### 3.5.1 חשבונאות של "אי הכרה"

כאשר מעביר התיק אינו נושא בסיכונים משמעותיים וכמו כן אין לו הנאות כלכליות משמעותיות מהתיק, יש ליישם את העיקרון של "אי הכרה". משמעות הדבר כי אין להציג יותר את התיק שנמכר במסגרת הנכסים וכמו כן אין ליצור התחייבות בגין תשלומי הקונה. FRS-5 לא נותן

פתרון כמותי לשאלה מהו סיכון משמעותי. הרווח או ההפסד יקבעו על פי ההפרש בין התשלום במזומן ע"י הקונה לבין ערך תיק ההלוואות בספרים. הרווח או ההפסד יזקפו מיידית לדוח רו"ח עם ביצוע העסקה.

הביאור למאזן יפרט את סוג ההלוואות שבתיק, את סכום התיק שנמכר ואת הרווח או ההפסד מהעסקה.

### 3.5.2 חשבונאות של "הצגה קשורה"

חשבונאות של הצגה קשורה תיושם על אף שמעביר התיק נושא בסיכונים משמעותיים וזאת בהתקיים מספר תנאים שהעיקריים שבהם:

(1) הסיכון מוגבל בסכום קבוע.

(2) תביעת מקבל התיק מוגבלת לתיק המועבר בלבד ואין לו כל תביעה ביחס לנכסים אחרים של המעביר.

(3) למעביר התיק אין זכות או מחוייבות לרכוש או לפרוע הלוואות שבתיק.

בהתקיים כל התנאים האלה הסכום שמעביר התיק קיבל ממקבל התיק יוצג כהפחתה מתיק ההלוואות במסגרת תיק הנכסים.

הדוגמה הבאה תמחיש זאת:

✓ התיק שהועבר ע"ס 100 מליון ליש"ט.

✓ יתרת הפרשה לחובות מסופקים ע"ס 5 מליון ליש"ט.

✓ התמורה מהעברת התיק ע"ס 95 מליון ליש"ט.

כמו כן מקבל התיק יכול לחזור למעביר התיק בגין הפסדי אשראי ראשוניים וזאת עד לסך של 10 מליון ליש"ט.

בהנחה שהתנאים לחשבונאות של "הצגה קשורה" מתקיימים, ההצגה המאזנית בספרי מעביר התיק בצד הנכסים היא כדלהלן:

## נכסים (במליוני ליש"ט)

95	תיק ההלוואות נטו
(85)	בניכוי: תקבול ללא חזרה
10	

היתרה של התמורה בסך 10 מליון ליש"ט, תוצג גם במסגרת ההתחייבויות. הצגה זו משקפת באופן נאות מצד אחד את הסיכון המוגבל ואת העובדה שכנגד סכום של 85 מליון ליש"ט אין למקבל התיק חזרה ולכן סכום זה של הלוואות מופחת מתיק ההלוואות הכולל. מצד שני, ניתן ביטוי לעובדה שמעביר התיק נושא בסיכוני אשראי ראשוניים בגובה של 10 מליון ליש"ט ע"י זיהוי התחייבות מתאימה.

בהתאם ל FRS -5 יזוהה רווח באופן מיידי רק במידה ואותו חלק של התקבול לגביו אין תביעת חזרה גבוה מהערך בספרים של תיק ההלוואות. למשל אם התמורה היא 106 מליון ליש"ט "עם חזרה" של 10 מליון ליש"ט, ההפרש של 1 מליון ליש"ט (95-10-106) יוכר כרווח מיידי בדוח רו"ה. זאת מאחר ובמקרה זה הרווח מומש ואין סיכוי שהוא יקוזז כתוצאה מהפסדים עתידיים שבתיק. לעומת זאת אם התמורה היא 96 מליון ליש"ט, אין להקדים את זיהוי הרווח של 1 מליון ליש"ט. ההכרה בהכנסה תדחה ותצבר באופן תקופתי לאורך חיי התיק. בדוח רו"ה תוצג מידי תקופה ההכנסה נטו. פירוט המרכיבים של ההכנסה ברוטו והוצאה ברוטו יופיעו בביאור למאזן. עם זאת במידה וסכומי ההוצאה הם מהותיים יש לשקף את שני המרכיבים בגוף דוח רו"ה. הביאור למאזן יכלול גם את סכום העיסקה, את יתרת תיק ההלוואות לתאריך המאזן ואת הרווח וההפסד התקופתי.

### 3.5.3 חשבונאות של "הצגה נפרדת"

כאשר מעביר התיק נושא בסיכונים משמעותיים, זכאי להנאות כלכליות משמעותיות מהתיק וכן לא עומד במבחנים להכרה ב"הצגה קשורה", נדרשת "הצגה נפרדת". כלומר על מעביר התיק לרשום את תיק ההלוואות כנכס ואת התקבול שקיבל ממקבל התיק כהתחייבות. במקרה זה אין להכיר ברווח או הפסד עם ביצוע העיסקה. הביאור למאזן יכלול את יתרת תיק ההלוואות המיוחס לעיסקה המימונית לתאריך המאזן.

#### 3.5.4 העברה של חלק מתיק הלוואות

במקרים מסויימים רוכש הקונה חלק פרופורציוני מהתיק מבחינת התקבולים והסיכונים. במקרה זה נדרשת חשבונאות של "אי הכרה" לגבי אותו חלק שנמכר לקונה. לדוגמה כאשר המוכר ממחה באופן גמור ובלתי חוזר 70% מתיק הלוואות, המוכר לא יכיר בחלק שהומחה במסגרת המאזן ויציג רק את חלקו בתיק (30%). מבנה כזה של התחלקות סיכונים מאפיין את השוק הישראלי כפי שנראה בהמשך. לעומת זאת במידה וההסדר הוא שהמוכר נושא ב- 30% מהפסדי האשראי הראשוניים, עליו להמשיך ולהציג את כל התיק (100%) במסגרת נכסיו. במידה והעיסקה עומדת במבחנים של "הצגה קשורה" יש להציגה ככזו.

### 3.6 הטיפול החשבונאי בנושא מכירת הלוואות בישראל

המקור היחידי שבו יש התייחסות לנושא הוא בהוראות הדיווח לציבור של המפקח על הבנקים. על פי סעיף 16 להוראות:

"מכירת הלוואות תחשב כמכירה רק כאשר לתאגיד הבנקאי המוכר אין אחריות כלשהי לגבי הלוואות שמכר ולקונה אין זכות כלשהי לחזור ולתבוע מהמוכר תביעה כלשהי לרבות תביעה בגין הפסדים שייגרמו לו בשל אי פרעון הלוואה כזו. במקרה זה, ירשום התאגיד הבנקאי את העיסקה כמכירה ואת הרווח הנובע מהמכירה יציג בנפרד בביאור על הרווח מפעולות מימון לפני הפרשות לחובות מסופקים".

הסעיף ממשיך ומגדיר שני מקרים בהם לא תחשב אחריות מבחינת סעיף 16:

(1) כאשר התאגיד הבנקאי מוכר הלוואות ואחריותו בעד הפסדים שייגרמו לקונה בשל אי פרעון

הלוואות מוגבלת עד לגובה הכנסה מראש שנרשמו בגין ההלוואות.

(2) כאשר המוכר ממשיך לנהל את התיק ואחריותו מוגבלת לניהול תיק ההלוואות בלבד.

על פי סעיף 16 ב':

"כאשר העיסקה אינה נחשבת כמכירה כאמור לעיל היא תוצג כעיסקת מימון (פקדון ואשראי)".

על פי סעיף 16 ג' להוראות הדיווח לציבור, רישום הרווח ממכירת ההלוואות יעשה לאחר ניכוי החלק היחסי המתייחס להון הפיננסי לפני המכירה והוא "ייפרש וייזקף לדוח רווח והפסד לפי יתרת תקופת הפרעון של ההלוואות שנמכרו או תוך שלוש שנים ממועד המכירה התקופה הקצרה יותר".

להלן דוגמה לחישוב פרישת הרווח בהתחשב בהון הפיננסי. הדוגמה מתבססת על נתוני הוראות הדיווח לציבור.

#### מאזן 31.3.95 (במליוני ש"ח)

100	הון	10	בנינים
<u>900</u>	פקדונות	<u>990</u>	הלוואות
1,000		1,000	

נניח שהלוואות ע"ס 190 מליון ש"ח שמועד פרעון בעוד 5 שנים, נמכרו ב- 1.4.95 תמורת 212 מליון ש"ח.

הרווח ממכירת הלוואות:  $212 - 190 = 22$

ההון הפיננסי לפני המכירה:  $100 - 10 = 90$

משקל ההון הפיננסי בהלוואות:  $90 / 990 = 1 / 11$

הרווח ממכירת הלוואות המתייחס להון הפיננסי שיוכר מיידית:  $22 * 1 / 11 = 2$

הרווח ממכירת הלוואות שיזקף לדוח רו"ה בכל רבעון החל מהרבעון השני של 1995 ועד הרבעון הראשון של 1998. (סה"כ תקופת פרישה של 3 שנים):

$$22 * 10 / 11 * 1 / 12 = 1.667$$

הסבר: פריסת הרווח מתייחסת לחלק שאינו ממומן מהון פיננסי (10/11) והיא בכל רבעון למשך 3 שנים ע"ב קו ישר (1/12).

#### 4. מכירת הלוואות בישראל

בפרק זה נדון בעסקאות של מכירת הלוואות שהתפתחו בישראל בשנים האחרונות. עיקר הדיון יתמקד בעסקאות של מכירת תיקי משכנתאות בהן בנקים למשכנתאות מוכרים תיק משכנתאות לקופות גמל. בסוף הפרק נתאר בקצרה את כיווני התפתחות של השוק הישראלי ובהם מכירת תיקי ליסינג ותוכנית האוצר להחלפת המימון הממשלתי של הלוואות לזכאים בביטוח תיקי משכנתאות בערבות מדינה.

##### 4.1 מכירת תיקי משכנתאות

כדי לשאוב אינפורמציה על מכירת תיקי משכנתאות בישראל כלל המחקר עיון במאזנים לשנת 1994 של בנק אדנים, בנק ירושלים (כולל תשקיף שפורסם ב- 11.5.95) ובנק כרמל. לבנקים קטנים ועצמאיים כנ"ל יש מוטיבציה מיוחדת למכור תיקי הלוואות משיקולים של שיפור יחס הלימות הון ומשיקולי הוזלת עלות גיוס המקורות.

ניתן לחלק את הבנקים למשכנתאות לשתי קבוצות עיקריות:

- (1) בנקים גדולים המוחזקים ישירות ע"י בנקים העומדים בראש קבוצה בנקאית כגון: טפחות (בנק המזרחי), משכן (בנק הפועלים) ובנק לאומי למשכנתאות (בנק לאומי).
- (2) בנקים קטנים ועצמאיים - כגון בנק אדנים, בנק ירושלים ובנק כרמל.

כאשר מתעוררת בעית הלימות הון, למשל כאשר יחס הלימות ההון יורד ומתקרב למינמום של 8% הנדרש ע"י בנק ישראל, בנקים למשכנתאות מהקבוצה הראשונה יזכו לתמיכה מימונית מבנק האם. הדבר יכול להעשות בשתי צורות: דרך אחת היא הנפקת שטרי הון ע"י הבנק למשכנתאות שירכשו ע"י בנק האם. דרך שניה היא באמצעות קבלת ערבות מבנק האם לביצוע אשראי. בכל אחת משתי הדרכים שיפר הבנק למשכנתאות מהקבוצה הראשונה את היחס הלימות ההון שלו. לעומת זאת לבנק למשכנתאות מהקבוצה השניה אין גיבוי מימוני של בנק אחר ולכן כדי להתמודד עם ירידה ביחס הלימות ההון שלו הוא נאלץ לפנות למקור מימון חדשני - מכירת הלוואות.

הבדל נוסף בין הקבוצות היוצר מוטיבציה מיוחדת למכירת הלוואות בבנקים קטנים, קשור לעלות גיוס ההון בשוק האג"ח הראשוני. עלות גיוס האג"ח גבוהה יותר בבנקים למשכנתאות מהקבוצה השניה עקב קוטנם היחסי. ע"י מכירת הלוואות מצליחים בנקים אלה להפנות את הזרקורים לאיכות תיק המשכנתאות שנמכר ולא לגודלו היחסי של המוכר ובכך להשיג דירוג אשראי גבוה ועלות מימון נמוכה

יחסית. מסיבות אלה הפעילות של מכירת הלוואות מתרכזת במיוחד בבנקים מהקבוצה השנייה ואליהם התייחסנו בפרק זה.

שנת 1994 נבחרה לבחינת הפעילות בתחום בישראל, עקב מצב שוק ההון באותה שנה. שנת 1994 אופיינה ע"י משבר בשוק ההון הישראלי שהתבטא בין היתר בירידות במחירי האג"ח בבורסה. ירידות אלה הביאו לתשואות שליליות בקופות הגמל כבר החל מהרביע הראשון של שנת 1994. לאור זאת בלטה המוטיבציה של קופות הגמל להתכסות בנכסים שאינם רגישים לתנודות השוק וזאת במסגרת מגבלות היקף ההשקעה. הדבר בא לידי ביטוי בגידול היקף הפקדונות בבנקים ובהתעצמות תופעת רכישת תיקי הלוואות.

הלוח הבא מסכם את התמורה מעסקאות של מכירת תיקי משכנתאות כפי שמשקף ממאזני בנק אדנים ובנק כרמל לשנת 1994 וכן מתשקיף של בנק ירושלים שפורסם ב-1995:

**מכירת תיקי משכנתאות בשנת 1994 (במליוני ש"ח)**

<u>גמול</u>	<u>תמר</u>	<u>קופ"ג של בנהמ"ז</u>	<u>סה"כ</u>
בנק אדנים	12.9	25.7	69.1
בנק ירושלים	18.2	-----	36.5
בנק כרמל	10.5	-----	32.6
סה"כ	41.6	25.7	138.2

כפי שניתן לראות מהלוח לעיל, התמורה מעסקאות מכירת תיקי משכנתאות הסתכמה בכ- 138.2 מליוני ש"ח. המוכר הפעיל ביותר בשוק הוא בנק אדנים ואילו הקונה הפעיל ביותר היא גמול. להלן פירוט העיסקאות של כל אחד מהבנקים הנ"ל.

ביום 31 במרס 1994 מכר הבנק לגמול 85% מתיק הלוואות בדרך של המחאת זכות מוגמרת ובלתי חוזרת. יתרת חלק תיק הלוואות שנמכר לגמול הסתכמה ב- 28.5 מליון ש"ח וזאת תמורת 30.5 מליון ש"ח. יש לציין כי התמורה כוללת דמי ניהול עבור התחייבות הבנק לנהל עבור גמול את חלקה בתיק הלוואות.

ביום 4 לספטמבר 1994 מכר הבנק לתמר 75% מתיק הלוואות בדרך של המחאת זכויות מוגמרת ובלתי חוזרת. יתרת חלק תיק הלוואות שנמכר לתמר הסתכמה ב 12.1 מליון ש"ח וזאת תמורת 12.9 מליון ש"ח. גם כאן כללה התמורה דמי ניהול עבור התחייבות הבנק לנהל את חלק הקונה בתיק הלוואות.

ביום 11 בדצמבר 1994 מכר הבנק לקופות גמל, של בנק המזרחי 85% מתיק הלוואות בדרך של המחאת זכות מוגמרת ובלתי חוזרת תמורת 25.7 מליון ש"ח.

משמעות ההסכמים הנ"ל היא כי הבנק מעביר לקונה כל חודש סכום יחסי מתיק כספי הגביה שנגבו על ידו וזאת בהתאם לחלק שנמכר. הניהול של התיק כולל ניהול והתחשבנות של כספי הגביה, דאגה לכך שפוליסות הביטוח יהיו בתוקף, גבית כספים מהלווים, מעקב אחרי הוראות חוזי הלוואות, שחרור בטחונות, טיפול בשעבודים, משלוח הודעות ללווים וערבים ונקיטת הליכים משפטיים נגדם, עריכת הסכמי פשרה ועוד. הניהול מסתיים עם פרעון הלוואה האחרונה ואינו מבחין בין חלק הקונה לחלק הבנק, ובין הלוואות שבתיק ללוואות דומות של הבנק.

מבנה זה של התחלקות סיכונים והמשך ניהול כנ"ל ע"י המוכר מאפיין את הפעילות בישראל בתחום מכירת תיקי משכנתאות.

#### הטיפול החשבונאי בעיסקאות בנק אדנים

מאחר והעסקאות הן בדרך של המחאת זכות מוגמרת ובלתי חוזרת הן נחשבו כמכירה. הסכום הכולל של הלוואות שנמכרו בסך 64.4 מליון ש"ח הופחת מהאשראי לציבור. העודף בין התמורה מהמכירות לבין הסכום הכולל הנ"ל הסתכם ב 4.7 מליון ש"ח. עודף זה בניכוי החלק היחסי המתייחס להון הפיננסי ובניכוי דמי הניהול הנפרסים לאורך היתרה הממוצעת של הלוואות נזקף לדוח רווח והפסד, על פי הוראת המפקח על הבנקים, במשך 3 שנים.

היתרה המאזנית של ההכנסות מראש ממכירת תיקים ל- 31.12.94 הסתכמה ב 4.2 מליון ש"ח. סך ההכנסה ממכירת תיקי הלוואות שנכללו בדו"ח רו"ה הסתכמה בכ- 0.5 מליון ש"ח.

## הגילוי החשבונאי בעסקאות בנק אדנים

בנק אדנים נתן ביטוי לעסקאות הנ"ל על פי האמור לעיל במסגרת באור 4 א (3) לדוח הכספי לצבור ותחת הכותרת מכירת תיקי הלוואות.

בנוסף נתן הבנק גילוי נאות לעסקאות הנ"ל במסגרת דוח הדירקטוריון (זהו אחד הדוחות המרכיבים את הדוח השנתי לצבור בנוסף למאזן). להלן ציטוט מדוח הדירקטוריון :

"במסגרת גיוון מקורות ההון של הבנק ושמירה על יחס הלימות ההון, הוחלט לבצע במהלך שנת 1994 עיסקות של מכירת תיקי הלוואות.

העיסקאות היו בשיטה של מכירת אחוז מסויים מתיק הלוואות מסויים, בדרך של המחאת זכות מוגמרת ובלתי חוזרת. במהלך שנת 1994 בוצעו 3 עיסקות עם 3 גופים :

- א. "גמול" חברה להשקעות בע"מ (להלן "גמול").
- ב. "תמר" קופת תגמולים מרכזית ליד בנק דיסקונט בע"מ (להלן "תמר").
- ג. קופות הגמל של בנק המזרחי המאוחד בע"מ (להלן קופת"ג במ"ז").

בהמשך נותן בנק אדנים תמצית נתוני העיסקאות (באלפי ש"ח במחירי דצמבר 1994) :

<u>סה"כ</u>	<u>"קופת"ג</u>	<u>"תמר"</u>	<u>"גמול"</u>	
	<u>במ"ז"</u>			
	11.12.1994	4.9.1994	31.3.1994	תאריך העיסקה
	85%	75%	85%	אחוז התיק הנמכר
64,403	23,857	12,085	28,461	היקף חלק התיק הנמכר
69,111	25,681	12,905	30,525	התמורה בגין התיק
4,708	1,824	820	2,064	עודף התמורה
2,589	1,020	431	1,138	מזה: רווח מימוני
2,119	804	389	926	דמי ניהול
				הכנסה שנכללה בדוח רווח
539	80	89	370	והפסד לשנת 1994
4,169	1,744	731	1,694	יתרת הכנסות מראש

ביום 29 במרץ 1994 מכר הבנק לגמול בדרך של המחאת זכויות בלתי חוזרת 80% מזכויותיו וחובותיו של הבנק בתיק הלוואות. יתרת התיק שנמכרה היתה 17.3 מליון ש"ח כשהתמורה בגין התיק שנמכר הסתכמה ב- 18.3 מליון ש"ח. עודף התמורה כמליון ש"ח.

ביום 15 בדצמבר 1994 מכר הבנק לתמר בדרך של המחאת זכויות בלתי חוזרת 70% מזכויותיו וחובותיו של הבנק בתיק הלוואות. יתרת התיק שנמכרה במועד המכירה הסתכם ב- 17.8 מליון ש"ח והתמורה שהתקבלה בגין התיק הסתכמה ב- 18.2 מליון ש"ח. עודף התמורה כ- 0.4 מליון ש"ח. מבנה העסקאות הני"ל דומה בעיקרו למבנה עסקאות בנק אדנים.

#### הטיפול החשבונאי בעסקאות בנק ירושלים

גם כאן בדומה לעסקאות בנק אדנים העסקאות נחשבו כמכירה והופחת חלקם של אחרים בהלוואות שנמכרו מתוך יתרת האשראי לציבור במאזנו של בנק ירושלים.

הרווח ממכירת הלוואות נוקף לדוח רו"ה בשיעור שווה במשך 3 שנים, למעט החלק המיוחס להון הפיננסי הנזקף לדוח רו"ה עם קבלתו.

דמי הניהול בגין ההלוואות שנמכרו נוקפו לדוח רו"ה על פני תקופת ההלוואות ויחסית ליתרותיהן.

מתוך עודף התמורה של כ- 1.4 מליון ש"ח משתי העסקאות, זקף הבנק רווח שמומש לדוח רו"ה כ- 0.6 מליון ש"ח בעיסקה עם גמול וכ- 0.1 מליון ש"ח בעיסקה עם תמר.

#### הגילוי החשבונאי בעסקאות בנק ירושלים

במסגרת ביאור 2 למאזן העוסק במדיניות חשבונאית ותחת הכותרת בסיס ההכרה בהכנסות ובהוצאות, נתן בנק ירושלים גילוי לגבי הטיפול החשבונאי השונה בין הרווח מכירת הלוואות לבין דמי הניהול.

במסגרת ביאור 5 העוסק באשראי לציבור נתן בנק ירושלים גילוי לכך שיתרת האשראי לציבור היא לאחר ניכוי חלקם של אחרים בהלוואות שנמכרו.

גילוי חשבונאי רחב ביותר ניתן במסגרת התשקיף של בנק ירושלים לתאריך 11 במאי 1995 (ראה נספח ב').

העסקה המפורסמת בתחום השוק המשני למשכנתאות היא עסקת מכירת הלוואות ע"ס כ- 58 מליון ש"ח מבנק כרמל לחברת שוק משני (1) בע"מ שהתקיימה בשנת 1990. עסקה זו היוותה פריצת דרך משמעותית ביותר בתחום החדשנות הפיננסית בבנקאות הישראלית. החידוש בעסקה היה בשני מובנים:

(1) חברת שוק משני (1) בע"מ הנפיקה 3 סוגים של ני"ע: אג"ח א-1, אג"ח א-2 וכן אג"ח ב-1. הנפקה זו איפשרה לחברת שוק משני לשלם לבנק כרמל עבור רכישת התיק. העסקה וההנפקה הזכירו במידה רבה עסקאות סקורטיזציה בארה"ב כשני"ע המונפקים הם מסוג CMO שהם אג"ח לתקופות שונות המגובים בתיק משכנתאות.

(2) חלק מהתמורה שולמה לבנק כרמל באמצעות אג"ח נחותות מסוג ב-1. אג"ח אלה נחותות במובן זה שהן הראשונות שסופגות את הפסדי האשראי בתיק. מבנה הנפקה זה הזכיר במידה רב מבנה של senior/ junior המקובל באירופה ובו המוכר נושא בסיכון אשראי על פי אג"ח נחותות מסוג junior הנרכשות על ידו.

בעסקה זו העביר בנק כרמל את הכספים שנגבו מהמשתכנים אל חברת שוק משני וזו שילמה את הסכומים למחזיקי האג"ח.

הבנק התחייב לנהל את התיק בתמורה לסכום של 1.5% מהיתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות. הבנק נשא בסיכונים נוספים בגין תיק ההלוואות שנמכר כגון: התחייבות להחליף הלוואות בתנאים מסויימים וכן להפקיד אצל נאמן סכומים שימשו כבטחון למילוי התחייבותו.

**הרישום והגילוי החשבונאי בעסקת בנק כרמל (שוק משני 1 בע"מ).**

לאור הסיכונים בהם נשא הבנק בגין עסקת המכירה ובהתאם להוראות המפקח על הבנקים, לא נחשבה העסקה כמכירה ולמעט הכנסות מסוימות לא הציג הבנק רווח בגין העסקה כאשר:

(1) תיק ההלוואות שנמכר מוצג במסגרת האשראי לציבור וניתן לו במסגרת באור 4 (אשראי לציבור).

- (2) התמורה שנתקבלה במזומנים מוצגת כפקדון וניתן לו גילוי במסגרת ביאור 9 (פקדונות הצבור).
- (3) אג"ח ב-1 מוצגת כסעיף חוץ-מאזני.
- (4) חלק יחסי מסויים (7.8%) מההכנסה על תיק ההלוואות נזקף לדוח רו"ה ואילו יתרת ההכנסה נזקף לזכות הפקדון.
- (5) ההכנסות מדמי ניהול ותקבולים בשל אג"ח ב-1 נרשמים על בסיס מזומן.

הגילוי החשבונאי השתקף בביאור 19 למאזן בנק כרמל הון באופן ספציפי בעסקת שוק משני (1) בע"מ. גילוי נוסף ניתן בביאור 4, בביאור 5, בביאור 9 וכן בביאור 15 הון בשעבודים.

#### עיסקאות בנק כרמל האחרות

בשנת 1994 ביצע בנק כרמל שתי עסקאות של מכירת תיקי הלוואות. בעיסקה אחת ממרץ 1994 מכר הבנק לגמול 85% מזכויותיו וחובותיו בתיק הלוואות תמורת 22.1 מליון ש"ח ותמורת דמי ניהול בסך 112 אלפי ש"ח הכלולים בתמורה זו. בעיסקה השניה מדצמבר 1994, מכר הבנק לתמר 70% מזכויותיו וחובותיו בתיק הלוואות תמורת 10.5 מליון ש"ח. בגין ניהול התיק שנמכר הבנק לא זכאי לתשלום נפרד מתמר.

#### הרישום והגילוי החשבונאי בעיסקאות בנק כרמל האחרות

בדומה לעסקאות שבוצעו ע"י בנק אדנים ובנק ירושלים נחשבו העסקאות כמכירה והופחתו מהאשראי לציבור. הרווח מעסקאות מכירת תיקי ההלוואות בניכוי החלק היחסי המתייחס להון הפיננסי, ובניכוי דמי הניהול הנפרשים לאורך חיי ההלוואות, נזקף לדו"ח רו"ה לאורך תקופה בת שלוש שנים.

הגילוי החשבונאי לאמור לעיל השתקף במאזן בנק כרמל ל 31.12.94 במסגרת באור 1 הון בכללי הדיווח ומדיניות חשבונאית ותחת הכותרת בסיס ההכרה בהכנסות והוצאות. במסגרת באור 4 (אשראי לציבור) ניתן פירוט העיסקאות.

בחודש פברואר 95 פורסם בעתונות כי חברת זלר אבלגון ליסינג בע"מ מכרה תיק ליסינג בהיקף של 20 מליון ש"ח לבנק המזרחי. על פי הפירסום זלר אבלגון רשמה רווח של חצי מליון ש"ח על העיסקה, עיסקה זו היוותה כ - 10% מתיק הליסינג המימוני של החברה ובכוונתה להמשיך ולמכור חלקים מתיק הליסינג שלה. אכן בחודש ספטמבר 95 בוצעה עיסקה נוספת בין זלר אבלגון לבנק המזרחי בהיקף דומה.

בחודש אוגוסט 95 פורסם בעתונות כי קופת הגמל תמר רכשה מחברת גזית ליסינג תיק הלוואות בהיקף של 20.2 מליון ש"ח. התיק כלל 700 הלוואות והוא כשליש מהיקף פעילותה של גזית.

במאזנה של זלר אבלגון לרבעון הראשון של השנה לא ניתן גילוי לעיסקה שבוצעה בפברואר 95. בהעדר נתונים שפורסמו לציבור על העסקאות הנ"ל ובהעדר עסקאות נוספות דומות בארץ לא ניתן היה להרחיב בנושא.

4.3 להיכן צועד השוק הישראלי בתחום מכירת תיק הלוואות?

צפוי כי עסקאות דומות לאלה שהוזכרו בפרק זה ימשיכו להתפתח. לאחרונה פורסם כי משרד האוצר פועל להקמת שוק משני למשכנתאות במטרה להפחית את מעורבות הממשלה בו. הכוונה היא שמתווכים פיננסיים ינפיקו ני"ע מגובים במשכנתאות. המדינה תיתן ביטוח באמצעות חברת הביטוח הממשלתית ענבל שיכסה את סיכון האשראי וסיכון הריבית הנובעים מתיק המשכנתאות. בצורה זו יתפתח שוק סחיר אשר יפחית את מעורבות המדינה בתחום הלוואות מדינה לדיור לזכאים.

אין ספק שעם התפתחות תהליכי מכירת הלוואות בישראל לסוגים נוספים של הלוואות, שיכלול השוק והגדלת סחירותו תוך מסחר בני"ע מגובים בתיקי הלוואות, יהיה מקום לבחינת מחודשת של כל ההבטים החשבונאיים בנושא.

## 5. המלצות לעקרונות כלליים לגבי הטיפול החשבונאי וסיכום

בפרקים הקודמים ראינו כי עסקאות של מכירת תיקי משכנתאות הולכות ונפוצות בישראל. ראינו כי התייחסות המפקח על הבנקים בישראל לנושא היא חלקית ביותר וכמו כן התקינה הבינלאומית אינה אחידה בטיפול בנושא. מתברר כי גם במדינות בהן התפתחה מאוד התופעה של מכירת הלוואות, הטיפול החשבונאי אינו כולל התייחסות מלאה להיבטים השונים הן בספרי הקונה והן בספרי המוכר. מסיבות אלה יש חשיבות רבה לגיבוש הצעה בדבר הטיפול החשבונאי בישראל. הצעה זו תשלב חלקים שונים של התקינה הבינלאומית ובמיוחד תתבסס על האנגלית והאמריקאית שתרמו רבות לפיתוח החשבונאות של מכירת הלוואות. הצעה זו גם תתחשב במאפיינים המיוחדים של השוק הישראלי בתחום מכירת הלוואות ובמיוחד במבנה התחלקות הסיכונים בין הקונה (קופות הגמל) למוכר (בנק למשכנתאות). לאור זאת תגובש התייחסות ספציפית לרישום בספרי הקונה (קופת הגמל). כמו כן כללי הדיווח והגילוי הנאות, בהתאם להצעה, יתנו ביטוי גם להיבטים המוסדיים של קופות הגמל (כגון מגבלת לווה בודד) ושל הבנקים למשכנתאות (הוראות יחס הון מזערי) וכיצד תהליך מכירת הלוואות מתמודד עם מגבלות אלה.

בעבודה זו סקרנו 4 גישות לטיפול החשבונאי במכירת הלוואות:

- א. גישת GAAP האמריקאית.
- ב. גישת RAP האמריקאית.
- ג. גישת FRS האנגלית.
- ד. גישת המפקח על הבנקים בישראל.

הגישה הראשונה המתבססת על SFAS -77 מדגישה את העברת ההנאות הכלכליות. על פי גישה זו מכירה "עם חזרה". תחשב כמכירה ובלבד שיתקיימו שלושה תנאים:

- (1) למעביר התיק אין זכות לקנות חזרה את תיק החייבים; (2) התחייבות מעביר התיק על פי תנאי החזרה ניתנת לאומדן סביר; (3) מקבל התיק לא יכול לחייב את מעביר התיק לרכוש מחדש את תיק הלוואות.

במידה ושלושת התנאים הנ"ל מתקיימים, העיסקה תחשב כמכירה. תיק הלוואות לא יוצג יותר במסגרת נכסיו של המוכר. הרווח או ההפסד יזקפו מיידית לדוח רו"ח על פי הפער בין מחיר המכירה

לבין החייבים נטו. מחיר המכירה יותאם לסיכון שבתיק ולדמי ניהול סבירים כפי שהוסבר בפרק 3. חסרונה העיקרי של גישה זו היא בהתעלמותה המוחלטת מהסיכונים בהם נושא מעביר התיק. על פי גישה זו יתכן מקרה אבסורדי שבו מעביר התיק נושא בשיעור משמעותי מהסיכונים אך מאחר ומתקיימים שלושת התנאים, העיסקה תחשב כמכירה. (אם כי במקרה זה נראה שיש להפעיל את עקרון המהות על פני הצורה).

גישה שונה לחלוטין היא גישת המפקח על הבנקים המדגישה את העברת כל הסיכונים. ניתן להבין גישה זו על רקע רצונו של המפקח למנוע עקיפת הוראות פיקוחיות שונות כגון "תרגיל" חשבונאי שהופך עיסקה למכירה, ובאמצעותה זיהוי רווח מיידי ושיפור יחס הון או לחילופין חלוקת דיבדנד ללא הצדקה כלכלית. על פי גישת המפקח אם למוכר אחריות כלשהיא לגבי ההלוואות שמכר ולקונה זכות כלשהיא לחזור ולתבוע מהמוכר תביעה בגין הפסדים, לא תרשם העיסקה כמכירה. במידה והועברו כל הסיכונים העיסקה תרשם כמכירה והרווח בניכוי החלק היחסי המתייחס להון הפיננסי, יפרש ויזקף לדוח רווח והפסד לפי יתרת תקופת הפרעון של ההלוואות שנמכרו או שלוש שנים, לפי התקופה הקצרה ביותר. חסרונה של גישה זו הוא בתפיסה ההחלטית על העברת כל הסיכונים. ניתן לתאר למשל מצב שבו המוכר נושא בסיכון זניח, ששיעורו נמוך אפילו מההפסד הממוצע של תיק ההלוואות הנמכר לאור הנסיון האמפירי. על פי גישת המפקח על הבנקים תתכן תוצאה בלתי סבירה ולפיה גם במקרה זה לא נמכר התיק ולמרות העברת כל ההנאות הכלכליות וכל הסיכונים המשמעותיים.

הגישות הנראות לכותב שורות אלה הן גישות אינטגרטיביות - גישות המשקפות את המהות הכלכלית של העיסקה ונותנות משקל נאות (אך לא מופרז) לסיכונים הגלומים בה. בהתאם לאותן גישות חשובה העברת ההנאות הכלכליות אך בנושא הסיכונים יש לעשות הבחנה בין סיכון משמעותי לסיכון שאינו משמעותי. גישות RAP ו-FRS תומכות בכיוון זה.

הוראות RAP קובעות כי כל עוד המוכר אינו נושא בסיכון משמעותי בגין התיק שנמכר תחשב העיסקה כמכירה. בעבודה זו הצגנו גישה המנסה להתמודד עם השאלה מהו סיכון משמעותי ולתת לה תשובה כמותית. בהתאם לאותה גישה מדובר ב-10%. כלומר במידה והמוכר מתחייב לשלם לקונה סכומים אשר לא יגבו וזאת עד לסכום מצטבר מעל 10% מהיקף התיק הנמכר - הסיכון הוא משמעותי, ואילו פחות מ-10% הסיכון אינו משמעותי.

ראינו כי על פי FRS-5 האנגלי, כאשר מעביר התיק אינו נושא בסיכונים משמעותיים וכמו כן אין לו הנאות כלכליות משמעותיות תוצג העיסקה כמכירה והרווח או ההפסד יוכרו מיידית בדוח רו"ה עם ביצוע העיסקה. החידוש בגישה האנגלית בתחום חשבונאות של מכירת הלוואות הוא ביצירת הגדרה של "הצגה קשורה". על פי אותה גישה, טיפול חשבונאי של "הצגה קשורה" יש ליישם על אף שמעביר התיק נושא בסיכונים משמעותיים וזאת בהתקיים מספר תנאים שהעיקריים שבהם: (1) הסיכון מוגבל בסכום קבוע; (2) תביעת מקבל התיק מוגבלת לתיק המועבר בלבד ואין לו כל תביעה ביחס לנכסים אחרים של המעביר; (3) למעביר התיק אין זכות או מחויבות לרכוש או לפרוע הלוואות שבתיק.

בהתקיים שלושת התנאים הנ"ל חלק מהסכום שמעביר התיק קיבל ממקבל התיק ולגביו אין זכות חזרה יוצג כהפחתה מתיק ההלוואות במסגרת צד הנכסים כדי לשקף טוב יותר את הסיכון המוגבל של מעביר התיק.

מעבר להצגה המאזנית החדשנית מעניין הטיפול של הגישה האנגלית ברווח. במידה ואותו חלק של תקבול בניכוי ההתחייבות בגין "החזרה" גבוה מערך התיק בספרים, יזוהה רווח מיידית. במקרים האחרים הרווח יפרש באופן תקופתי לאורך חיי התיק.

נראה לכן כי כדי להתוות קווים כלליים לגבי הטיפול החשבונאי הנאות בישראל בתחום מכירת הלוואות, יש להתבסס במידה רבה על עקרונות הגישה האנגלית כפי שהוצגו בעבודה זו (ראה גם נספח ג'). עם זאת מאחר והגישה האנגלית אינה מתייחסת לדמי הניהול (השפעתם על קביעת הרווח ופרישתם) וכן אין התייחסות להפרשה להפסדי אשראי בגין התיק שנמכר (במיוחד לצורך קביעת הרווח) יש להשלים נושאים אלה בהתבסס על התקינה האמריקאית וכפי שהוצג בסעיפים 3.1.1 ו- 3.1.2 לעיל.

נושא נוסף שאין לגביו התייחסות בגישה האנגלית הוא הטיפול החשבונאי בספרי הקונה. גם בתחום זה יש להעזר ב SFAS-91 ממנו נלמד (כפי שהוצג בסעיף 3.3 לעיל) זיהוי הפרמיה, הפחתתה על פי שיטת הריבית, היוון הוצאות מסוימות בהתאם לקרטיונים של SFAS-91 והפחתתם וכן זיהוי דמי ניהול סבירים כהוצאה מראש אשר תופחת על פני תקופת הניהול.

מבחינת הרישום החשבונאי בישראל לגבי מכירת תיקי משכנתאות נראה כי למרות שהמפקח על הבנקים לא התייחס לנושא של "דמי הניהול" בספרי המוכר, בנקים בחרו לייחס חלק מהתמורה בגין מכירת התיק לדמי ניהול סבירים וזאת כך על אף שחווה המכירה אינו מגדיר אותם. דמי הניהול בגין הלוואות

שנמכרו יזקפו לדוח רו"ה על פני תקופת ההלוואות ויחסית ליתרותיהן. נראה כי טיפול חשבונאי זה הוא סביר לאור האמור לעיל אך ראוי שהמפקח על הבנקים יתן דעתו בנושא זה.

יש גם לציין כי הוראות הדיווח לציבור של המפקח לא התייחסו לטיפול החשבונאי בספרי קונה תיק ההלוואות. אם נתייחס באופן ספציפי למבנה העיסקאות בישראל בהן בנקים למשכנתאות מוכרים תיקי משכנתאות לקופות גמל כאשר התחלקות הסיכונים היא על פי פרופורציה מסויימת לגבי כל ההלוואות שבתיק, נראה כי במסגרת הקווים הכללים לטיפול החשבונאי המומלץ ביחס לקונה, יש להדגיש שלושה נושאים:

(1) זיהוי רכיב של פרמיה או נכיון שהוא ההפרש בין התמורה ממכירת התיק לערך החייבים נטו בספרי המוכר והפחתתו וזאת בהתבסס על SFAS-91. ההפחתה על פי שיטת הריבית בספרי קופת הגמל תביא לרישום שיבטא את הכנסות הריבית על פי התשואה הכלכלית של העסקה.

(2) זיהוי דמי ניהול סבירים כהוצאה מראש והפחתתה על פני תקופת ההלוואות ויחסית ליתרותיהן. למרות שבהסכם לא נקבעו דמי ניהול, על קופת הגמל לייחס חלק מהתמורה לדמי ניהול סבירים ולהפחיתם כאמור. טיפול זה סימטרי לטיפול בספרי המוכר.

(3) היוון הוצאות מסויימות - ראוי להוון הוצאות הנובעות ישירות מהעסקה ששולמו לגופים חיצוניים ולהפחיתם. הזכרנו בעבודה זו, בעקבות Hazard & Perry (1988), סוג מסויים של הוצאות מעין אלו כגון תשלומים לגופים חיצוניים עבור תיווך ושירותי אחרים. סוג נוסף של הוצאות שראוי להוון הן הוצאות ששילמה קופת הגמל ליועץ חיצוני עבור בדיקת תיק ההלוואות וההערכת שוויון.

תחום נוסף שלגביו אין התייחסות בהוראות הדיווח לציבור של המפקח על הבנקים הוא הגילוי והדיווח. בנושא זה יש לאמץ את הפרקטיקה שהתקבלה בישראל ודוגמאות לכך ניתנו במסגרת פרק 4. עם זאת לאור גילויי הדעת שהוזכרו בעבודה זו ולאור מאפייני השוק הישראלי מוצע להרחיב את הדיווח וכדלקמן:

(1) בבאור על המדיניות החשבונאית ותחת הכותרת בסיס ההכרה בהכנסות ובהוצאות תתואר המדיניות החשבונאית של המוכר/הקונה לגבי מכירה/קניה של תיקי הלוואות. התיאור יכלול את אופי הפעילות, שיטת המדידה, את אופן ההצגה במאזן ואת הטיפול החשבונאי בהכנסות/הוצאות בגין ניהול התיק ובגין גיבוש העיסקה, את מדידת הרווח (בספרי המוכר) ואת דרך זיהוי הפרמיה והפחתתה (בספרי הקונה).

(2) ינתן באור נפרד בנושא מכירת תיקי הלוואות. במסגרת הבאור יכלל דיון מפורט בדבר אופי העסקאות, מבנה והתחלקות הסיכונים בהם נושא הקונה/המוכר והאם המבנה שונה מהמקובל בישראל. ינתן פירוט של תאריכי עסקאות, היקפן, זיהוי הקונה/המוכר, סכום ועיתוי תזרים המזומן ההלוואות שנמכרו/נקנו, תנאי החזרה והפסד המקסימלי של המוכר הנובע מהתחייבותו על פי תנאי החזרה. כמו כן ינתן גילוי לחשיפה לסיכונים אשראי וריבית בגין העסקאות וזאת תוך התייחסות לנושא של ההשפעה על ריכוזיות האשראי בגין התיק שנקנה/נמכר וכן בנושא הבטחונות (סכום, מהות, נגישות וכו').

(3) בדוח הדירקטוריון הנלווה לדוחות הכספיים ינתן הסבר ליתרונות שבמכירת תיקי הלוואות מצד המוכר או הקונה. בהקשר למאפייני השוק הישראלי, המוכר יוכל למשל לתת הסבר למוטיבציה שלו הנובע מדרישות יחס הון מזערי של המפקח על הבנקים בישראל וכיצד מכירת התיק שיפרה יחס זה. הקונה יוכל להציג את מגבלת לווה בודד המוטלת על קופות גמל בישראל וכיצד רכישת התיק מתמודדת עם נושא זה או את בעית הוולטיליות בשוק ההון הישראלי וכיצד רכישת התיק מייצבת את התשואה. בפרק 4 בעבודה זו ניתן ציטוט מדוח הדירקטוריון של בנק אדנים ולוח של פירוט העיסקות. ניתן להשתמש בגילוי זה כדוגמה חלקית לגילוי הנדרש אצל המוכר ועם שינויים מתאימים גם אצל הקונה.

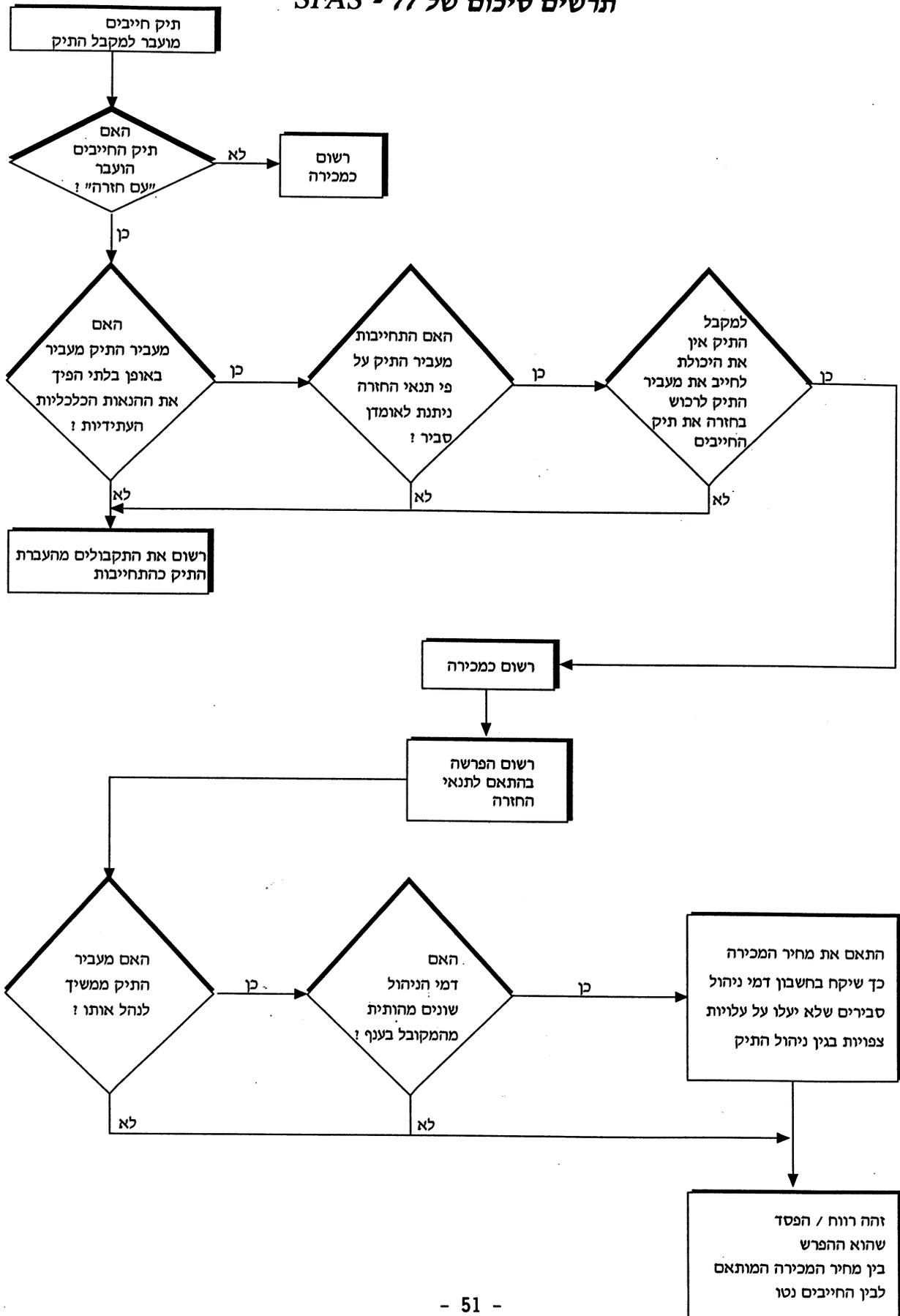
## סיכום

בעבודה זו הצגנו את המהות הכלכלית של עיסקת מכירת הלוואות וכדאיותה לצדדים השונים. תיארונו ארבע גישות לטיפול חשבונאי בנושא, הצגנו מקרים של מכירת הלוואות בישראל וגיבשנו קווים כלליים וראשוניים לרישום חשבונאי, למדידה והדיווח בספרי המוכר והקונה.

הצעתנו מתייחסת גם להיבטים שלא נכללו בהוראות המפקח על הבנקים בנושא בכל הקשור הן לטיפול בדמי הניהול בספרי המוכר, הן לטיפול הכולל בספרי הקונה והן להוראות הדיווח. עם זאת הצעתנו המדגישה את העברת ההנאות הכלכליות, עושה הבחנה בין סיכון משמעותי לסיכון שאינו משמעותי וזאת בדומה לעקרון המנחה שתי גישות מתחום התקינה הבינלאומית. למרות שתפיסה זו הנותנת משקל נאות אך לא מופרז לנושא הסיכונים, אינה מתאימה לגישת המפקח על הבנקים אשר מדגישה העברה מלאה של כל הסיכונים, אין חובה ליישב חוסר התאמה זה. זאת מאחר ובהחלט תתכן תקינה שונה לבנקים בהתאם למציאות הכלכלית והמשפטית שלהם.

המשך התפתחות שוק מכירת הלוואות בישראל מבחינת מבנה העסקאות, סוגי ההלוואות, התחלקות הסיכונים ותהליכי סקווריטיזציה תחייב בחינה מחודשת. אין בעבודה זו כדי למצות את הנושא. כוונתינו היתה להוסיף נדבך בהבנה של תהליך מכירת הלוואות והטיפול החשבונאי הנגזר ממנו תוך התייחסות לתקינה החשבונאית בעולם ולמאפייני השוק הישראלי. עדיין רב המקום לעבודות נוספות בנושא הן בתחום הבנקאי והן בתחום החשבונאי.

# נספח 1 תרשים סיכום של 77 - SFAS



## נספח 2 - מכירת תיקי הלוואות

### גילוי בתשקיף בנק ירושלים

#### מכירת תיקי הלוואות

8.2.7

להלן פרטים בדבר עסקאות למכירת תיקי הלוואות שבוצעו בשנים  
1991-1994:

כל ההלוואות שנמכרו בארבע העסקאות שלקמן, הינן הלוואות למטרת  
רכישת דירה, צמודות במלואן למדד המחירים לצרכן וזכויותיהן  
בבעלות בלעדית של הבנק.

סיכון האחרייות בהלוואות שנמכרו, הועבר לרוכשי תיקי הלוואות ללא  
זכות חזרה.

עסקאות אלו הינן במהלך העסקים הרגיל של הבנק.

8.2.7.1

כיום 1 באפריל 1991 וביום 15 בדצמבר 1994 התקשר הבנק בשני הסכמים עם תמר קופת תגמולים מרכזית (להלן: "תמר"), לפיו מכר הבנק לתמר בדרך של המחאת זכות 50% ו-70% בהתאמה מהזכויות והחובות של הבנק בתיקי הלוואות לקבוצות משתכנים מסויימים, שפורטו בכל אחד מההסכמים ושניתנו ממקורות הבנק (שיתרת תקופת פרעון בממוצע פשוט (עפ"י לוח שפיצר) 10 שנים ו-14 שנה בהתאמה). כמו כן מכר הבנק 50% ו-70% בהתאמה, מהזכויות ובטחונות וביתרות הפיגורים, כך שזכויות וחובות תמר וזכויות וחובות הבנק בתיקי הלוואות האמורים ובטחונות יהיו שוות בדרגה אלה לאלה. ההמחאה לא כללה זכויות וחובות כלשהן בגין הוצאות הגביה, הוצאות ראשוניות, משפטיות, פרמיות לכיטוח וריבית והפרשי הצמדה בגינם, אשר נותרו בבעלות הבנק ובאחריותו.

על פי הוראות ההסכם הראשון מיום 1 באפריל 1991, יהיה הבנק אחראי לכל נזק שייגרם לחלקה של תמר בתיקי הלוואות האמורים בגין פגם ו/או ליקוי מהותיים בהתחייבויות הלווה שנגרם עקב מעשה מרמה, זדון או מחדל של עובד הבנק אשר יש לו אחריות ו/או חבות לגביו לפי כל דין.

עוד נקבע באותם הסכמים כי הבנק יחזיק בנאמנות על פי חוק הנאמנות תשל"ט-1979 את חלקה של תמר בכל אחד מתיקי הלוואות ובטחונות וכי תמר לא תנקוט בכל פעולה לצורך רישום ההמחאה נשוא ההסכם על שמה, למעט רישומה אצל רשם החברות ולהוציא מקרים שימונה לבנק כונס נכסים ו/או מפרק והמינוי לא בוטל בתוך 60 יום או ייפתחו נגד הבנק הליכי כינוס נכסים ו/או פירוק והליכים אלה לא יבוטלו בתוך 120 יום או שהבנק יעשה הסדר נושים, שאז תמר תהיה רשאית להשתמש ביפוי כח הבלתי חוזר שהופקד בידה, על מנת לרשום על שמה את חלקיה בבטחונות שנרכשו על ידה.

כמו כן הוסכם כי ניהול חלקה של תמר בתיקי הלוואות האמורים ייעשה על ידי הבנק כמיופה כוחה של תמר וזאת עד למועד בו תסתיים ההלוואה האחרונה הכלולה בכל תיק מתיקי הלוואות האמורים. תמר מנועה מלהפסיק הסדר ניהול זה (להוציא מקרים המנויים לעיל) והתמורה בגין שרותי הניהול כלולה בתמורה הכספית ששולמה כאמור לעיל. לכיסוי הוצאות הניהול הצפויות עד לתום פרעון הלוואות ייחס הבנק כ-340 אלפי ש"ח ו-296 אלפי ש"ח בהתאמה, מהתמורה הכוללת שהתקבלה בגין עיסקאות אלו. דמי הניהול ייזקפו להכנסות הבנק במשך יתרת תקופת פרעון הלוואות באופן יחסי ליתרותיהן.

להלן תמצית נתונים לגבי עסקאות אלו :

עסקאות מכירת תיקי הלוואות לתמר (באלפי ש"ח) :

1.4.91	15.12.94	תאריך העסקה
50%	70%	אחוז התיקים שנמכרו
14,698	17,812	יתרת התיקים שנמכרו (במועד המכירה)
15,741	18,194	התמורה שנתקבלה בגין התיקים
1,043	382	עודף התמורה
703	86	מזה: רווח שמומש *
340	296	דמי ניהול *
7,962	17,839	יתרת התיק הנמכר ליום 31.12.94

\* הרווחים שמומשו נזקפים לדו"ח רווח והפסד של הבנק על פני תקופה של שלוש שנים. דמי הניהול נזקפים להכנסות הבנק במשך יתרת תקופת פרעון הלוואות באופן יחסי ליתרותיהן.

8.2.7.2 ביום 4 באוגוסט 1991 וביום 29 במרץ 1994 התקשר הבנק בשני הסכמים עם גמול - חברה להשקעות בע"מ (להלן: "גמול"), לפיו מכר הבנק לגמול בדרך של המחאת זכות 80% מזכויותיו וחובותיו של הבנק, החוזיות והקנייניות מכל מין וסוג שהוא, בהלוואות ובכסחונות ובזכויות הנלוות ביחס לאותן הלוואות שפורטו בנספח לאותו הסכם. למעט העובדה שבעסקאות אלו מכר הבנק 80% מתיקי הלוואות, עסקאות אלו דומות בעיקרן לעיסקות המכירה של תיקי הלוואות לתמר כמתואר לעיל, לרבות בכל הנוגע לניהול חלקה של גמול בתיקי הלוואות שנמכרו לה.

לכיסוי הוצאות הניהול הצפויות עד לתום פרעון הלוואות, ייחס הבנק 628 אלפי ש"ח ו-371 אלפי ש"ח בהתאמה, מהתמורה הכוללת שהתקבלה בגין עיסקה זו. דמי ניהול אלה ייזקפו להכנסות הבנק במשך יתרת תקופת פרעון הלוואות ויחסית ליתרותיהן.

להלן תמצית נתונים לגבי עסקאות אלו:

עסקאות מכירת תיקי הלוואות לגמול (באלפי ש"ח)

4.8.91	11.4.94	תאריך העסקה
80%	80%	אחוז התיקים שנמכרו
14,705	17,250	יתרת התיקים שנמכרו (במועד המכירה)
15,815	18,267	התמורה שנתקבלה בגין התיקים
1,110	1,017	עודף התמורה
482	646	מזה: רווח שמומש *
628	371	דמי ניהול *
9,199	16,326	יתרת התיק הנמכר ליום 31.12.94

\* הרווחים שמומשו נזקפים לדו"ח רווח והפסד של הבנק על פני תקופה של שלוש שנים. דמי הניהול, נזקפים להכנסות הבנק במשך יתרת תקופת פרעון הלוואות באופן יחסי ליתרותיהן.

להלן התנועה בהכנסות מעסקות מכירת תיקי הלוואות הנ"ל כפי שנכללו בדו"חות הרווח וההפסד בשנים 1991-1994 (באלפי ש"ח):

סה"כ	גמול	חמר	
1,185	482	703	יתרה לפריסה ליום מכירת תיק הלוואות במהלך שנת 1991
<u>(242)</u> 943	<u>(68)</u> 414	<u>(174)</u> 529	בנכוי סכום שנזקף לדו"ח הרווח והפסד בשנת 1991 יתרה לפריסה ליום 31.12.91
<u>(391)</u> 552	<u>(160)</u> 254	<u>(231)</u> 298	בניכוי - הסכום שנזקף לדו"ח הרווח וההפסד בשנת 1992 היתרה לפריסה ליום 31.12.92
<u>(388)</u> 164	<u>(159)</u> 95	<u>(229)</u> 69	בניכוי - הסכום שנזקף לדו"ח הרווח והפסד בשנת 1993 היתרה לפריסה ליום 31.12.93
732	646	86	נוסף - רווח ממכירת הלוואות בשנת החשבון לפריסה
<u>(319)</u>	<u>(249)</u>	<u>(70)</u>	בניכוי - הסכום שנזקף לדו"ח הרווח והפסד בשנת 1994
<u>577</u> =====	<u>492</u> =====	<u>85</u> =====	יתרה לפריסה ליום 31.12.94

**APPLICATION NOTE E – LOAN TRANSFERS**

In this Application Note, the following terminology is used:

**NB**

- (a) the 'lender' is the party that has rights to principal and interest under the original loan agreement, and is purporting to transfer them;
- (b) the 'transferee' is the party purporting to acquire the loan, and includes a new lender (in a novation), an assignee and a sub-participant;
- (c) the 'borrower' is the party that has obligations to make payments of principal and interest under the original loan agreement; and
- (d) references to the transfer of a 'loan' or 'loans' apply equally to the transfer of both a single loan and a portfolio of loans.

**Features**

This Application Note deals with the transfer of interest-bearing loans to an entity other than a special purpose vehicle. The main features of a loan transfer are as follows:

**E1**

- (a) Specified loans are transferred from a lender to a transferee by one of the methods set out in paragraph E.2 below, in return for an immediate cash payment. The transfer may be of the whole of a single loan, part of a loan, or of all or part of a portfolio of similar loans;
- (b) Payments of principal and interest collected from borrowers are passed to the

## ACCOUNTING STANDARDS

transferee (either direct or via the lender). In some cases, there may be a difference between amounts received from borrowers and those passed to the transferee (the lender retaining or making up the difference), or if a borrower fails to make payments when due, the lender may nevertheless make payments to the transferee.

**E2** Loans cannot be 'sold' in the same way as tangible assets. However, there are three methods by which the benefits and risks of a loan can be transferred:

**Novation:** The rights and obligations under the loan agreement are cancelled and replaced by new ones whose main effect is to change the identity of the lender. Although rights can be transferred by other means, novation is the only method of transferring obligations (eg to supply funds under an undrawn loan facility) with the consequent release of the lender.

**Assignment:** Rights (to principal and interest), but not obligations, are transferred to a third party (the 'assignee'). There are two types of assignment: statutory assignment, which must relate to the whole of the loan and where notice in writing must be given to the borrower and other obligors (eg a guarantor), and equitable assignment, which may relate to only part of a loan and which does not require notice to the borrower. Both types are subject to equitable rights arising before notice is received. For example, a right of set-off held by the borrower against the lender will be good against the assignee for any transactions undertaken before the borrower receives notice of the assignment.

**Sub-participation:** Rights and obligations are not formally transferred but the lender enters into a non-recourse back-to-back agreement with a third party, the 'sub participant', under which the latter deposits with the lender an amount equal to the whole or part of the loan and in return receives from the lender a share of the cash flows arising on the loan.

**E3** The terms of a loan transfer will usually not be identical to those of the original loan, and a gain or loss will arise for the lender. This gain or loss may occur in one of two ways: first, if all future payments made by the borrower (and only such payments) are to be passed to the transferee, the consideration for the transfer will differ from the carrying amount of the loan and the lender's gain or loss will be realised in cash immediately. Alternatively, the consideration for the transfer may be set equal to the carrying amount of the loan, and the amounts to be paid by the borrower and those to be passed on to the transferee will differ. In this case, the lender's gain or loss will be the net present value of this difference and will be realised in cash over the term of the loan.

### *Analysis*

#### *Overview of basic principles*

**E4** The purpose of the analysis is to determine the appropriate accounting treatment in the financial statements of the lender. There are three possible treatments:

- to remove the loan (or a part of it) from the balance sheet and show no liability in respect of the amounts received from the transferee ('derecognition');

## REPORTING THE SUBSTANCE OF TRANSACTIONS

- to show the amounts received from the transferee deducted from the loan on the face of the balance sheet within a single asset caption (a 'linked presentation');
- to continue to show the loan as an asset, and show a corresponding liability within creditors in respect of the amounts received from the transferee (a 'separate presentation');

The principles to be applied to determine the appropriate accounting treatment are similar to those applied in both Application Note D - 'Securitised assets' relating to individual (rather than consolidated) financial statements and in Application Note C - 'Factoring of debts'. It is necessary to answer two questions:

- whether the lender has access to the benefits of the loans and exposure to the risks inherent in those benefits (referred to below as 'benefits and risks'); and
- whether the lender has a liability to repay the transferee.

Where the lender has transferred all significant benefits and risks relating to the loans and has no obligation to repay the transferee, derecognition is appropriate (this would be the case where all future cash flows from borrowers - but only those cash flows - are passed to the transferee as and when received). Where the lender has retained significant benefits and risks relating to the loans but there is absolutely no doubt that its downside exposure to loss is limited, a linked presentation should be used (this is likely to be rare for a loan transfer). In all other cases a separate presentation should be adopted.

### *Benefits and risks*

The main benefits and risks relating to loans are as follows:

**E6**

- Benefits:**
- the future cash flows from payments of principal and interest.

### **Risks:**

- credit risk (the risk of bad debts);
- slow payment risk;
- interest rate risk (the risk of a change in the interest rate paid by the borrower. Included in this risk is a form of basis risk, ie the risk of a change in the interest rate paid by the borrower not being matched by a change in the interest rate paid to the transferee);
- reinvestment/early redemption risk (the risk that, where payments from the loans are reinvested by the lender before being paid to the transferee, the rate of interest obtained on the reinvested amounts is above or below that payable to the transferee); and
- moral risk (the risk that the lender will feel obliged, because of its continued association with the loans, to fund any losses arising on them).

### *Analysis of benefits*

At first sight it may appear that the transferee has access to the cash collected from borrowers. However, as set out in more detail in paragraphs C6 and C7, the cash flows

**E7**

## ACCOUNTING STANDARDS

may appear similar even where different accounting treatments are appropriate and considering the benefits in isolation will not normally enable a clear decision to be made. Rather, it is necessary to determine which party is exposed to the risks relating to the loans (both upside potential for gain and downside exposure to loss).

### *Analysis of risks*

**E8** The benefit of cash payments of principal and interest are subject to the five risks outlined in paragraph E6. The first of these, credit risk, will be borne by the lender to the extent there is recourse to it for bad debts; if there is no such recourse, the transferee will bear the credit risk.

**E9** The second risk, slow payment, will be borne by the party that suffers (or benefits) if borrowers pay later (or earlier) than expected. If amounts are passed to the transferee only when received from the borrower, the transferee will bear this risk; if the lender pays amounts to the transferee regardless of whether it has received an equivalent payment from the borrower, the lender will bear it.

**E10** Interest rate risk will be borne by the lender where the interest it receives from the borrower and payments it makes to the transferee are not directly related\*. Where any changes in the interest rate charged to the borrower are passed on to the transferee after a short administrative delay, the lender may not bear significant interest rate risk; however, where any delays are significant the lender will bear significant risk.

**E11** The lender will bear reinvestment risk where payments received from the borrower are not immediately passed on to the transferee but are reinvested by the lender for a period. An exception would be where the transferee is entitled to all of any interest actually earned (but no more) on the amounts reinvested by the lender.

**E12** The final risk is moral risk. For either derecognition or a linked presentation to be appropriate, the lender must have taken all reasonable precautions to eliminate this risk such that it will not feel obliged to fund any losses. This will include ensuring that the arrangements for servicing the loans reflect the standards of commercial behaviour expected of the lender.

### *Derecognition*

**E13** Derecognition (ie ceasing to recognise the loans in their entirety) is appropriate only where the lender retains no significant benefits and no significant risks relating to the loans. In determining whether any benefit and risk retained are 'significant', greater weight should be given to what is more likely to have a commercial effect in practice.

**E14** The three possible methods of transferring the benefits and risks relating to a loan are described in paragraph E2; each may result in derecognition in appropriate cases:  
(a) A novation (ie the replacement of the original loan by a new one with the

\* Directly related in this context means that either the interest rates paid and received are both fixed, or the two rates are tied to the same external rate eg LIBOR

## REPORTING THE SUBSTANCE OF TRANSACTIONS

consequent release of the lender) will usually transfer all significant benefits and risks, provided that there are no side agreements that leave benefits and risks with the lender.

(b) An assignment (ie the transfer of the rights to principal and interest that constitute the original loan, whilst not transferring any obligations) may also transfer all significant benefits and risks, provided that, in addition to there being no side agreements that leave benefits and risks with the lender, there are no unfulfilled obligations (eg to supply additional funds in the event of a restructuring of the loan) and any doubts regarding intervening equitable rights are satisfied.

(c) A sub-participation (ie the entering into an additional non-recourse back-to-back agreement with the sub-participant rather than the transfer of any of the rights or obligations that constitute the original loan itself) may also transfer all significant benefits and risks, provided that the lender's obligation to pay amounts to the transferee eliminates its access to benefits from the loans but extends only to those benefits. Thus the sub-participant must have a claim on all specified payments from the loans but on only those payments, and there must be no possibility that the lender could be required to pay amounts to the sub-participant where it has not received equivalent payments from the borrower.\* Where this is the case, the loans no longer constitute an asset of the lender, nor does the deposit placed by the sub-participant represent a liability; it will therefore be appropriate to derecognise the loans. Particular attention should be paid to the effect of the borrower asking for a rescheduling. The lender may, for commercial reasons, wish to agree to a rescheduling plan, whereas the sub participant may simply look to the lender for compensation if it is not repaid. Where the lender has an obligation (legal, commercial or other) to provide such compensation, derecognition will not be appropriate.

Whilst the commercial effect of any particular transaction should be assessed taking into account all its aspects and implications, the presence of all of the following indicates that the lender has not retained significant benefits and risks, and derecognition is appropriate:

- (a) the transaction takes place at an arm's length price for an outright sale;
- (b) the transaction is for a fixed amount of consideration and there is no recourse whatsoever, either implicit or explicit, to the lender for losses from whatever cause. Normal warranties given in respect of the condition of the loans at the time of the transfer (eg a warranty that no loan was in arrears at the time of transfer) would not breach this condition. However, warranties relating to the condition of the loans in the future or to their future performance (eg that loans will not move into arrears in the future) would breach the condition. Other possible forms of recourse are set out in paragraph 83; and
- (c) the lender will not benefit or suffer in any way if the loans perform better or worse than expected. This will not be the case where the lender has a right to further sums that vary according to the future performance of the loans (ie according to whether or when borrowers pay, or according to the amounts borrowers pay).

\* Where only part of the payments due under the original loan are eliminated in this way, it may be appropriate to derecognise only part of the original loan. This is addressed in paragraphs E19 and E20 below.

## ACCOUNTING STANDARDS

Such sums might take the form of an interest differential, deferred consideration, a performance-related servicing fee or payments under a swap.

Where any of these three features is not present, this indicates that the lender has retained benefits and risks relating to the loan and, unless these are insignificant, either a separate presentation or a linked presentation should be adopted.

**E16** Whether any benefit and risk retained are 'significant' should be judged in relation to those benefits and risks that are likely to occur in practice, and not in relation to the total possible benefits and risks. Where the profits or losses accruing to the lender are material in relation to those likely to occur in practice, significant benefit and risk will be retained, such that derecognition will not be appropriate and either a linked presentation or a separate presentation should be used.

### *Linked presentation*

**E17** A linked presentation will be appropriate where, although the lender has retained significant benefits and risks relating to the loans, there is absolutely no doubt that its downside exposure to loss is limited to a fixed monetary amount. A linked presentation should be used only to the extent that there is both absolutely no doubt that the transferor's claim extends solely to cash collected from the loans, and no provision for the lender to keep or re-acquire the loans by repaying the transferee. The conditions that need to be met in order for this to be the case are set out in paragraph 27 and explained in paragraphs 81-86.

### *Separate presentation*

**E18** Where the lender retains significant benefits and risks relating to the loans and the conditions for a linked presentation are not met, a separate presentation should be adopted.

### *Transfers of part of a loan*

**E19** In some cases the amount received by the lender from the transferee represents only part of the original loan. As explained in paragraph 71, where the effect of the arrangement is that a part of the loan is transferred, derecognition of that part will be appropriate. This will be the case where each party has a proportionate share of all future cash collected from the loan (and of related profits and losses). For example, where the transferee is entitled to 40 per cent of any cash flows from payments of both principal and interest as and when paid by the borrower (ie it does not receive cash if such payments are not made), the lender should cease to recognise 40 per cent of the loan. Conversely, if the lender bears losses in preference to the transferee and thus retains significant risk relating to the loans, derecognition of any part of them is not appropriate. For example, were the transferee to have first claim on any cash flows arising from a portfolio of loans with the lender's share acting as a cushion to absorb any losses, the lender should continue to show the gross amount of the whole portfolio on the face of its balance sheet (although if the conditions for a linked presentation are met, it should be used).

## REPORTING THE SUBSTANCE OF TRANSACTIONS

In other cases, the entire principal amount of a loan may be funded by the transferee, but there may be a difference between the interest payments due from the borrower and those the lender has agreed to pass on to the transferee. In such cases derecognition of a part of the original loan may still be appropriate provided that the lender's interest differential does not result in it bearing significant risks relating to the loan. For instance, if the lender's interest differential is fixed and is in substance no more than a fee for originating or administering the loan, derecognition will be appropriate. Conversely, if the lender's interest differential varies depending on the performance of the loan (as where it acts as a cushion to absorb losses or the lender bears interest rate risk), either a separate presentation or a linked presentation should be used. A linked presentation should be used only where the lender's maximum loss is capped, as might be the case where a variable rate loan is funded by a fixed rate one (if the lender's maximum loss is capped at the fixed interest payments due to the transferee). However, a linked presentation should not be used where the lender's maximum loss is not capped, as will be the case where a fixed rate loan is funded by a variable rate one, or where a loan in one currency is funded by a loan in another. The principles in this paragraph apply equally where the transferee funds only part of the principal amount of the original loan.

### *Administration arrangements*

Whether or not the lender continues to administer the loans is not, of itself, relevant to deciding upon the appropriate accounting treatment. However, the administration arrangements may affect where certain benefits and risks lie. For instance, where the lender's servicing fee is not an arm's length fee for the services provided, this indicates it has retained significant benefits and risks relating to the loans.

### *Required accounting*

#### *Derecognition*

Where the lender has retained no significant benefits and risks relating to the loans and has no obligation to repay the transferee, the amounts should be removed from its balance sheet and no liability shown in respect of the amounts received from the transferee. A profit or loss may arise for the lender in the two ways set out in paragraph E3. Where the profit or loss is realised in cash it should be recognised, calculated as the difference between the carrying amount of the loans and the cash proceeds received. Where, however, the lender's profit or loss is not realised in cash and there are doubts as to its amount, full provision should be made for any expected loss but recognition of any gain, to the extent it is in doubt, should be deferred until cash has been received.

#### *Linked presentation*

Where the conditions for a linked presentation are met, the proceeds received, to the extent they are non-returnable, should be shown deducted from the gross amount of the loans on the face of the balance sheet. Profit should be recognised and presented as set out in paragraphs 28 and 87-88. The notes to the financial statements should

**E20**

**E21**

**E22**

**E23**

## ACCOUNTING STANDARDS

disclose: the main terms of the arrangement; the gross amount of loans transferred and outstanding at the balance sheet date; the profit or loss recognised in the period, analysed as appropriate; and the disclosures required by conditions (c) and (d) in paragraph 27.

### Separate presentation

**E24** Where neither derecognition nor a linked presentation is appropriate, a separate presentation should be adopted, ie a gross asset (equivalent in amount to the gross amount of the loans) should be shown on the balance sheet of the lender within assets, and a corresponding liability in respect of the amounts received from the transferee should be shown within creditors. No gain or loss should be recognised at the time of the transfer (unless adjustment to the carrying value of the loan independent of the transfer is required). The notes to the financial statements should disclose the amount of loans subject to loan transfer arrangements that are outstanding at the balance sheet date.

Table

Indications that derecognition is appropriate (off lender's balance sheet)	Indications that a linked presentation is appropriate	Indications that a separate presentation is appropriate (on lender's balance sheet)
Transfer is for a single, non-returnable fixed sum.	Some non-returnable proceeds received, but lender has rights to further sums whose amount depends on whether or when the borrowers pay.	The proceeds received are returnable in the event of losses occurring on the loans.
There is no recourse to the lender for losses from any cause.	There is either no recourse for losses, or such recourse has a fixed monetary ceiling.	There is full recourse to the lender for losses.
Transferee is paid all amounts received from the loans (and no more), as and when received. Lender has no rights to further sums from the loans or the transferee.	Transferee is paid only out of amounts received from the loans, and lender has no right or obligation to repurchase them.	Lender is required to repay amounts received from the transferee on or before a set date, regardless of the timing or amount of payments by the borrowers.

## REPORTING THE SUBSTANCE OF TRANSACTIONS

### Adoption of FRS 5 by the board

*Financial Reporting Standard 5 – 'Reporting the Substance of Transactions' was approved for issue by the nine members of the Accounting Standards Board.*

David Tweedie  
Allan Cook  
Robert Bradfield  
Ian Brindle  
Sir Bryan Carsberg  
Michael Garner  
Raymond Hinton  
Donald Main  
Graham Stacy

(Chairman)  
(Technical Director)

Almond S. And C. Henderson (1992), "Accounting for International Securitisation", chapter 7 in International Securitisation, Edited by H. Morrissey, London: IFR Publishing.

Chammah, W.A. (1991), "An Overview of Securitization", chapter 1 in Asset Securitization, Norton Spellman, eds, Oxford, U.K.: Basil Blackwell Ltd., 9-11.

Daher, S. (1991), "A Banker's Manual on Buying and Selling Loans", chapter 3 in The Commerical Loan Resale Market, Lederman et al., eds., Chicago: Probus, 69-97.

Goldberg, H., R.W Burke, K.J.H. Pinkes, and M.D. Watson, Jr. (1988), "Asset Securitization and Corporate Financial Health" Journal of Applied Corporate Finance, (Fall), 45-51.

Gorton, G.B. (1991), "The Grouirth and Evolution of the Loan Sales Market", chapter 1 in The Commercial Loan Resale Market, Lederman et al., eds., Chicago: Probus, 15-53.

Haubrich, J.G. and J.B. Thomson (1994), "Loan Sales: Pacific Rim Trade in Non-tradable Assets", Federal Reserve Bank of Cleveland, Working Paper 9414 (November).

Hazard, A.W. and R.E. Perry (1988) "What FASB Statement No. 91 Means for Accountants and Auditors", Journal of Accountancy, (February), 28-36.

Johnson, J.A. and A Pimentel (1993), "EITF Answers Questions about Accounting for Recourse Obligations", *Bank Accounting and Finance*, (Spring), 3-8.

Munter, P. and T. Moores (1984), "Transfer of Receivables with Recourse", *The CPA Journal*, (July), 52-60.

Pavel C.A. (1989) "Securitization Basics", chapter 1 in Securitization, Chicago: Probus, 3-20.

Pavel C.A. (1989) "Accounting for Securitization: GAAP versus RAP", chapter 7 in Securitization, Chicago: Probus, 163-181.

Rosenthal J.A. and J.M. Ocampo (1988) "Overview of Securitized Credit Product Structures" in Securitization of Credit Inside the New Technology of Finance, N.Y.: Wiley, 65-74.

Welsch G.A. and C.T. Zlatkovich (1989), ch. 7 in Intermediate Accounting, Eight Edition, Boston: Irwin.

### **ביבליוגרפיה - תקינה חשבונאית**

המפקח על הבנקים, הוראות הדיווח לציבור 8/94, דוח כספי שנתי, סעיף 16.

### **EITF**

EITF 89-2, "Maximum Maturity Guarantees on Transfer of Receivables with Recourse".

EITF 92-2, "Measuring Loss Accruals by Transferors for Transfers of Receivables with Recourse".

## **FRS**

FRS-5, "Reporting the Substance of Transactions".

## **IAS**

IAS-32, "Financial Instruments: Disclosure and Presentation".

## **S F A S**

SFAS-5, "Accounting for Contingencies".

SFAS-77, "Reporting by Transferors for Transfers of Receivables with Recourse".

SFAS-91, "Accounting for Nonrefundable Fees and Costs Associated with Originating or Acquiring Loans and Initial Direct Costs of Leases".

SFAS-105, "Disclosure of Information about Financial Instruments with Off-Balance-Sheet Risk and Financial Instruments with concentrations of Credit Risk".

## **TB**

TB No. 85-2, "Accounting for Collateralized Mortgage Obligation" (CMO).

KASIERER INSTITUTE - WORKING PAPERS

	No.	TITLE	PP	DATE	AUTHORS
1990 - תש"ן	K1 / 90 (ACC)	חשבוטאות בתנאי אי דאות פינטית Accounting Under Conditions of Financial Uncertainty	35	January	דורון דבי יצחק סוארי Doron Debi Itzhak Swary
	K2 / 90 (ACC)	הבטים במבנה החדש של הדוחות הכספיים של הבנקים The New Structure of the Banks' Financial Statements	32	March	דורון דבי Doron Debi
	K3 / 90 INTECO	Transfer Pricing by the Multinational Firm	36	November	Neal M. Stoughton Eli Talmor
	K4 / 90 (ACC)	הערכת המבנה החדש של הדוחות הכספיים של הבנקים Evaluating the New Structure of the Banks' Financial Statements	28	November	אמיר ברנע דורון דבי יצחק סוארי Amir Bamea Doron Debi Itzhak Swary
1991 - תשנ"א	K5 / 91 (ACC)	Information Signaling in the Valuation of IPOs: The Case of Mutual Thrift Institutions	35	January	Joseph Aharony Chan-Jane Lin
	K6 / 91 (CAP MARK)	Expected Inflation, Unexpected Inflation, and Relative Price Dispersion: An Empirical Analysis	12	March	Shmuel Kandel Aharon R.Ofer Oded Sarig
	K7 / 91 (FINAN)	Auditor and Underwriter Quality in the Valuation of Initial Public Offerings		October	Joseph Aharony Chan-Jane Lin
1992 - תשנ"ב	K1 / 92 (ACC)	Transitory Accounting Items: Information Content and Earnings Management	44	June	Dan Givoly Carla Hayn
	K2 / 92 (ACC)	Fundamental Information Analysis	51	September	Baruch Lev S.Ramu Thiagarajan
	K3 / 92 (ACC)	A Theory of Responsibility Centers	49	September	Nahum Melumad Dilip Mookherjee Stefan Reichelstein
1993 - תשנ"ג	K1 / 93 (ACC)	Performance Evaluation and Profit Parking in Transfer Pricing	23	January	Neal M. Stoughtom Eli Talmor
	K2 / 93 (ACC)	נסחה פשוטה להערכת פרמיית הביטוח במדל האופציות של בלק ושולס	15	February	מנחם ברנע מרטי סוברמנייס
	K3 / 93 (ACC)	Reporting Loss Contingencies: Is There An Interpretation. Gap ?	33	May	Joseph Aharony Amihud Dotan
1994 - תשנ"ד	K1/94 (ACC)	To Warn Or Not To Warn: Manager' Dilemma Facing An Earnings Surprise	33	January	Ron Kasznik Baruch Lev
	K2/94 (ACC)	Neutrality For Accounting Systems And Setting Accounting Policy	20	March	Ran Barniv Eyal Sulganik Ray G. Stephens
	K3/94	Investor Valuation of The Abandonment Option	41	September	Philip G. Berger Eli Ofek Itzhak Swary
1995 - תשנ"ה	K1/95	Disclosing Loss Contingencies: Is There An Interpretation Gap Between Preparers & Users of Financial Statements	29	April	Joseph Aharony Amihud Dotan
	K2/95	Accounting and Market Characteristics of Acquired Firms: A Comparative Analysis By Type of Acquiring Firm	29	July	Joseph Aharony Ran Barniv

## סידרת פירסומים

### סדרת מחקרים יישומיים בחשבונאות

#### תשנ"ב

- ני"ב 1 היבטים חשבונאיים וכלכליים בהנפקות חבילה ובהנפקות לעובדים / פרופ' מנחם ברנר / פרופ' יצחק סוארי, אוקטובר 1991.
- ני"ב 2 תהליך קבלת החלטות על ידי מבקר החשבונות בעסקים בהם קיימת אי-ודאות לגבי המשך קיומם כ"עסק חיי" / פרופ' דן גבעולי / רו"ח צבי יוכמן, מרץ 1992.
- ני"ב 3 "יתלויות" - בחינה תאורטית ואמפירית של עקרונות המדידה והדיווח / ד"ר יוסי אהרוני / רו"ח אייל סולגניק, יוני 1992.
- ני"ב 4 ישום "שיטת תזרים המזומנים" לחישוב הוצאות המימון הריאליות - השלמת "החוליה החסרה" בדו"חות המותאמים לאינפלציה / ד"ר אהוד סט, ספטמבר 1992.
- ני"ב 5 ניתוח נורמטיבי של כללי הדיווח הכספי בעסקאות של מכשירים פיננסיים עתידיים / ד"ר יוסי בכר / פרופ' נחום מלומד, דצמבר 1992.

#### תשנ"ג

- ני"ג 1 שינויים חשבונאיים / פרופ' יצחק סוארי / רו"ח רויטל אבירם, פברואר 1993.
- ני"ג 2 חיזוי קשיים פיננסיים של חברות ציבוריות על פי נתונים חשבונאיים מותאמים ונומינליים / ד"ר אלי אופק / רו"ח דניאל וורקר, מרץ 1993.
- ני"ג 3 פיתוח כלים תומכי החלטה לתימחור והמחרה בסביבת היצור המודנית / ד"ר יורם עדן / ד"ר בעז רונן / ד"ר ישי ספקטור, דצמבר 1993.
- ני"ג 4 הטיפול החשבונאי ברכישת נכסים וחברות בתמורה להנפקת מניות / פרופ' ניסים ארניה / רו"ח שלומי ברטוב, דצמבר 1993.
- ני"ג 5 דיווח כספי במחירי שוק / ד"ר יוסי בכר / פרופ' נחום מלומד, דצמבר 1993.

#### תשנ"ד

- ני"ד 1 מידע וולונטרי בשוק ההון הישראלי / פרופ' ברוך לב / רו"ח רן זילברמן, מר רון קשניק, יולי 1994.
- ני"ד 2 הטיפול החשבונאי במגזרים / רו"ח ניר זיכלינסקי / רו"ח דורון דבי, אוקטובר 1994
- ני"ד 3 חשבונאות פנסיה והטבות לעובדים לאחר פרישתם / פרופ' אלי אמיר / פרופ' אמיר זיו, נובמבר 1994.
- ני"ד 4 ההשפעות של גורמי סיכון והחלקת רווחים על שיעורי ההפרשות לחובות מסופקים של הבנקים המסחריים בישראל / רו"ח שילה ליפשיץ, נובמבר 1994
- ני"ד 5 הכללת מדדי ביצוע (יעילות איכות) בדו"חות כספיים תקופתיים של מלכ"רים (בתי חולים) / רו"ח חיים אשהיים, דצמבר 1994.

#### תשנ"ה

- ני"ה 1 היבטים אסטרטגיים וטקטיים בתהליכי המחרה וקבלת החלטות בסביבה מוגבלת משאבים, ד"ר יורם עדן / פרופ' בעז רונן, פברואר 1995.
- ני"ה 2 עקרון המהותיות בדיווח הפיננסי היבטים תיאורטיים ואמפיריים, ד"ר יוסי אהרוני / ד"ר עמיהוד דותן / ד"ר אייל סולגניק, נובמבר 1995.
- ני"ה 3 הטיפול החשבונאי במכירת הלוואות / רו"ח שילה ליפשיץ, נובמבר 1995.