



АГЕНТСТВО  
ИПОТЕЧНОГО  
ЖИЛИЩНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ

---

## **АГЕНТСТВО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

Консолидированная финансовая отчетность  
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2016 года

# Консолидированная финансовая отчетность с заключением независимого аудитора

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	10
Консолидированный отчет о финансовом положении	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств	12
Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	13
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
1. Введение	14
2. Основа подготовки отчетности	16
3. Процентные доходы и расходы	16
4. Убыток от первоначального признания финансовых активов и доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов и обязательств	17
5. Операционные расходы	17
6. Налог на прибыль	18
7. Денежные средства и их эквиваленты	19
8. Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	20
9. Средства в кредитных учреждениях	20
10. Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	21
11. Закладные и стабилизационные займы выданные	21
12. Облигации с ипотечным покрытием	23
13. Займы выданные	24
14. Инвестиционная недвижимость	26
15. Недвижимость для продажи	26
16. Основные средства и нематериальные активы	26
17. Прочие активы	27
18. Облигации выпущенные	28
19. Кредиты полученные	28
20. Прочие обязательства	29
21. Капитал	29
22. Договорные и условные обязательства	31
23. Информация по сегментам	32
24. Структурированные компании	35
25. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	35
26. Управление финансовыми рисками	37
27. Анализ сроков погашения активов и обязательств	54
28. Справедливая стоимость финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости	56
29. Операции со связанными сторонами	59
30. Переданные финансовые активы и взаимозачет	61
31. Основные принципы учетной политики	63
32. Существенные учетные суждения и оценки	74
33. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций	75
34. Переклассификации	80
35. События после отчетной даты	81

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Наблюдательному совету АО «АИЖК»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «АИЖК» и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2016 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «АИЖК» и его дочерних организаций по состоянию на 31 декабря 2016 г., его финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с Кодексом СМСЭБ.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой консолидированной финансовой отчетности.

### **Резервы под обесценение закладных**

Достаточность уровня резерва под обесценение закладных является ключевой областью суждения руководства Группы. Выявление признаков обесценения и определение возмещаемой стоимости включают высокий уровень субъективного суждения, использование допущений и анализ различных факторов, в том числе вероятности наступления дефолта по закладным, ожидаемых будущих денежных потоков от реализации предмета ипотеки, наблюдаемых рыночных цен на объекты жилой недвижимости, а также периода обращения взыскания на предмет ипотеки и его реализации. Подход руководства Группы к оценке и управлению кредитным риском описан в Примечании «Управление финансовыми рисками» к консолидированной финансовой отчетности. Использование различных моделей и допущений может существенно повлиять на уровень резервов под обесценение закладных. В силу существенности портфеля закладных, которые составляют 62% от общего объема активов, оценка резерва под обесценение закладных представляла собой один из ключевых вопросов аудита.

Наши процедуры были в первую очередь направлены на анализ методологии резервирования закладных, в том числе потенциального эффекта от изменения используемых допущений.

Наши аудиторские процедуры включали в себя тестирование средств контроля над процессом резервирования закладных, а также оценку методологии, статистики убытков за прошлые периоды, анализ допущений, использованных Группой при расчете обесценения. Помимо того, проведенные нами аудиторские процедуры в отношении резервирования закладных включали анализ ожидаемых будущих денежных потоков по закладным, сроков судебного взыскания задолженности по закладным, стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, и возможных сроков его реализации на основании собственной статистики Группы, нашего профессионального суждения и доступной информации на рынке. В рамках аудиторских процедур мы проанализировали суждения руководства, применяемые при оценке экономических факторов и статистической информации по понесенным потерям и возмещенным суммам.

Мы рассмотрели информацию, раскрытую в примечаниях «Закладные и стабилизационные займы выданные» и «Управление финансовыми рисками» консолидированной финансовой отчетности, на предмет полноты и соответствия требованиям Международных стандартов финансовой отчетности.

## **Оценка инвестиционной недвижимости**

Ввиду существенности суммы инвестиционной недвижимости и значительного уровня суждений руководства при определении справедливой стоимости, оценка инвестиционной недвижимости рассматривается нами как один из ключевых вопросов аудита консолидированной финансовой отчетности Группы за 2016 год. Совокупная стоимость инвестиционной недвижимости Группы составляет 4% от общего объема ее активов на 31 декабря 2016 г. Определение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводилось руководством Группы с привлечением независимого оценщика.

Наши аудиторские процедуры в отношении оценки объектов инвестиционной недвижимости включали анализ компетентности и объективности независимого оценщика, привлеченного руководством Группы, изучение принятых существенных допущений, а также сопоставление исходных данных, использованных при оценке, с доступной рыночной информацией о стоимости объектов и иными данными, наблюдаемыми на рынке. Для анализа методологии оценки и принятых допущений нами были привлечены собственные специалисты в области оценки недвижимости.

Мы рассмотрели информацию, раскрытую в отношении оценки инвестиционной недвижимости, в частности, чувствительности ее справедливой стоимости к изменению ключевых допущений, на предмет полноты и соответствия требованиям Международных стандартов финансовой отчетности. Информация об оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости представлена в примечании «Инвестиционная недвижимость» и «Справедливая стоимость финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости» консолидированной финансовой отчетности.

## **Недвижимость для продажи**

В силу изменений цен на рынке жилой недвижимости в различных регионах Российской Федерации, существует риск превышения себестоимости недвижимости, принятой на баланс Группы в результате обращения взыскания на предмет ипотеки, над ее чистой ценой продажи. Информация о списании стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до ее чистой цены продажи представлена в примечании «Недвижимость для продажи» к консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО. Расчетные оценки чистой цены продажи такой недвижимости и ее уценка оказывают существенное влияние на ее балансовую стоимость, в связи с чем данные вопросы являются значимыми для нашего аудита.

Наши аудиторские процедуры включали анализ движения по статье недвижимость для продажи в течение отчетного периода, а также проверку расчетов чистой цены продажи такой недвижимости, включая анализ исходных данных, используемых для определения расчетной цены. В рамках аудиторских процедур мы провели анализ планов руководства Группы в отношении сроков реализации недвижимости для продажи, а также проанализировали фактические сделки по реализации после 31 декабря 2016 г.

Мы рассмотрели информацию, раскрытую в примечании «Недвижимость для продажи» консолидированной финансовой отчетности, на предмет полноты и соответствия требованиям Международных стандартов финансовой отчетности.

## **Инвестиции в облигации с ипотечным покрытием**

Совокупная амортизированная стоимость облигаций с ипотечным покрытием, отраженных на балансе Группы, составляет 22% от общего объема ее активов на 31 декабря 2016 г. Определение амортизированной стоимости таких облигаций производится путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков с использованием эффективной процентной ставки соответствующего инструмента в качестве ставки дисконтирования. Размер и сроки ожидаемых будущих потоков существенно зависят от ожидаемого уровня досрочных погашений, которые в свою очередь зависят от макроэкономических показателей и характеристик ипотечного покрытия. Группа применяет статистическое моделирование для определения указанных параметров. Мы считаем, что данный вопрос является одним из ключевых вопросов аудита, поскольку балансовая стоимость облигаций с ипотечным покрытием может существенным образом колебаться в зависимости от допущений, используемых Группой при оценке ожидаемых будущих потоков.

Наши аудиторские процедуры заключались в проверке правильности исходных данных, используемых для расчета балансовой стоимости облигаций с ипотечным покрытием. Проведенные аудиторские процедуры, помимо прочего, включали ретроспективный анализ данных о денежных потоках по облигациям с ипотечным покрытием, в частности сроков и величины денежных потоков по таким инструментам, и альтернативный пересчет балансовой стоимости инструментов, отраженных на балансе Группы, с использованием результатов такого анализа.

Мы рассмотрели информацию, раскрытую в примечании «Облигации с ипотечным покрытием» консолидированной финансовой отчетности, на предмет полноты и соответствия требованиям Международных стандартов финансовой отчетности.

## **Прочая информация, включенная в Годовой отчет Группы за 2016 год**

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете АО «АИЖК» по итогам деятельности за 2016 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет АО «АИЖК» по итогам деятельности за 2016 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений.

### **Ответственность руководства и Комитета Наблюдательного Совета АО «АИЖК» по аудиту за консолидированную финансовую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него нет реальной альтернативы таким действиям.

Комитет Наблюдательного Совета АО «АИЖК» по аудиту несет ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

### **Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности**

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;

- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность определенных руководством бухгалтерских оценок и раскрытия соответствующей информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.
- ▶ получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении финансовой информации организаций и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Комитетом Наблюдательного Совета АО «АИЖК» по аудиту, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Мы также предоставляем Комитету Наблюдательного Совета АО «АИЖК» по аудиту, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Комитета Наблюдательного Совета АО «АИЖК» по аудиту, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и которые, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.



Руководитель задания по аудиту, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, - Геннадий Александрович Шинин.



Г.А. Шинин  
Партнер  
ООО «Эрнст энд Янг»

28 февраля 2017 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: АО «АИЖК»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 30 сентября 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027700262270.

Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

**Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.

Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.

ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11603050648.

## Консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2016 год	2015 год (пересчитано)
Процентные доходы	3	36 542	39 632
Процентные расходы	3	(17 558)	(20 241)
<b>Чистые процентные доходы</b>		<b>18 984</b>	<b>19 391</b>
Создание резервов под обесценение долговых финансовых активов	9, 11, 12, 13	(816)	(2 660)
<b>Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение</b>		<b>18 168</b>	<b>16 731</b>
Чистые доходы по операциям с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		17	54
Чистые доходы по операциям с ценными бумагами, имеющимся в наличии для продажи		24	—
Убыток от первоначального признания финансовых активов	4	(270)	(668)
Доход за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов и обязательств	4	628	436
Чистые доходы/(расходы) по операциям с производными финансовыми инструментами		946	(859)
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	17	2 359	1 192
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ		(56)	(55)
Чистые операционные расходы от инвестиционной недвижимости		(4)	—
Чистые доходы/(расходы) по операциям с недвижимостью для продажи	15	22	(551)
(Создание)/восстановление резерва под условные обязательства	22	(512)	131
Прочие доходы		113	131
<b>Операционные доходы</b>		<b>21 435</b>	<b>16 542</b>
Общехозяйственные и административные расходы	5	(4 229)	(4 467)
Комиссии за услуги сервисных агентов		(1 680)	(1 455)
Комиссии за услуги депозитариев		(242)	(474)
<b>Операционные расходы</b>	5	<b>(6 151)</b>	<b>(6 396)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>15 284</b>	<b>10 146</b>
Расход по налогу на прибыль	6	(1 574)	(1 511)
<b>Чистая прибыль</b>		<b>13 710</b>	<b>8 635</b>
Нереализованные доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи, за вычетом налогов		724	2 416
Реализованные доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи, за вычетом налогов		(19)	—
<b>Прочий совокупный доход за отчетный период, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов</b>		<b>705</b>	<b>2 416</b>
<b>Итого прочий совокупный доход</b>		<b>705</b>	<b>2 416</b>
<b>Итого совокупный доход за отчетный период</b>		<b>14 415</b>	<b>11 051</b>

Консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 февраля 2017 года

Плутник А.А.  
Генеральный директор, Председатель Правления

Шлепов В.И.  
Финансовый директор

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

## Консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года (пересчитано)
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	7	19 552	35 738
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	8	585	653
Средства в кредитных учреждениях	9	1 444	12 162
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	10	2 001	4 250
Закладные и стабилизационные займы выданные	11	201 375	202 892
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»:	12	70 696	51 817
- Облигации с ипотечным покрытием		65 643	45 175
- Облигации с ипотечным покрытием, заложенные по договорам «репо»		5 053	6 642
Инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	12	–	1 040
Займы выданные	13	4 240	17 354
Инвестиционная недвижимость	14	13 495	–
Недвижимость для продажи	15	2 108	2 157
Основные средства и нематериальные активы	16	1 205	820
Требования по текущему налогу на прибыль		755	725
Требования по отложенному налогу на прибыль	6	3 030	3 281
Прочие активы	17	3 201	3 429
<b>Итого активы</b>		<b>323 687</b>	<b>336 318</b>
<b>Обязательства</b>			
Облигации выпущенные	18	128 466	150 148
Кредиты полученные	19	44 221	46 460
Производные финансовые обязательства	8	–	644
Обязательства по текущему налогу на прибыль		–	129
Прочие обязательства	20	7 902	3 706
<b>Итого обязательства</b>		<b>180 589</b>	<b>201 087</b>
<b>Собственные средства</b>			
Акционерный капитал	21	100 360	100 360
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи		(456)	(1 161)
Нераспределенная прибыль		43 194	36 032
<b>Итого собственные средства</b>		<b>143 098</b>	<b>135 231</b>
<b>Итого обязательства и собственные средства</b>		<b>323 687</b>	<b>336 318</b>

## Консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	2016 год	2015 год
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>		
Проценты полученные	32 195	39 756
Проценты уплаченные	(16 720)	(19 218)
Прочие полученные операционные доходы	3 000	1 221
Операционные расходы уплаченные	(5 906)	(5 791)
Уплаченный налог на прибыль	(1 658)	(2 644)
<b>Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах</b>	<b>10 911</b>	<b>13 324</b>
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>		
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	254	(225)
Средства в кредитных учреждениях	10 535	18 867
Закладные и стабилизационные займы выданные	2 545	13 030
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные	(17 524)	–
Займы выданные	13 284	18 690
Недвижимость для продажи	451	688
Прочие активы	638	(1 105)
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>		
Прочие обязательства	3 176	(779)
<b>Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>24 270</b>	<b>62 490</b>
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>		
Приобретение инвестиций, имеющих в наличии для продажи	(363)	(29 337)
Выбытие инвестиций, имеющих в наличии для продажи	2 722	9 300
Приобретение инвестиционной недвижимости	(13 495)	–
Погашение инвестиций, удерживаемых до срока погашения	1 022	221
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(714)	(693)
Продажа основных средств и нематериальных активов	4	13
Эффект присоединения Фонда «РЖС»	–	1 526
<b>Чистое расходование денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>(10 824)</b>	<b>(18 970)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>		
Облигации выпущенные	6 282	23 031
Облигации погашенные	(27 787)	(23 918)
Кредиты банков полученные	–	65 945
Кредиты банков погашенные	(1 650)	(88 587)
Дивиденды выплаченные (Примечание 21)	(4 318)	(1 551)
Распределение в Фонд ЕИРЖС (Примечание 21)	(2 159)	–
<b>Чистое расходование денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>(29 632)</b>	<b>(25 080)</b>
<b>Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(16 186)</b>	<b>18 440</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>	<b>35 738</b>	<b>17 298</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	<b>19 552</b>	<b>35 738</b>

## Консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

			Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	Нераспределенная прибыль	Итого собственные средства
	Прим.	Акционерный капитал			
На 31 декабря 2014 года		95 860	(3 577)	32 548	124 831
Чистая прибыль		–	–	8 635	8 635
Прочий совокупный доход		–	2 416	–	2 416
<b>Совокупный доход</b>		–	2 416	8 635	11 051
Дивиденды выплаченные	21	–	–	(1 551)	(1 551)
Увеличение акционерного капитала	21	4 500	–	(4 500)	–
Эффект присоединения Фонда «РЖС»		–	–	900	900
На 31 декабря 2015 года		100 360	(1 161)	36 032	135 231
Чистая прибыль		–	–	13 710	13 710
Прочий совокупный доход		–	705	–	705
<b>Совокупный доход</b>		–	705	13 710	14 415
Дивиденды выплаченные	21	–	–	(4 389)	(4 389)
Распределение в Фонд ЕИРЖС	21	–	–	(2 159)	(2 159)
На 31 декабря 2016 года		100 360	(456)	43 194	143 098



## 1. Введение

### Основные виды деятельности

Основными направлениями деятельности акционерного общества «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (далее – «АО «АИЖК» или «Агентство») являются:

- ▶ стимулирование спроса, развитие конкуренции и повышение доступности ипотечного жилищного кредитования, в том числе через механизм рефинансирования ипотечных кредитов с использованием одностраншевых ипотечных ценных бумаг с гарантией АО «АИЖК»;
- ▶ развитие рынка арендного жилья и апартаментов, в том числе с использованием механизмов коллективных инвестиций;
- ▶ стимулирование предложения доступного жилья путем предоставления застройщикам земельных участков, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и техническими условиями для подключения к внешним инженерным сетям.

Агентство осуществляет выкуп залладных по ипотечным жилищным кредитам (далее – «залладные») у первоначальных кредиторов/поставщиков залладных, осуществляющих деятельность в Российской Федерации, предоставление ипотечных жилищных займов через агентов АО «АИЖК», приобретение ипотечных ценных бумаг и выдачу поручительств по ипотечным ценным бумагам.

В мае 2016 года Группа учредила Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» (далее – ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»), являющееся специализированной коммерческой организацией (ипотечным агентом). В декабре 2016 года ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» выпустило первые одностраншевые облигации с ипотечным покрытием. По состоянию на 31 декабря 2016 года данные облигации выкуплены Группой.

С 13 июля 2015 года АО «АИЖК» осуществляет управление Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее – «Фонд «РЖС») в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон № 225-ФЗ») и Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – «Федеральный закон № 161-ФЗ»).

В июне 2016 года в Федеральный закон № 225-ФЗ и Федеральный закон № 161-ФЗ были внесены изменения, которые вступили в силу 1 сентября 2016 года:

- ▶ инициирован процесс ликвидации Фонда «РЖС»;
- ▶ функции Фонда «РЖС», а также права и обязанности, активы и обязательства переходят к АО «АИЖК».

В июле 2016 года Группа приобрела 100% паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кутузовский» с целью последующего приобретения прав на объекты недвижимого имущества (Примечание 14).

В июле 2016 года Группа учредила Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания АИЖК» (далее – ООО «УК АИЖК»). ООО «УК АИЖК» было создано в целях управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Группы. В октябре 2016 года Центральный банк Российской Федерации выдал ООО «УК АИЖК» лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.

В сентябре 2016 года на основании директив Правительства Российской Федерации от 14 июля 2016 года № 5079п-П13 была учреждена некоммерческая организация Фонд единого института развития в жилищной сфере (далее – «Фонд ЕИРЖС»). Группа не имеет контроля над Фондом ЕИРЖС в соответствии с МСФО (IFRS) 10 (Примечание 32). Фонд ЕИРЖС создан в целях:

- ▶ содействия созданию комфортных условий проживания и формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества;
- ▶ реализации социально ориентированных утверждаемых органами государственной власти Российской Федерации программ улучшения жилищных условий социально приоритетных категорий граждан с использованием механизмов ипотечного кредитования.

## 1. Введение (продолжение)

### Основные виды деятельности (продолжение)

В декабре 2016 года по поручению Правительства Российской Федерации Группа учредила унитарную некоммерческую организацию Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства и передала права учредителя Фонда Министерству строительства и жилищного-коммунального хозяйства РФ. В связи с этим Группа не имеет контроля над Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства в соответствии с МСФО (IFRS) 10. Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства создан в целях разработки прозрачного механизма защиты прав и интересов дольщиков в случае банкротства, в том числе путем финансирования завершения строительства в соответствии с поручением Президента РФ.

В декабре 2016 года ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2008-1» было ликвидировано в связи с достижением цели деятельности общества в соответствии с уставом.

В декабре 2016 года все паи закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Доступное жильё в рассрочку» были погашены.

Агентство находится в 100% собственности Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность следующих организаций (далее совместно – «Группа»):

Организация	Год начала консолидации	Доля владения, %	
		31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
АО «АИЖК»		Материнская организация	
АО «АФЖС»	2009	99,99	99,99
АО «СК АИЖК»	2010	99,98	99,98
ЗПИФН «Доступное жилье в рассрочку»	2013	–	100,00
Фонд «РЖС»	2015	Федеральный закон № 225-ФЗ	
ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»	2016	100,00	–
ООО «УК АИЖК»	2016	100,00	–
ЗПИФН «Кутузовский»	2016	100,00	–

### Структурированные компании, созданные в целях приобретения закладных, выпуска облигаций с ипотечным покрытием и еврооблигаций:

НАО «Первый ипотечный Агент АИЖК»	2006	договорное соглашение
НАО «Второй ипотечный Агент АИЖК»	2006	договорное соглашение
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2008-1»	2008	– договорное соглашение
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»	2009	договорное соглашение
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»	2010	договорное соглашение
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	2010	договорное соглашение
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1»	2011	договорное соглашение
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»	2012	договорное соглашение
ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»	2012	договорное соглашение
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»	2013	договорное соглашение
АНМЛ Finance DAC	2013	договорное соглашение
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»	2014	договорное соглашение
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	2014	договорное соглашение

Основные источники финансирования Группы – облигационные займы и взносы в уставный капитал. По состоянию на 31 декабря 2016 года 87 529 млн. рублей (68,1%) выпущенных Группой облигаций обеспечены государственными гарантиями Российской Федерации (31 декабря 2015 года: 96 048 млн. рублей (64,0%)) (Примечание 18).

Кредитное качество Агентства было подтверждено кредитными рейтингами ведущих рейтинговых агентств. По состоянию на 31 декабря 2016 года долгосрочные рейтинги Агентства находились на уровне «BBB-» по международной шкале агентства Fitch, «BB+» по международной шкале агентства Standard & Poor's, «Ba1» по международной шкале агентства Moody's и «AAA» по национальной шкале агентства АКРА.

## 1. Введение (продолжение)

### Основные виды деятельности (продолжение)

Агентство было зарегистрировано в Российской Федерации 5 сентября 1997 года. Местонахождение Агентства: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Группа осуществляет деятельность в Российской Федерации. Выручка получена от операций на территории Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2016 года численность работников Группы составляет 289 человек (31 декабря 2015 года: 690 человек).

## 2. Основа подготовки отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее – «РСБУ»), Группа обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях. Настоящая консолидированная финансовая отчетность основана на учетных данных Группы, сформированных по РСБУ, с учетом корректировок, переклассификации и представления показателей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в российских рублях («рубли»), которые являются национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрировано и осуществляет деятельность Агентство.

Все данные консолидированной финансовой отчетности были округлены с точностью до целых миллионов рублей, если не указано иное.

## 3. Процентные доходы и расходы

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год (пересчитано)</i>
<b>Процентные доходы</b>		
Закладные и стабилизационные займы выданные	23 551	24 759
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»	7 539	1 322
Денежные средства и их эквиваленты	2 848	781
Займы выданные	1 224	2 650
Средства в кредитных учреждениях	1 000	6 676
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	274	3 284
Инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	58	114
<b>Итого процентные доходы по финансовым активам, не оцениваемым по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка</b>	<b>36 494</b>	<b>39 586</b>
Процентные доходы по активам, учитываемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	48	46
<b>Итого процентные доходы</b>	<b>36 542</b>	<b>39 632</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Облигации выпущенные	(13 442)	(14 510)
Кредиты полученные	(4 116)	(5 731)
<b>Итого процентные расходы</b>	<b>(17 558)</b>	<b>(20 241)</b>
<b>Чистые процентные доходы</b>	<b>18 984</b>	<b>19 391</b>



**4. Убыток от первоначального признания финансовых активов и доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов и обязательств**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год (пересчитано)</i>
Убыток от первоначального признания закладных	(192)	(273)
Убыток от первоначального признания займов, выданных по программе «Стимул»	(133)	(490)
Доход от первоначального признания государственной помощи	55	95
<b>Итого убыток от первоначального признания финансовых активов</b>	<b>(270)</b>	<b>(668)</b>
Доход от досрочного погашения займов, выданных по программе «Стимул»	307	270
Доход от досрочного погашения закладных	321	82
Доход от досрочного погашения стабилизационных займов	5	84
Убыток от досрочного погашения выпущенных облигаций	(5)	–
<b>Итого доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов и обязательств</b>	<b>628</b>	<b>436</b>

Прибыль от первоначального признания государственной помощи представляет собой единовременную прибыль от ожидаемой суммы государственной поддержки в счет компенсации единовременного убытка от предоставления ипотечных кредитов по ставке ниже рыночной (Постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2015 года № 220 «Об утверждении правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)»). Данное Постановление действует в отношении ипотечных жилищных кредитов, выданных физическим лицам в период с 1 марта 2015 года по 1 января 2017 года. В случае выкупа до 1 марта 2017 года кредитов, выданных физическим лицам до 1 января 2017 года и соответствующих условиям Постановления, Группа имеет право на получение государственной поддержки.

Доход от досрочного погашения финансовых активов представляет собой восстановление несамортизированной части убытка, отраженного при первоначальном признании, при досрочном погашении финансовых активов.

**5. Операционные расходы**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год (пересчитано)</i>
Вознаграждение сотрудников	(2 749)	(3 190)
Профессиональные услуги	(507)	(459)
Износ и амортизация	(309)	(238)
Арендная плата	(223)	(262)
Ремонт и эксплуатация	(175)	(48)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(107)	(80)
Расходы на рекламу и маркетинг	(63)	(19)
Коммуникационные и информационные услуги	(47)	(72)
Расходы на благотворительность	(16)	(16)
Прочие	(33)	(83)
<b>Общехозяйственные и административные расходы</b>	<b>(4 229)</b>	<b>(4 467)</b>
Комиссии за услуги сервисных агентов	(1 680)	(1 455)
Комиссии за услуги депозитариев	(242)	(474)
<b>Итого операционные расходы</b>	<b>(6 151)</b>	<b>(6 396)</b>

## 6. Налог на прибыль

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Расход по текущему налогу на прибыль	(1 499)	(1 922)
(Расход)/экономия по отложенному налогу на прибыль	(75)	411
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(1 574)</b>	<b>(1 511)</b>

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным и ипотечным ценным бумагам, составляла 20% в 2016 и 2015 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15%.

Эффективная ставка налога на прибыль отличается от законодательно установленной ставки налогообложения прибыли. Ниже представлена выверка расхода по налогу на прибыль, рассчитанного по законодательно установленной ставке с фактическим расходом по налогу на прибыль:

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>15 284</b>	<b>10 146</b>
Законодательно установленная ставка налога	20%	20%
<b>Теоретические расходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке налога</b>	<b>(3 057)</b>	<b>(2 029)</b>
Налоговый эффект от доходов или расходов, не увеличивающих или не уменьшающих налогооблагаемую базу	88	(201)
Доход, облагаемый по ставке 15%	604	589
Изменение отложенных налоговых активов, не отраженных в отчете о финансовом положении	83	187
Возмещение по налогу на прибыль прошлых лет	708	–
Прочее	–	(57)
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<b>(1 574)</b>	<b>(1 511)</b>

В 2016 году по результатам камеральной налоговой проверки Группа получила право на возмещение излишне уплаченного Фондом «РЖС» налога на прибыль за 2012-2015 годы в сумме 708 млн. рублей.

### Изменение величины временных разниц в течение 2016 года

	<i>1 января 2016 года</i>	<i>Отражено в составе прибылей и убытков</i>	<i>Отражено в составе прочего совокупного дохода</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Резерв под обесценение и прочие убытки	2 175	(322)	–	1 853
Начисления	549	246	–	795
Справедливая стоимость недвижимости для продажи	80	(62)	–	18
Нематериальные активы	10	(24)	–	(14)
Оценка ценных бумаг и производных финансовых инструментов по справедливой стоимости	123	403	(176)	350
Убыток от первоначального признания финансовых активов	838	(354)	–	484
Облигации выпущенные	(5)	(7)	–	(12)
Прочие	58	(58)	–	–
<b>Отложенный налоговый актив</b>	<b>3 828</b>	<b>(178)</b>	<b>(176)</b>	<b>3 474</b>
Справедливая стоимость кредитов полученных	(547)	103	–	(444)
<b>Отложенное налоговое обязательство</b>	<b>(547)</b>	<b>103</b>	<b>–</b>	<b>(444)</b>
<b>Чистый отложенный налоговый актив</b>	<b>3 281</b>	<b>(75)</b>	<b>(176)</b>	<b>3 030</b>

## 6. Налог на прибыль (продолжение)

### Изменение величины временных разниц в течение 2015 года

	1 января 2015 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в составе прочего совокуп- ного дохода	Эффект присое- динения Фонда «РЖС»	31 декабря 2015 года
Резерв под обесценение и прочие убытки	768	1 407	–	–	2 175
Начисления	700	(151)	–	–	549
Справедливая стоимость недвижимости для продажи	44	36	–	–	80
Нематериальные активы	23	(13)	–	–	10
Оценка ценных бумаг и производных финансовых инструментов по справедливой стоимости	1 430	(703)	(604)	–	123
Убыток от первоначального признания финансовых активов	792	46	–	–	838
Облигации выпущенные	4	(9)	–	–	(5)
Инвестиции в консолидируемые компании	–	(287)	–	287	–
Прочие	76	(18)	–	–	58
<b>Отложенный налоговый актив</b>	<b>3 837</b>	<b>308</b>	<b>(604)</b>	<b>287</b>	<b>3 828</b>
Справедливая стоимость кредитов полученных	(650)	103	–	–	(547)
<b>Отложенное налоговое обязательство</b>	<b>(650)</b>	<b>103</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(547)</b>
<b>Чистый отложенный налоговый актив</b>	<b>3 187</b>	<b>411</b>	<b>(604)</b>	<b>287</b>	<b>3 281</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 года руководство полагает, что Группа получит налогооблагаемую прибыль в будущем, что позволит Группе реализовать признанный отложенный налоговый актив целиком до 2026 года.

Отложенный налог, возникший на дочерней компании Агентства в сумме 952 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 1 035 млн. рублей) не был признан в консолидированном отчете о финансовом положении, так как Группа оценивает вероятность реализации такого актива как низкую.

## 7. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	9 747	8 339
Облигации, со сроком погашения в первый день с даты начала размещения выпуска	5 344	–
Остатки средств по сделкам обратного «репо»	3 425	–
Средства Фонда национального благосостояния, предоставленные ГК Внешэкономбанк, на текущих счетах или размещенные в депозиты со сроком погашения до трех месяцев	1 036	23 136
Депозиты в российских банках со сроком погашения до трех месяцев	–	4 263
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>19 552</b>	<b>35 738</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 года облигации, со сроком погашения в первый день с даты начала размещения выпуска, представляют собой однодневные биржевые дисконтные облигации, выпущенные Банком ВТБ (ПАО).

По состоянию на 31 декабря 2016 года в рамках сделок обратного «репо» сроком до одного месяца в залог получены облигации федерального займа, справедливая стоимость которых на 31 декабря 2016 года составила 3 733 млн. рублей.

## 7. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

В рамках реализации Программы помощи отдельным категориям заемщиков, оказавшимся в сложной финансовой ситуации, в ноябре 2015 года Агентство получило из федерального бюджета 4 500 млн. рублей в виде взноса в уставный капитал со стороны Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Примечание 21). Данные средства не признаны в составе активов Группы по МСФО, так как Группа не имеет права распоряжаться ими по своему усмотрению и не ожидает от них поступления будущих экономических выгод. Средства могут быть использованы только на цели реализации Программы помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

## 8. Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Облигации федерального займа	316	52
Облигации российских банков	59	82
Облигации российских компаний	41	519
<b>Итого портфель торговых ценных бумаг</b>	<b>416</b>	<b>653</b>
Производные финансовые активы	169	–
<b>Итого финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка</b>	<b>585</b>	<b>653</b>

Нижне представлена информация о справедливой стоимости производных финансовых инструментов (Примечание 28), отраженных в финансовой отчетности как активы или обязательства, а также их условные суммы. Условные суммы, отраженные на совокупной основе, представляют собой сумму базового актива производного инструмента; на их основе оцениваются изменения стоимости производных инструментов. Условные суммы отражают объем операций, которые открыты на конец периода, и не отражают кредитный риск.

	31 декабря 2016 года			31 декабря 2015 года		
	Справедливая стоимость			Справедливая стоимость		
	Условная основная сумма	Актив	Обязательство	Условная основная сумма	Актив	Обязательство
Соглашения о приобретении облигаций с ипотечным покрытием	9 500	169	–	21 490	–	644
<b>Итого производные активы/обязательства</b>	<b>9 500</b>	<b>169</b>	<b>–</b>	<b>21 490</b>	<b>–</b>	<b>644</b>

## 9. Средства в кредитных учреждениях

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Средства с ограниченным правом использования, размещенные в депозиты и на расчетных счетах	1 456	1 414
Депозиты в российских банках со сроком погашения более трех месяцев	396	6 179
Средства Фонда национального благосостояния, предоставленные ГК Внешэкономбанк, размещенные в депозиты со сроком погашения более трех месяцев	–	5 010
<b>Итого средств в кредитных учреждениях до вычета резерва под обесценение</b>	<b>1 852</b>	<b>12 603</b>
Резерв под обесценение	(408)	(441)
<b>Итого средства в кредитных учреждениях за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>1 444</b>	<b>12 162</b>

## 9. Средства в кредитных учреждениях (продолжение)

Средства с ограниченным правом использования в размере 1 456 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 1 414 млн. рублей) представлены неснижаемыми остатками на расчетных счетах в российском банке и являются обеспечением в рамках сделок секьюритизации (за исключением ООО «ИА «Фабрика ИЦБ») ипотечных кредитов Группы.

Ниже представлен анализ движения резерва под обесценение средств в кредитных учреждениях:

<b>На 1 января 2015 года</b>	<b>163</b>
Создание резерва	278
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	<b>441</b>
Восстановление резерва	(33)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>408</b>

## 10. Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи

	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
Облигации федерального займа	2 001	3 864
Прочие облигации	—	386
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи</b>	<b>2 001</b>	<b>4 250</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 года облигации федерального займа имеют срок погашения от 27 декабря 2017 года до 29 января 2025 года (31 декабря 2015 года: от 19 апреля 2016 года до 19 января 2028 года) и ставки купона от 11,6% до 11,9% (31 декабря 2015 года: от 7,1% до 14,5%).

## 11. Закладные и стабилизационные займы выданные

	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
Закладные	209 129	210 058
Резерв под обесценение закладных	(7 872)	(7 226)
<b>Закладные за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>201 257</b>	<b>202 832</b>
Стабилизационные займы	936	1 004
Резерв под обесценение стабилизационных займов	(818)	(944)
<b>Стабилизационные займы за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>118</b>	<b>60</b>
<b>Итого закладные и стабилизационные займы за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>201 375</b>	<b>202 892</b>

### Концентрация закладных и стабилизационных займов

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года Группа не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным и стабилизационным займам. По состоянию на 31 декабря 2016 года сервисное обслуживание закладных и стабилизационных займов осуществляется ВТБ 24 (ПАО) (99%) и АО «Банк Жилищного Финансирования» (1%).

Величина выплачиваемого вознаграждения ВТБ 24 (ПАО) за сервисное обслуживание зависит от степени достижения ключевых показателей эффективности, установленных договором с ВТБ 24 (ПАО). По состоянию на 31 декабря 2015 года ни один сервисный агент не обслуживал пакет закладных на сумму, превышающую 10% от совокупной задолженности по закладным. Несмотря на то, что ФГКУ «Росвоенипотека» не является заемщиком Группы, платежи в погашение задолженности по закладным по 35% закладных (по сумме основного долга) в виде средств целевого жилищного займа, предоставляемого заемщику как участнику накопительно-ипотечной системы, по состоянию на 31 декабря 2016 года осуществляются данным контрагентом (на 31 декабря 2015 года: 33%).

## 11. Закладные и стабилизационные займы выданные (продолжение)

### Закладные, обремененные залогом

По состоянию на 31 декабря 2016 года балансовая стоимость закладных до вычета резерва под обесценение, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены через ипотечных агентов АО «АИЖК» и находятся в обращении, составила 13 314 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 17 759 млн. рублей) (Примечание 18). Группой был создан резерв под обесценение указанных закладных в общей сумме 102 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 168 млн. рублей).

### Обесценение закладных и стабилизационных займов

Группа проводит анализ портфеля закладных и стабилизационных займов на предмет обесценения на коллективной основе. При определении размера резерва под обесценение закладных и стабилизационных займов Группа использует суждения, основанные на опыте в области ипотечного кредитования.

По состоянию на 31 декабря 2016 года на балансе Группы находятся закладные по продукту «Военная ипотека», балансовой стоимостью до вычета резерва под обесценение 74 580 млн. рублей. Данные кредиты преимущественно выданы под плавающую ставку, зависящую от ставки Моспрайм или от ставки рефинансирования Банка России, которая решением Банка России с 1 января 2016 года приравнена к значению ключевой ставки. 93% данных закладных были выданы в 2007-2014 годах. Данные кредиты погашаются, в первую очередь, ежемесячными платежами ФГКУ «Росвоенипотека» в размере 1/12 накопительного взноса участника Накопительно-ипотечной системы, ежегодно утверждаемого в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год. Федеральным законом от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» предусмотрена индексация фактически начисленного и перечисленного накопительного взноса предыдущего года с учетом уровня инфляции, предусмотренного прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на очередной год. Накопительные взносы ежегодно индексировались на 2008-2015 годы, на 2016 год накопительный взнос не был проиндексирован по отношению к величине 2015 года, на 2017 год индексация возобновлена и составит 5,8%. В случае если средств, полученных от ФГКУ «Росвоенипотека», оказывается недостаточно для погашения суммы основного долга и процентов в течение срока кредита, остаток задолженности погашается из средств заемщика.

Наблюдательным советом АО «АИЖК» принято решение осуществить адресную поддержку и ограничить на 2017 год предельный размер ставки по кредитам на уровне не выше 12% годовых.

С учетом прогноза платежей в будущих периодах, представленных ФГКУ «Росвоенипотека» Группе, принятых в 2016 году Банком России решений по ключевой ставке, принятого решения Наблюдательным Советом АО «АИЖК» по ограничению процентной ставки по кредитам на 2017 год, руководство Группы пересмотрело оценку прогнозных значений ключевых переменных, влияющих на погашение задолженности по ипотечному продукту «Военная ипотека». Недисконтированная оценочная сумма задолженности, которая к дате окончания договоров (2017-2033 годы) не будет покрыта платежами ФГКУ «Росвоенипотека», составит 28 608 млн. рублей, ее приведенная стоимость на 31 декабря 2016 года составила 11 967 млн. рублей. В результате проведенного анализа изменения расчетных денежных потоков в отношении продукта «Военная ипотека» был досоздан резерв под обесценение в размере 1 897 млн. рублей.

Ниже представлено движение резерва под закладные и стабилизационные займы:

	<i><b>Закладные</b></i>	<i><b>Стабилизацион- ные займы</b></i>	<i><b>Итого</b></i>
<b>На 1 января 2015 года</b>	<b>5 497</b>	<b>778</b>	<b>6 275</b>
Создание резерва	2 073	329	2 402
Списание	(344)	(163)	(507)
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	<b>7 226</b>	<b>944</b>	<b>8 170</b>
Создание/(восстановление) резерва	746	(126)	620
Списание	(100)	—	(100)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>7 872</b>	<b>818</b>	<b>8 690</b>

В 2016 году Группа осуществила выкуп/рефинансирование закладных на общую сумму 22 374 млн. рублей основного долга (2015 год: 13 173 млн. рублей), в том числе через ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» на сумму 2 045 млн. рублей.



## 12. Облигации с ипотечным покрытием

В таблице ниже отражена информация об облигациях с ипотечным покрытием по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	<i>Облигации с ипотечным покрытием, до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Облигации с ипотечным покрытием, за вычетом резерва</i>
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные ипотечным агентами	43 523	–	43 523
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные ипотечным агентами, заложенные по договорам «репо»	5 053	–	5 053
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные с баланса банков-оригинаторов	22 157	(37)	22 120
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные</b>	<b>70 733</b>	<b>(37)</b>	<b>70 696</b>

В таблице ниже отражена информация об облигациях с ипотечным покрытием по состоянию на 31 декабря 2015 года:

	<i>Облигации с ипотечным покрытием, до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Облигации с ипотечным покрытием, за вычетом резерва</i>
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные ипотечным агентами	32 127	–	32 127
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные ипотечным агентами, заложенные по договорам «репо»	6 642	–	6 642
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные с баланса банков-оригинаторов	13 048	–	13 048
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные</b>	<b>51 817</b>	<b>–</b>	<b>51 817</b>
Облигации с ипотечным покрытием, удерживаемые до погашения	1 040	–	1 040
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием</b>	<b>52 857</b>	<b>–</b>	<b>52 857</b>

В 2016 году Группа приобрела облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные, на сумму 34 628 млн. рублей (в том числе 22 480 млн. рублей облигаций с ипотечным покрытием без предоставления поручительства от АО «АИЖК»). По состоянию на 31 декабря 2016 года облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные, имеют срок погашения от 4 февраля 2018 года до 27 января 2048 года (31 декабря 2015 года: от 2 апреля 2016 года до 27 января 2048 года) и ставки купона от 8,0% до 12,4% (31 декабря 2015 года: от 8,0% до 12,0%). По состоянию на 31 декабря 2016 года 31% (на 31 декабря 2015 года – 22%) облигаций с ипотечным покрытием выпущены банком АО «КБ ДельтаКредит».

## 12. Облигации с ипотечным покрытием (продолжение)

В связи с уточнением бизнес-модели в отношении ипотечных ценных бумаг, а также отсутствием активного рынка в четвертом квартале 2015 года Группа переклассифицировала в категорию «Займы выданные» портфель ипотечных ценных бумаг, ранее классифицированный как инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи. В таблице ниже представлена информация о переклассифицированных активах:

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Балансовая стоимость переклассифицированных активов на 31 декабря	38 241	50 430
Справедливая стоимость переклассифицированных активов на 31 декабря	41 015	51 700
Доходы от изменения справедливой стоимости переклассифицированных активов, которые были бы признаны в составе прочего совокупного дохода за год, если бы активы не были переклассифицированы	3 249	4 176
Доходы, признанные в составе прибыли или убытка за год	5 747	4 461

По состоянию на 31 декабря 2015 года инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения, имели срок погашения 7 сентября 2016 года и 20 декабря 2043 года, ставку купонного дохода 8,2% и 8,0% годовых. В третьем квартале 2016 года инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения, были погашены.

### Обесценение облигаций с ипотечным покрытием

В 2016 году Группа уточнила оценку кредитного риска по облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным с баланса банков-оригинаторов. По состоянию на 31 декабря 2016 года на балансе Группы отражены облигации с ипотечным покрытием, выпущенные с баланса банков-оригинаторов в размере 22 157 млн. рублей. Под указанные облигации Группой был создан резерв в размере 37 млн. рублей.

## 13. Займы выданные

В таблице ниже отражена информация о займах выданных по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	<i>Займы выданные, до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Займы выданные, за вычетом резерва</i>
Финансирование банков по программе «Стимул»	3 564	(388)	3 176
Финансирование в рамках реализации программы «Арендное жилье»	807	(272)	535
Ипотечные сертификаты участия	433	(1)	432
Продажа недвижимости в рассрочку	140	(45)	95
Финансирование банков под залог закладных	8	(6)	2
<b>Итого займы выданные</b>	<b>4 952</b>	<b>(712)</b>	<b>4 240</b>

В таблице ниже отражена информация о займах выданных по состоянию на 31 декабря 2015 года:

	<i>Займы выданные, до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Займы выданные, за вычетом резерва</i>
Финансирование банков по программе «Стимул»	9 412	(404)	9 008
Финансирование в рамках реализации программы «Арендное жилье»	795	(42)	753
Ипотечные сертификаты участия	570	(3)	567
Продажа недвижимости в рассрочку	214	(52)	162
Финансирование банков под залог закладных	19	(6)	13
Финансирование в рамках реализации программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием	6 864	(13)	6 851
<b>Итого займы выданные</b>	<b>17 874</b>	<b>(520)</b>	<b>17 354</b>



### 13. Займы выданные (продолжение)

Финансирование по программе «Стимул» осуществляется за счет средств, полученных от ГК Внешэкономбанк. По состоянию на 31 декабря 2016 года остаток задолженности составил 3 564 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 9 412 млн. рублей), в отношении которого был создан резерв под обесценение в размере 388 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 404 млн. рублей), преимущественно относящийся к задолженности Акционерного банка «Банк Проектного Финансирования», которому были предоставлены займы в течение 2012-2013 годов в общей сумме 351 млн. рублей. По займам данному контрагенту по состоянию на 31 декабря 2016 года создан 100% резерв (31 декабря 2015 года: 100%). Сокращение объема предоставленных займов по программе «Стимул» за 2016 год связано с завершением приема заявок по программе и с досрочным истребованием АО «АИЖК» средств у контрагентов в связи с неисполнением условий договоров. По состоянию на 31 декабря 2016 года 64% займов за вычетом резервов по программе «Стимул» были выданы ПАО «Сбербанк» (на 31 декабря 2015 года: 29%). Указанные займы не имеют обеспечения.

Ипотечный продукт «Арендное жилье», разработанный Агентством в 2012 году, был направлен на кредитование юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем. По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа профинансировала юридические лица по данному продукту на сумму 807 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 795 млн. рублей). По состоянию на 31 декабря 2016 года резерв под обесценение составил 272 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 42 млн. рублей).

Целью продукта «Продажа недвижимости в рассрочку» является расширение каналов реализации объектов недвижимости и увеличение объемов продаж. Условия продукта предусматривают реализацию объектов недвижимости на условиях платной рассрочки платежа с оплатой минимального первоначального взноса и/или предоставлением банковской гарантии во исполнение обязательств по договору на сумму до 20% основного долга. Условиями продукта предусмотрено обязательное оформление залога в пользу Группы до момента полной оплаты стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2016 года займы банкам под залог закладных составили 8 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 19 млн. рублей). Данные требования обеспечены залогом закладных физических лиц в сумме 15 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 44 млн. рублей). По состоянию на 31 декабря 2016 года резерв под обесценение займов под залог закладных составил 6 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 6 млн. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2015 года амортизированная стоимость займов, предоставленных в рамках программы по приобретению облигаций с ипотечным покрытием, составила 6 864 млн. рублей, в отношении указанных займов был создан резерв под обесценение в размере 13 млн. рублей, данные займы были обеспечены залогом закладных физических лиц в сумме 8 447 млн. рублей. Программа действовала до июня 2016 года. Все займы, выданные в рамках данной программы, погашены, и облигации с ипотечным покрытием, на финансирование ипотечного покрытия по которым предоставлялись такие займы, выкуплены на баланс Группы.

#### Обесценение займов выданных

Группа провела анализ портфеля займов на предмет обесценения по состоянию на 31 декабря 2016 года и создала резерв под обесценение в размере 712 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 520 млн. рублей).

	<i>Займы в рамках реализации программы АО «АИЖК» по приобретению облигаций с ипотечным покрытием</i>			<i>Займы по программе «Арендное жилье»</i>	<i>Ипотечные сертификаты участия</i>	<i>Недвижимость в рассрочку</i>	<i>Итого</i>
	<i>Займы по программе «Стимул»</i>	<i>Займы под залог закладных</i>	<i>Займы по программе «Арендное жилье»</i>	<i>Ипотечные сертификаты участия</i>	<i>Недвижимость в рассрочку</i>	<i>Итого</i>	
<b>На 1 января 2015 года</b>	500	17	6	15	2	–	540
Создание/(восстановление) резерва	(96)	(4)	–	27	1	52	(20)
<b>На 31 декабря 2015 года</b>	404	13	6	42	3	52	520
Создание/(восстановление) резерва	(16)	(13)	–	230	(2)	(7)	192
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>388</b>	<b>–</b>	<b>6</b>	<b>272</b>	<b>1</b>	<b>45</b>	<b>712</b>

### 13. Займы выданные (продолжение)

#### Обесценение займов выданных (продолжение)

В конце 2014 года на баланс Группы были выкуплены кредитные требования к ООО «Территория-Иннополис» в размере 238 млн. рублей в рамках реализации продукта «Арендное жилье» (жилые дома, расположенные в городе Иннополис, Республика Татарстан). В связи с неисполнением обязательств заемщиком с января 2016 года в части внесения плановых платежей в отчетности за 2016 год, Группа досоздала резерв до 233 млн. рублей. В мае 2016 года Группа инициировала процесс судебного взыскания заложенного имущества.

### 14. Инвестиционная недвижимость

В 2016 году в рамках реализации программы «Арендное жилье» Группа через закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кутузовский» приобрела права на объекты недвижимого имущества общей стоимостью 13 495 млн. рублей (в том числе капитализированные затраты по сделке 32 млн. рублей) в многофункциональном комплексе «Матч Пойнт», расположенном по адресу: г. Москва, ул. Василисы Кожинной, вл. 13 и апартаменты в жилом комплексе «Лайнер», расположенном по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, вл. 38 А.

### 15. Недвижимость для продажи

Недвижимость для продажи, перешедшая в собственность Группы после судебного производства по взысканию просроченной задолженности по закладным, классифицируется в категорию запасы в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы», оценивается по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости и чистой стоимости реализации. По состоянию на 31 декабря 2016 года балансовая стоимость недвижимости для продажи составила 2 108 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 2 157 млн. рублей). За 2016 год Группа признала прибыль от выбытия и переоценки в составе чистых доходов/(расходов) по операциям с недвижимостью для продажи в сумме 22 млн. рублей (за 2015 год: убыток 551 млн. рублей).

### 16. Основные средства и нематериальные активы

Изменения основных средств и нематериальных активов за 2016 год представлены следующим образом:

	<i>Оборудование</i>	<i>Мебель</i>	<i>Неотделимые улучшения в арендованное имущество</i>	<i>Программное обеспечение</i>	<i>Итого</i>
<b>Первоначальная стоимость</b>					
<b>На 1 января 2016 года</b>	605	27	205	605	1 442
Поступления	113	65	148	388	714
Выбытия	(105)	(24)	–	(128)	(257)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>613</b>	<b>68</b>	<b>353</b>	<b>865</b>	<b>1 899</b>
<b>Амортизация</b>					
<b>На 1 января 2016 года</b>	(371)	(25)	–	(226)	(622)
Износ и амортизация (Примечание 5)	(70)	(9)	(66)	(164)	(309)
Выбытия	104	21	–	112	237
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>(337)</b>	<b>(13)</b>	<b>(66)</b>	<b>(278)</b>	<b>(694)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>					
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>276</b>	<b>55</b>	<b>287</b>	<b>587</b>	<b>1 205</b>

## 16. Основные средства и нематериальные активы (продолжение)

Изменения основных средств и нематериальных активов за 2015 год представлены следующим образом:

	<i>Оборудо- вание</i>	<i>Мебель</i>	<i>Неотделимые улучшения в арендованное имущество</i>	<i>Програм- мное обеспе- чение</i>	<i>Итого</i>
<b>Первоначальная стоимость</b>					
На 1 января 2015 года	415	28	–	366	809
Поступления	203	–	205	285	693
Выбытия	(13)	(1)	–	(46)	(60)
На 31 декабря 2015 года	605	27	205	605	1 442
<b>Амортизация</b>					
На 1 января 2015 года	(338)	(25)	–	(68)	(431)
Износ и амортизация (Примечание 5)	(39)	(1)	–	(198)	(238)
Выбытия	6	1	–	40	47
На 31 декабря 2015 года	(371)	(25)	–	(226)	(622)
<b>Балансовая стоимость</b>					
На 31 декабря 2015 года	234	2	205	379	820

## 17. Прочие активы

	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
<b>Прочие финансовые активы</b>		
Средства с ограниченным правом использования	1 117	1 307
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	409	–
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	271	344
Дебиторская задолженность по выданным поручительствам	121	159
Средства на выплату купонов	118	117
Госпошлины	101	36
Прочая дебиторская задолженность	98	28
Дебиторская задолженность в рамках получения государственной помощи	90	95
Дебиторская задолженность по оплате опционной премии	–	21
Прочее	311	240
<b>Итого прочие финансовые активы</b>	<b>2 636</b>	<b>2 347</b>
<b>Прочие нефинансовые активы</b>		
Налоги, уплаченные авансом, за исключением налога на прибыль	252	445
Авансы выданные	251	583
Расходы будущих периодов	62	54
<b>Итого прочие нефинансовые активы</b>	<b>565</b>	<b>1 082</b>
<b>Итого прочие активы</b>	<b>3 201</b>	<b>3 429</b>

Средства с ограниченным правом использования представляют собой денежную выручку от агентской деятельности по предоставлению земельных участков, поступившую на специализированный расчетный счет. Выручка от агентской деятельности за 2016 год составила 2 359 млн. рублей (за 2015 год: 1 192 млн. рублей). В соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ АО «АИЖК» получает данные денежные средства в распоряжение после утверждения Отчета об исполнении Единым институтом развития в жилищной сфере функций агента РФ. Отчет утверждается Наблюдательным советом АО «АИЖК» раз в квартал.

## 18. Облигации выпущенные

	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
Корпоративные облигации с государственной гарантией	87 529	96 048
Еврооблигации	15 416	15 406
Облигации с ипотечным покрытием	13 347	18 535
Биржевые корпоративные облигации	12 174	20 159
<b>Итого облигации выпущенные</b>	<b>128 466</b>	<b>150 148</b>

<i>Вид выпущенной долговой ценной бумаги</i>	<i>Ставки купона, годовых</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>		<i>31 декабря 2015 года</i>	
			<i>Номинал</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Номинал</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Корпоративные облигации с государственной гарантией	7,49%-15,30%	2017-2034	85 993	87 529	94 307	96 048
Еврооблигации	7,75%	2018	15 000	15 416	15 000	15 406
Облигации с ипотечным покрытием	3,00%-9,00%	2042-2047	13 573	13 347	18 896	18 535
Биржевые корпоративные облигации	9,20%-11,50%	2017-2049	12 143	12 174	20 000	20 159
<b>Итого облигации выпущенные</b>			<b>126 709</b>	<b>128 466</b>	<b>148 203</b>	<b>150 148</b>

Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере оплаты задолженности по закладным.

В декабре 2016 года Группа выпустила биржевые корпоративные облигации серии БО-05 номинальной стоимостью 5 000 млн. рублей и с возможностью досрочного погашения. По облигациям этого выпуска установлена переменная ставка: с 1 по 12 купонный период ставка составляет 9,35% годовых, с 13 по 132 купонный период – определяется эмитентом в соответствии с эмиссионной документацией.

По состоянию на 31 декабря 2016 года обеспечением по облигациям с ипотечным покрытием, которые были выпущены через ипотечных агентов АО «АИЖК», служат закладные общей стоимостью 13 314 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 17 759 млн. рублей). Группой был создан резерв под обесценение указанных закладных в общей сумме 102 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 168 млн. рублей) (Примечание 11). Облигации также обеспечены средствами на расчетных счетах в российских банках в размере 1 456 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 1 414 млн. рублей) (Примечание 9).

## 19. Кредиты полученные

	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
Кредит ГК Внешэкономбанк	37 809	37 293
Кредиты, полученные по договорам «репо»	6 412	9 167
<b>Итого кредиты полученные</b>	<b>44 221</b>	<b>46 460</b>

Кредит ГК Внешэкономбанк в размере 40 000 млн. рублей предоставлен Группе сроком до мая 2020 года под процентную ставку 6,5% годовых. Эффективная процентная ставка составила 8,7% годовых.

По состоянию на 31 декабря 2016 года кредиты, полученные по договорам «репо», представляют собой долгосрочные кредиты от компании-резидента под плавающую процентную ставку.

По состоянию на 31 декабря 2016 года кредиты, полученные по договорам «репо», обеспечены ценными бумагами в сумме 5 053 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 6 642 млн. рублей) из портфеля «Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные» (Примечание 12).

## 20. Прочие обязательства

	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
<b>Прочие финансовые обязательства</b>		
Средства заемщиков, полученные в оплату задолженности по закладным	2 999	260
Начисленные расходы по выплате вознаграждения персоналу	994	662
Задаток полученный от контрагентов для участия в аукционах	222	–
Обязательства перед сервисными агентами	210	274
Рассрочка платежа по выкупленным проблемным ипотечным закладным	127	109
Прочее	304	211
<b>Итого прочие финансовые обязательства</b>	<b>4 856</b>	<b>1 516</b>
<b>Прочие нефинансовые обязательства</b>		
Резерв под оценочные обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов	1 282	1 498
Резерв по условным обязательствам по судебным искам (Примечание 22)	592	–
Авансы полученные	449	82
Кредиторская задолженность по налогам отличным от налога на прибыль	273	70
Социальные взносы	162	72
Договоры поручительства	121	159
Резерв по страховой деятельности	112	309
Резерв под обесценение обязательств кредитного характера (Примечание 22)	55	–
<b>Итого прочие нефинансовые обязательства</b>	<b>3 046</b>	<b>2 190</b>
<b>Итого прочие обязательства</b>	<b>7 902</b>	<b>3 706</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 года в составе прочих обязательств отражены средства заемщиков, полученные в оплату задолженности по закладным. В соответствии с условиями кредитных договоров, в случае совпадения плановой даты исполнения обязательств по уплате ежемесячных платежей с нерабочим (выходным) днем, дата исполнения обязательств переносится на первый рабочий день, следующий за нерабочим (выходным) днем. Таким образом, средства в размере 2 595 млн. рублей были учтены в счет погашения задолженности в первый рабочий день 2017 года.

Одной из основных целей агентской деятельности АО «АИЖК» является увеличение инвестиционной привлекательности предоставляемых земельных участков. В рамках данного направления АО «АИЖК» субсидирует строительство инженерной инфраструктуры в размере зафиксированных при выделении земельных участков сумм. Выплаты происходят при выполнении застройщиками ряда условий, основным из которых является ввод в эксплуатацию определенного количества жилья экономического класса на предоставленных земельных участках.

## 21. Капитал

Акционерный капитал Агентства по состоянию на 31 декабря 2016 года состоит из 40 036 000 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций (31 декабря 2015 года: 40 036 000 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций). Номинальная стоимость каждой обыкновенной акции составляет 2 500 рублей. По состоянию на 31 декабря 2016 года совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 270 млн. рублей).

В августе 2016 года Группа выплатила дивиденды за 2015 год, в размере 4 389 млн. рублей (109,62 рублей на акцию) по обыкновенным акциям (2014 год: 1 551 млн. рублей, 40,55 рублей на акцию), в том числе:

- ▶ денежными средствами в сумме 4 318 млн. рублей (2014 год: 1 551 млн. рублей);
- ▶ недвижимостью для продажи в сумме 71 млн. рублей (2014 год: ноль).

## 21. Капитал (продолжение)

В сентябре 2016 года на основании директив Правительства Российской Федерации от 14 июля 2016 года № 5079п-П13 была учреждена некоммерческая организация Фонд единого института развития в жилищной сфере (далее – «Фонд ЕИРЖС»). Группа выплатила 2 159 млн. рублей в качестве имущественного взноса в Фонд ЕИРЖС. Группа не имеет контроля над Фондом ЕИРЖС в соответствии с МСФО (IFRS) 10 (Примечание 32), выплата была отражена как распределение в пользу акционера в отчете об изменениях в составе собственных средств.

### Управление капиталом

Политика Группы по управлению капиталом направлена на поддержание высокого уровня достаточности капитала с целью поддержания доверия инвесторов, кредиторов, удержания стабильной позиции на рынке и дальнейшего развития бизнеса.

Отношение собственных средств Группы к сумме активов, договорных и условных финансовых обязательств представлено в следующей таблице:

	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
Акционерный капитал	100 360	100 360
Нераспределенная прибыль	43 194	36 032
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	(456)	(1 161)
<b>Итого собственных средств</b>	<b>143 098</b>	<b>135 231</b>
Итого активов	323 687	336 318
<b>Отношение собственных средств Группы к сумме активов</b>	<b>44%</b>	<b>40%</b>
Договорные и условные финансовые обязательства	89 452	92 144
<b>Отношение собственных средств Группы к сумме активов, договорных и условных финансовых обязательств</b>	<b>35%</b>	<b>32%</b>

Постановлением Правительства Российской Федерации № 373 от 20 апреля 2015 года утверждена Программа помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации (далее – «Программа помощи заемщикам»). В рамках реализации Программы помощи заемщикам в ноябре 2015 года Агентство получило из федерального бюджета 4 500 млн. рублей в виде взноса в уставный капитал со стороны Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Дополнительная эмиссия составила 1 800 000 акций по номинальной стоимости 2 500 рублей за акцию. Данные средства должны быть использованы на цели возмещения недополученных доходов или убытков по приобретенным Группой или другими кредиторами закладным, реструктуризация которых осуществлена в соответствии с Программой помощи заемщикам. Также данные средства могут быть размещены в государственные ценные бумаги (облигации федерального займа) и (или) в депозиты банков.

Доход, полученный от размещения, должен быть направлен на финансирование программы и компенсацию операционных расходов, связанных с реализацией Программы помощи заемщикам. Поступление и расходование данных средств не повлияло на финансовый результат, активы и капитал Группы. Поступление данных средств было отражено путем увеличения уставного капитала за счет нераспределенной прибыли.

В соответствии с требованиями в эмиссионной документации еврооблигаций, АО «АИЖК» обязуется не допускать падения значения отношения консолидированных собственных средств к консолидированным активам ниже 15%.



## 22. Договорные и условные обязательства

Суммы договорных и условных финансовых обязательств представлены в следующей таблице.

	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	58 665	58 385
Обязательства по выкупу закладных	18 457	7 734
Соглашения о приобретении облигаций с ипотечным покрытием	9 500	21 490
- Опционы	–	14 930
- Форварды	9 500	6 560
Соглашение о фондировании и рефинансировании	2 885	4 535
<b>Итого договорные и условные финансовые обязательства</b>	<b>89 507</b>	<b>92 144</b>
Резерв под обязательства кредитного характера	(55)	–
<b>Договорные и условные обязательства за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>89 452</b>	<b>92 144</b>

Начиная с 2009 года АО «АИЖК» предоставляет поручительства по старшим траншам облигаций с ипотечным покрытием. В соответствии с условиями поручительства АО «АИЖК» солидарно с эмитентом ипотечных ценных бумаг отвечает перед владельцами облигаций в объеме неисполненных эмитентом обязательств по выплате остатка непогашенной номинальной стоимости и купонного дохода по облигациям. В 2016 году Группа предоставила поручительства по старшим траншам облигаций с ипотечным покрытием номинальной стоимостью 26 459 млн. рублей (2015 год: 25 481 млн. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2016 года Агентством были законтрактованы форвардные соглашения по выкупу облигаций с ипотечным покрытием с контрактным сроком исполнения обязательств январе 2018 года (31 декабря 2015 года: в марте-июне 2016 года).

Обязательства по выкупу закладных представляют собой объем законтрактованных обязательств по выкупу закладных, действующих на отчетную дату.

Соглашение о фондировании и рефинансировании представляют собой договорные обязательства Группы по предоставлению займов банкам по программе «Стимул» (Примечание 13). По соглашениям, в которых ожидаемая контрактная ставка зафиксирована на уровне ниже текущей рыночной ставки в 2016 году был создан резерв под обязательства кредитного характера в размере 55 млн. рублей.

### Судебные разбирательства

За 2016 год Группой создан резерв под условные обязательства по операциям предоставления земельных участков в аренду в результате судебных исков третьих лиц на общую сумму 673 млн. рублей. В отношении одного из исков решение суда первой инстанции было оставлено судом апелляционной инстанции без изменения, вступило в законную силу и было исполнено в принудительном порядке путем безакцептного списания со счета Группы 81 млн. рублей. Группой будут использованы все предусмотренные действующим законодательством меры по защите своих интересов в судебном порядке (в т.ч. представление соответствующих обоснованных возражений на исковые заявления и обжалование судебных актов).

Ниже представлено движение резервов под договорные и условные разбирательства за 2016 год:

	<i>Резерв по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков- арендаторов</i>	<i>Резерв по условным обязательствам по судебным искам</i>	<i>Резерв под обязательства кредитного характера</i>
<b>На 1 января 2016 года</b>	<b>1 498</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Создание/(восстановление) резерва	(216)	673	55
Исполнено	–	(81)	–
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>1 282</b>	<b>592</b>	<b>55</b>

## 22. Договорные и условные обязательства (продолжение)

### Налогообложение

Ряд положений действующего в настоящий момент российского налогового, валютного и таможенного законодательства сформулирован недостаточно четко и однозначно, что зачастую приводит к их различному толкованию (которое, в частности, может применяться к правоотношениям в прошлом), выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев мало предсказуемым изменениям. В этой связи интерпретация данного законодательства руководством Группы применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами в любой момент в будущем. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем операциям и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы.

По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2016 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно.

### Обязательства по операционной аренде

Обязательства по будущей операционной аренде Группы представлены следующим образом:

	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
Сроком менее 1 года	261	243
Сроком от 1 года до 5 лет	795	800
<b>Итого</b>	<b>1 056</b>	<b>1 043</b>

Группа заключила ряд договоров операционной аренды помещений и оборудования на первоначальный срок от одного до пяти лет с возможностью их возобновления по истечении срока действия.

В течение 2016 года 223 млн. рублей было признано в качестве расходов на операционную аренду в составе консолидированного отчета о совокупном доходе (2015 год: 262 млн. рублей)

## 23. Информация по сегментам

В целях управления Группа выделяет четыре отчетных сегмента:

Ипотечный бизнес	Выкуп закладных у первоначальных кредиторов, обслуживание закладных, выдача ипотечных кредитов по агентской технологии, рефинансирование ипотечных кредитов с использованием односторонних ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «АИЖК» (ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»), предоставление поручительств, выкуп ипотечных ценных бумаг, финансирование жилищного строительства, управление и продажа недвижимости Группы, полученной в результате обращения взыскания по ипотечным кредитам.
Арендное жилье	Развитие рынка арендного жилья и апартаментов с использованием механизмов коллективных инвестиций.
Вовлечение и предоставление земельных участков	Стимулирование предложения доступного жилья путем предоставления застройщикам земельных участков, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и техническими условиями для подключения к внешним инженерным сетям.
Страхование	Ипотечное страхование (страхование ответственности заемщика и страхование финансового риска кредитора) и перестрахование рисков ипотечного страхования; перестрахование рисков по договорам страхования гражданской ответственности застройщика. 1 августа 2016 года Группа приняла решение об отказе от деятельности по страхованию в отношении АО «СК АИЖК».

Объединение операционных сегментов с целью создания указанных выше отчетных сегментов не производилось. Состав операционных сегментов за 2015 год приведен в соответствие с составом операционных сегментов за 2016 год. Информация по сегментам приведена в соответствии с требованиями МСФО без корректировок и исключений.



## 23. Информация по сегментам (продолжение)

Руководство осуществляет мониторинг операционных результатов деятельности каждого из сегментов отдельно для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов их деятельности.

У Группы нет клиентов, выручка от операций с которыми превышает 10% от общей суммы выручки от операций с внешними клиентами. Несмотря на то, что ФГКУ «Росвоенипотека» не является заемщиком Группы, платежи по 35% залковых осуществляются данным контрагентом.

В таблицах ниже отражена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за 2016 и 2015 годы, соответственно:

<i>2016 год</i>	<i>Ипотечный бизнес</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предос- тавление земельных участков</i>	<i>Страхо- вание</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы от внешних клиентов	35 869	208	109	356	–	36 542
Процентные расходы от внешних контрагентов	(17 558)	–	–	–	–	(17 558)
<b>Чистые процентные доходы</b>	<b>18 311</b>	<b>208</b>	<b>109</b>	<b>356</b>	<b>–</b>	<b>18 984</b>
(Создание)/восстановление резервов под обесценение долговых финансовых активов	(832)	–	–	16	–	(816)
<b>Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение</b>	<b>17 479</b>	<b>208</b>	<b>109</b>	<b>372</b>	<b>–</b>	<b>18 168</b>
Чистые доходы по операциям с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	–	–	–	17	–	17
Чистые доходы/(расходы) по операциям с ценными бумагами, имеющимся в наличии для продажи	31	–	–	(7)	–	24
Убыток от первоначального признания финансовых активов	(270)	–	–	–	–	(270)
Доход от досрочного погашения финансовых активов	628	–	–	–	–	628
Чистые доходы по операциям с производными финансовыми инструментами	946	–	–	–	–	946
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	–	–	2 359	–	–	2 359
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	–	–	(56)	–	–	(56)
Чистые операционные расходы от инвестиционной недвижимости	–	(4)	–	–	–	(4)
Чистые доходы по операциям с недвижимостью для продажи	22	–	–	–	–	22
Создание резерва под условные обязательства	(55)	–	(457)	–	–	(512)
Прочие доходы	225	–	(50)	58	(120)	113
Общехозяйственные и административные расходы	(3 565)	(39)	(639)	(106)	120	(4 229)
Комиссии за услуги сервисных агентов	(1 680)	–	–	–	–	(1 680)
Комиссии за услуги депозитариев	(242)	–	–	–	–	(242)
<b>Прибыль сегмента до налогообложения</b>	<b>13 519</b>	<b>165</b>	<b>1 266</b>	<b>334</b>	<b>–</b>	<b>15 284</b>
(Расход)/доход по налогу на прибыль	(2 194)	(33)	711	(58)	–	(1 574)
<b>Чистая прибыль</b>	<b>11 325</b>	<b>132</b>	<b>1 977</b>	<b>276</b>	<b>–</b>	<b>13 710</b>

## 23. Информация по сегментам (продолжение)

<i>2015 год</i>	<i>Ипотечный бизнес</i>	<i>Вовлечение и предос- тавление земельных участков</i>	<i>Страхо- вание</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы от внешних клиентов	39 219	39	374	–	39 632
Процентные расходы от внешних контрагентов	(20 241)	–	–	–	(20 241)
<b>Чистые процентные доходы</b>	<b>18 978</b>	<b>39</b>	<b>374</b>	<b>–</b>	<b>19 391</b>
Создание резервов под обесценение долговых финансовых активов	(2 653)	–	(7)	–	(2 660)
<b>Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение</b>	<b>16 325</b>	<b>39</b>	<b>367</b>	<b>–</b>	<b>16 731</b>
Чистые доходы по операциям с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	–	–	54	–	54
Убыток от первоначального признания финансовых активов	(668)	–	–	–	(668)
Доход от досрочного погашения финансовых активов	436	–	–	–	436
Чистые расходы по операциям с производными финансовыми инструментами	(859)	–	–	–	(859)
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	–	1 192	–	–	1 192
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	–	(55)	–	–	(55)
Чистые расходы по операциям с недвижимостью для продажи	(551)	–	–	–	(551)
Восстановление резерва под условные обязательства	–	131	–	–	131
Прочие доходы	132	–	–	(1)	131
Общехозяйственные и административные расходы	(3 752)	(478)	(238)	1	(4 467)
Комиссии за услуги сервисных агентов	(1 455)	–	–	–	(1 455)
Комиссии за услуги депозитариев	(474)	–	–	–	(474)
<b>Прибыль сегмента до налогообложения</b>	<b>9 134</b>	<b>829</b>	<b>183</b>	<b>–</b>	<b>10 146</b>
Расход по налогу на прибыль	(1 287)	(187)	(37)	–	(1 511)
<b>Чистая прибыль</b>	<b>7 847</b>	<b>642</b>	<b>146</b>	<b>–</b>	<b>8 635</b>

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы:

<i>Активы сегмента</i>	<i>Ипотечный бизнес</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предос- тавление земельных участков</i>	<i>Страхо- вание</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
На 31 декабря 2016 года	301 304	15 878	5 535	3 590	(2 620)	323 687
На 31 декабря 2015 года	329 435	–	3 113	3 771	(1)	336 318
<i>Обязательства сегмента</i>	<i>Ипотечный бизнес</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предос- тавление земельных участков</i>	<i>Страхо- вание</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
На 31 декабря 2016 года	180 498	40	2 552	119	(2 620)	180 589
На 31 декабря 2015 года	199 166	–	1 572	350	(1)	201 087

## 24. Структурированные компании

Группа связана со структурированными компаниями AHML Finance DAC, НАО «Первый ипотечный Агент АИЖК», НАО «Второй ипотечный Агент АИЖК», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-3», ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012», с целью осуществления деятельности по приобретению требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и последующей эмиссии облигаций с ипотечным покрытием, а также в рамках выпуска еврооблигаций. Данные структурированные компании включены в консолидированную отчетность Группы по МСФО.

Остальные операции Группы с не связанными с Группой ипотечными агентами, эмитентами ипотечных ценных бумаг, являющимися неконсолидируемыми структурированными компаниями, представлены в следующей таблице:

	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	49 766	47 551
Облигации с ипотечным покрытием	48 576	50 722

Максимальный размер кредитного риска указанных инструментов равен их балансовой стоимости, а в отношении поручительств по облигациям с ипотечным покрытием – ограничен их суммой.

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Доход по облигациям с ипотечным покрытием	5 705	3 190
Доход по предоставленным поручительствам	33	94

В течение 2016 года Группа предоставила компаниям AHML Finance DAC и Deutsche International Corporate Services (Ireland) Limited финансовую поддержку в размере 3 млн. рублей и 1 млн. рублей, соответственно, на оплату документально подтвержденных и обоснованно понесенных расходов по текущей деятельности компаний (2015 год: 2 млн. рублей и 1 млн. рублей соответственно).

Группа заключила с компаниями, оказывающими услуги управляющей организации и бухгалтерской организации, договоры поручительства, в рамках которых поручается обеспечить все обязательства по договорам НАО «Первый ипотечный агент АИЖК», НАО «Второй ипотечный Агент АИЖК», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1», ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» с данными организациями. В текущем периоде финансовой поддержки со стороны Группы по данным договорам оказано не было.

## 25. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Изменение макроэкономических параметров, ухудшение ситуации на рынках жилья, ипотечного кредитования, снижение реальных располагаемых доходов населения и рост безработицы могут оказать в будущем существенное влияние на результаты деятельности Группы. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты Группы может отличаться от текущих ожиданий руководства.

### Макроэкономика

Возросшая устойчивость российской экономики к внешним шокам в сочетании с ростом цен на нефть выше 40 долларов США за баррель (45,9 долларов США за баррель в среднем за 2016 год, в том числе 51,6 долларов США в четвертом квартале 2016 года) способствовали снижению инфляции в декабре 2016 года до уровня 5,4% в годовом исчислении (инфляция в среднем за 2016 год составила 7,1% к 2015 году). Такие условия позволили Банку России дважды за 2016 год снизить ключевую ставку – в совокупности на 1 процентный пункт до 10%. По данным Росстата в производственной сфере сформированы условия для роста (грузооборот – +1,8% за 2016 год, продукция сельского хозяйства – +4,8%), но отсутствие признаков роста потребительского спроса сдерживает общий рост промышленного производства (+1,1%). Положительную динамику в 2016 году демонстрировали отрасли, выпускающую продукцию в рамках импортозамещения: сельское хозяйство (+4,8%), текстильная (+5,3%) и пищевая (+2,4%) промышленность.

## 25. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации (продолжение)

### Макроэкономика (продолжение)

Вместе с тем, продолжается сокращение объемов выполняемых строительных работ – показателя, характеризующего инвестиционную активность (-4,3%). За исключением ноября 2016 года, когда был зафиксирован незначительный рост (1,5%), сокращение объемов строительных работ продолжается уже 37 месяцев.

По данным Росстата потребительский спрос, несмотря на снижение инфляционных ожиданий и улучшение ситуации на рынке труда (уровень безработицы в декабре 2016 года составил 5,3%, снизившись на 0,5 процентных пункта по сравнению с декабрем 2015 года), продолжает сокращаться: за год оборот розничной торговли снизился на 5,2%. Реальные располагаемые доходы населения продолжают падать уже 26 месяца подряд (за исключением декабря 2015 года, когда прирост составил 4,9%). Рост реальной зарплаты (+0,6 процентных пунктов по итогам 2016 года), начавшееся восстановление потребительской уверенности населения и снижение ставок по кредитам (на срок свыше 1 года) формируют основу для роста потребительского спроса в начале 2017 года.

### Рынок ипотечного кредитования

Данные Банка России на 1 января 2017 года свидетельствуют об активном восстановлении рынка ипотеки в результате стабилизации внешних макроэкономических условий, снижении ставок по ипотеке и реализации государственной программы субсидирования ставок по ипотечным кредитам в новостройках (Постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2015 года № 220 «Об утверждении правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)», далее – «Программа»). В 2016 году, по данным Банка России, выдано 856 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму около 1,5 трлн рублей. Это на 22% в количественном и 27% в стоимостном выражении больше, чем в 2015 году, соответственно.

За счет Программы в 2015 году, по оценке АО «АИЖК», приобреталось около 90% ипотечных квартир на первичном рынке. По данным Министерства финансов Российской Федерации в рамках Программы в 2016 году было выдано около 40% всех ипотечных кредитов.

Данные Банка России по состоянию на 1 января 2017 года свидетельствуют о том, что уровень средневзвешенных ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение декабря, составил 11,6%, что на 3,2 процентных пункта ниже пиковых значений февраля 2015 года. Наблюдаемая тенденция по снижению стоимости фондирования вслед за снижением ключевой ставки и инфляции будет способствовать росту конкуренции на ипотечном рынке и снижению ставок для заемщиков. По данным Группы на 31 декабря 2016 года, средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам, предоставленным 15 крупнейшими кредиторами на первичном рынке с государственной поддержкой составила 11,38%, на первичном рынке без государственной поддержки – 12,84%, на вторичном рынке при варьировании размера первоначального взноса и срока кредитования – от 11,93 до 12,52%. Разница в ставках по кредитам на приобретение готового жилья и на приобретение строящегося жилья с государственной поддержкой сократилась до 1,0 процентного пункта. Ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими кредитами физическим лицам: по данным Банка России и оценкам АО «АИЖК» на 1 января 2017 года доля ипотечных кредитов со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,7% по сравнению с 14,3% по иным кредитам физическим лицам.

### Рынок ипотечных ценных бумаг

По данным Банка России и оценкам АО «АИЖК» по итогам 2016 года объем ипотечных ценных бумаг, выпущенных как через специального ипотечного агента, так и с баланса банков, составил 80,9 млрд рублей (16 выпусков ипотечных ценных бумаг)<sup>1</sup>, что на 24% выше уровня 2015 года.

### Рынок жилья и строительства

В 2016 году по данным Росстата было построено 1 157 тыс. новых квартир общей площадью 79,8 млн кв. метров жилья (-6,5% к площади построенного жилья в 2015 году). Объемы ввода жилья в многоквартирных жилых зданиях составили 48,2 млн кв. метров, что 3,9% ниже уровня 2015 года.

По данным Росреестра улучшение ситуации на рынке ипотеки и реализация Программы привели к росту количества заключаемых договоров долевого участия физических лиц с ипотекой в 1,4 раза по сравнению с 2015 годом.

<sup>1</sup> Без учета повторного размещения младшего транша ИА «Эклипс-1» в объеме 0,87 млрд рублей.

## 25. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации (продолжение)

### Рынок жилья и строительства (продолжение)

В условиях ограниченного спроса цены на жилье впервые за последние 5 лет стали снижаться: за 2016 год по данным Росстата номинальная стоимость жилья снизилась на первичном рынке на 0,4% по сравнению с концом 2015 года, а на вторичном рынке – на 3,0%. Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже более 3,5 лет.

## 26. Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Группы. Основными видами рисков, которые принимает на себя Группа, являются кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

### Структура управления рисками

#### *Наблюдательный совет*

Наблюдательный совет несет ответственность за одобрение крупных сделок и утверждение: стратегии Группы, долгосрочной программы развития и плана деятельности; утверждение основных принципов управления, активами, пассивами и рисками; формирование и контроль за эффективностью системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств; одобрение существенных условий договора (договоров) об оказании Агентством его дочерним организациям услуг по управлению финансовыми рисками.

#### *Комитет Наблюдательного совета по аудиту*

Комитет осуществляет свою деятельность с целью выработки всесторонне обоснованных рекомендаций Наблюдательному совету АО «АИЖК» при осуществлении последним контроля над финансово-хозяйственной деятельностью Группы, достоверностью финансовой отчетности, функционированием систем внутреннего контроля и управления рисками. В полномочия Комитета входит оценка общего уровня риск-аппетита, соответствия деятельности Группы риск-аппетиту и эффективности системы управления рисками; предварительное рассмотрение нормативных документов Группы в области управления рисками, а также предложений по их совершенствованию.

#### *Комитет по рискам при Правлении*

Комитет по рискам при Правлении несет ответственность за: утверждение/одобрение процедур, регламентов, механизмов и инструментов управления рисками; принятие решения по нестандартным операциям и нетиповым продуктам; утверждение/одобрение положений, политик, методик и моделей анализа рисков; мониторинг и контроль лимитов риска; выполнение мер по снижению риска и обеспечение своевременной и исчерпывающей отчетности по рискам.

#### *Внутренний аудит*

Основной целью Службы внутреннего аудита (далее – «Служба») является обеспечение эффективного функционирования органов управления Группой путем проведения внутреннего аудита деятельности Группы и предоставления независимых и объективных рекомендаций, способствующих повышению качества систем внутреннего контроля, управления рисками и корпоративного управления. Сотрудники Службы являются штатными сотрудниками АО «АИЖК», в то же время сама Служба является независимым структурным подразделением, находящимся в функциональном подчинении Наблюдательного совета. Руководитель Службы отчитывается о проделанной работе Комитету Наблюдательного совета по аудиту.

## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Структура управления рисками (продолжение)

*Подразделение «Управление рисками»*

Основными целями подразделения «Управление рисками» являются:

- ▶ разработка и совершенствование подходов к управлению рисками (разработка политик, методик регламентов, организация внутренних процессов и процедур), ценообразованию и эффективному использованию капитала;
- ▶ интеграция стратегических целей и риск-аппетита с уровнем фактически принимаемых рисков;
- ▶ создание и поддержание системы ключевых индикаторов рисков, разработка и мониторинг мероприятий по контролю над рисками;
- ▶ внедрение и развитие технологической и операционной инфраструктуры управления рисками;
- ▶ обеспечение руководства Группы информацией о принимаемых Группой рисках, процедурах управления рисками и капиталом;
- ▶ внедрение системы мотивации и вознаграждения, направленной на корректное восприятие рисков и риск-ориентированную ответственность сотрудников и партнеров.

### Политика и процедуры по управлению рисками

Политика управления рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов, обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств, определение и дальнейшее соответствие имеющемуся риск-аппетиту Группы.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Группа, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры управления рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной конъюнктуры и совершенствования имеющихся подходов.

### Кредитный риск

Кредитный риск в текущей деятельности Группы связан преимущественно с закладными, где чистый процентный доход от портфеля за вычетом процентных расходов может оказаться недостаточным для покрытия ожидаемых убытков от просроченных платежей заемщиками и обращения взыскания на недвижимость. Ожидаемые убытки закладываются в стоимость продукта. Кредитный риск означает непредвиденное превышение расчетной величины ожидаемых потерь и рассчитывается через статистическое распределение убытков. По ряду инструментов и операций Группа может принимать на себя кредитный риск контрагента, прямо или косвенно влияющего на кредитные потери или переоценку стоимости активов вследствие несвоевременного или неполного исполнения контрагентом своих договорных обязательств, либо вследствие изменения (снижения) уровня кредитоспособности заемщика или кредитного качества финансового инструмента.

Для управления кредитным риском, Группа использует:

- ▶ совершенствование стандартов и процедур андеррайтинга при выдаче и рефинансировании закладных, процедур сопровождения закладных;
- ▶ совершенствование стандартов оценки финансовой устойчивости контрагентов, по которым Группа может принимать кредитный риск;
- ▶ установление ограничений и лимитов на различные кредитные характеристики продуктов, инструментов и сделок;
- ▶ использование различных видов страхования;
- ▶ мониторинг и отчетность о просроченной задолженности, дефолтах, качестве сопровождения, концентрации кредитного риска;
- ▶ внутренние модели оценки риска дефолта заемщиков по ипотечным кредитам/займам, как на этапе выдачи и рефинансирования, так и в любом периоде при его сопровождении на консолидированном балансе Группы.



## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

- ▶ прогнозирование ожидаемых потерь на основе моделирования реализаций процессов выхода в дефолт, досрочных погашений, восстановлений и продажи залоговой недвижимости, как по отдельным сегментам, так и по портфелю в целом;
- ▶ оценки непредвиденных кредитных потерь (в метриках VaR, CVaR для целевого доверительного уровня) и стресс-тестирование портфеля активов и внебалансовых условных обязательств кредитного характера;
- ▶ ценообразование с учетом совместного моделирования кредитного и процентного риска по ипотечным активам;
- ▶ использование штрафных санкций за неисполнение условий договоров;
- ▶ использование условий, позволяющих разделить кредитные риски с первичным кредитором в зависимости от кредитного качества закладных.

Группа ведет мониторинг и регулярно осуществляет кредитный анализ консолидированного портфеля закладных и ипотечных ценных бумаг третьих лиц. В частности, Группа отслеживает своевременность выплат по закладным и выявляет закладные с просроченной задолженностью, проводит статистический анализ факторов, оказывающих влияние на динамику показателей просроченной задолженности, отдельно проводит мониторинг пилотных продуктов. Группа продолжает развивать политику и процедуры взыскания просроченной задолженности и залоговой недвижимости.

В рамках стратегической инициативы «Фабрика ИЦБ» Группа разрабатывает и внедряет лучшие практики в систему управления рисками для секьюритизации ипотеки путем выпуска одностораншевых ипотечных облигаций, обеспеченных поручительством АО «АИЖК» по следующим направлениям:

- ▶ кредитный анализ секьюритизируемых пулов ипотек с применением различных внешних источников информации, данных originатора, внутренних моделей оценки кредитного риска;
- ▶ процедуры всесторонней должной проверки, включая оценки качества ипотечного портфеля originатора, бизнес-процессов, связанных с кредитными решениями и обслуживанием ипотечных кредитов/займов, включая управление просроченной задолженностью и дефолтами;
- ▶ стандартизация требований к составу и качеству данных по ипотечным кредитам/займам и процессов информационного обмена в ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»;
- ▶ развитие информационных систем поддержки инфраструктуры сделок ООО «ИА «Фабрика ИЦБ»;
- ▶ развитие внутренних моделей экономических оценок риска и доходности на уровне каждой сделки по выпуску одностораншевой ипотечной облигации с поручительством АО «АИЖК».

### *Кредитное качество по классам финансовых активов*

Группа использует оценки кредитного риска финансовых активов на основе систем и моделей присвоения внутренних и внешних рейтингов в соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору. В основе подходов Группы лежат оценки компонент кредитного риска: вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, величины кредитного требования, подверженной риску дефолта на момент возможного дефолта, срок до погашения.

## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

В таблице ниже представлена классификация по уровню риска кредитных требований в разрезе классов активов по состоянию на 31 декабря 2016 года.

	Не просроченные до вычета резерва					
	Кредитный риск					
	Очень низкий	Низкий	Средний	Высокий	Просро- ченные	Итого
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	545	11	29	–	–	585
Средства в кредитных учреждениях	1 456	–	–	–	396	1 852
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	2 001	–	–	–	–	2 001
Закладные и стабилизационные займы выданные	93 630	76 758	20 108	1 809	17 760	210 065
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»:	48 576	22 157	–	–	–	70 733
- Облигации с ипотечным покрытием	43 523	22 157	–	–	–	65 680
- Облигации с ипотечным покрытием, заложенные по договорам «репо»	5 053	–	–	–	–	5 053
Займы выданные	2 476	1 171	–	630	675	4 952
Итого финансовые активы с кредитным риском	148 684	100 097	20 137	2 439	18 831	290 188

В таблице ниже представлена классификация по уровню риска кредитных требований в разрезе классов активов по состоянию на 31 декабря 2015 года.

	Не просроченные до вычета резерва					
	Кредитный риск					
	Очень низкий	Низкий	Средний	Высокий	Просро- ченные	Итого
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	245	340	–	68	–	653
Средства в кредитных учреждениях	9 606	645	1 956	–	396	12 603
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	3 885	342	23	–	–	4 250
Закладные и стабилизационные займы выданные	91 758	79 386	16 717	1 508	21 693	211 062
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»:	51 817	–	–	–	–	51 817
- Облигации с ипотечным покрытием	45 175	–	–	–	–	45 175
- Облигации с ипотечным покрытием, заложенные по договорам «репо»	6 642	–	–	–	–	6 642
Инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	689	351	–	–	–	1 040
Займы выданные	6 903	8 748	866	1 005	352	17 874
Итого финансовые активы с кредитным риском	164 903	89 812	19 562	2 581	22 441	299 299



## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

#### Закладные

Классификация ипотечного портфеля закладных и стабилизационных займов по уровню риска основана на внутренней модели риска дефолта по закладным на горизонте 12 месяцев. Модель определяет единую рейтинговую шкалу, состоящую из девяти рейтинговых классов, к которым относятся закладные и стабилизационные займы в состоянии дефолта. При этом, каждый рейтинговый класс, кроме последнего, разделен на три уровня (рейтинга), таким образом, вся шкала состоит из 25 рейтингов. Рейтинги используются Группой в следующих процессах:

- ▶ андеррайтинг при организации любых типов сделок с ипотечными кредитами (выдача, рефинансирование, секьюритизация);
- ▶ долгосрочное моделирование поведения ипотечных портфелей при котором внутренний рейтинг является одним из ключевых предикторов;
- ▶ факторизация ценообразования по кредитному риску;
- ▶ классификация портфеля ипотечных кредитов по уровню риска.

Ниже представлен анализ просроченных закладных и стабилизационных займов по срокам, прошедшим с даты задержки платежа по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	<i>Закладные и стабилизацион- ные займы до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Закладные и стабилизацион- ные займы за вычетом резерва</i>	<i>Отношение резерва к сумме закладных и стабилизацион- ных займов до вычета резерва</i>
<b>Закладные</b>				
без просроченных платежей	191 979	(2 425)	189 554	1,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	6 973	(206)	6 767	3,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	1 075	(209)	866	19,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	840	(233)	607	27,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	7 551	(4 088)	3 463	54,1%
необеспеченная задолженность после обращения взыскания на заложенное имущество	711	(711)	–	100,0%
<b>Итого закладные</b>	<b>209 129</b>	<b>(7 872)</b>	<b>201 257</b>	<b>3,8%</b>
<b>Стабилизационные займы</b>				
без просроченных платежей	326	(208)	118	63,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	55	(55)	–	100,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	11	(11)	–	100,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	8	(8)	–	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	536	(536)	–	100,0%
<b>Итого стабилизационные займы</b>	<b>936</b>	<b>(818)</b>	<b>118</b>	<b>87,4%</b>
<b>Итого закладные и стабилизационные займы</b>	<b>210 065</b>	<b>(8 690)</b>	<b>201 375</b>	<b>4,1%</b>

## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

Ниже представлен анализ просроченных заданных и стабилизационных займов по срокам, прошедшим с даты задержки платежа по состоянию на 31 декабря 2015 года:

	<i>Закладные и стабилизацион- ные займы до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Закладные и стабилизацион- ные займы за вычетом резерва</i>	<i>Отношение резерва к сумме закладных и стабилизацион- ных займов до вычета резерва</i>
<b>Закладные</b>				
без просроченных платежей	189 022	(1 613)	187 409	0,9%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	9 954	(152)	9 802	1,5%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	2 016	(318)	1 698	15,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	1 584	(424)	1 160	26,8%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	6 986	(4 223)	2 763	60,4%
необеспеченная задолженность после обращения взыскания на заложенное имущество	496	(496)	–	100,0%
<b>Итого закладные</b>	<b>210 058</b>	<b>(7 226)</b>	<b>202 832</b>	<b>3,4%</b>
<b>Стабилизационные займы</b>				
без просроченных платежей	347	(318)	29	91,6%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	98	(90)	8	91,8%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	26	(22)	4	84,6%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	21	(19)	2	90,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	512	(495)	17	96,7%
<b>Итого стабилизационные займы</b>	<b>1 004</b>	<b>(944)</b>	<b>60</b>	<b>94,0%</b>
<b>Итого закладные и стабилизационные займы</b>	<b>211 062</b>	<b>(8 170)</b>	<b>202 892</b>	<b>3,9%</b>

## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

Ниже представлен анализ просроченных задолженностей с учетом года их выкупа по срокам, прошедшим с даты задержки платежа по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	<i>Не просро- ченные</i>	<i>До 30 дней</i>	<i>От 31 до 90 дней</i>	<i>От 91 до 180 дней</i>	<i>Свыше 180 дней</i>	<i>Итого</i>
Закладные, в том числе выкупленные в:	191 979	6 973	1 075	840	7 551	208 418
2006 году и ранее	2 502	201	27	24	222	2 976
2007 году	4 612	362	72	42	583	5 671
2008 году	4 438	376	66	31	521	5 432
2009 году	6 009	404	63	35	596	7 107
2010 году	19 184	674	107	84	1 115	21 164
2011 году	25 754	835	172	100	1 248	28 109
2012 году	33 478	1 187	193	157	1 211	36 226
2013 году	31 338	1 021	164	164	1 243	33 930
2014 году	34 121	1 082	156	165	745	36 269
2015 году	9 741	290	16	32	60	10 139
2016 году	20 802	541	39	6	7	21 395
Стабилизационные займы	326	55	11	8	536	936
Необеспеченная задолженность	—	—	—	—	711	711
<b>Итого закладные и стабилизаци- онные займы до вычета резерва</b>	<b>192 305</b>	<b>7 028</b>	<b>1 086</b>	<b>848</b>	<b>8 798</b>	<b>210 065</b>
Резерв по закладным, в том числе выкупленным в:	(2 425)	(206)	(209)	(233)	(4 088)	(7 161)
2006 году и ранее	(17)	(4)	(2)	(4)	(134)	(161)
2007 году	(65)	(15)	(14)	(8)	(396)	(498)
2008 году	(62)	(23)	(14)	(7)	(313)	(419)
2009 году	(75)	(13)	(11)	(7)	(377)	(483)
2010 году	(198)	(10)	(15)	(16)	(840)	(1 079)
2011 году	(664)	(25)	(33)	(24)	(702)	(1 448)
2012 году	(539)	(24)	(32)	(41)	(526)	(1 162)
2013 году	(529)	(46)	(43)	(52)	(495)	(1 165)
2014 году	(232)	(31)	(35)	(60)	(280)	(638)
2015 году	(24)	(7)	(5)	(12)	(23)	(71)
2016 году	(20)	(8)	(5)	(2)	(2)	(37)
Стабилизационные займы	(208)	(55)	(11)	(8)	(536)	(818)
Необеспеченная задолженность	—	—	—	—	(711)	(711)
<b>Итого резерв по закладным и стабилизационным займам</b>	<b>(2 633)</b>	<b>(261)</b>	<b>(220)</b>	<b>(241)</b>	<b>(5 335)</b>	<b>(8 690)</b>
Отношение резерва к сумме закладных до вычета резерва по закладным, выкупленным в:	0,7%	2,0%	7,4%	16,7%	60,4%	5,4%
2006 году и ранее	1,4%	4,1%	19,4%	19,0%	67,9%	8,8%
2007 году	1,4%	6,1%	21,2%	22,6%	60,1%	7,7%
2009 году	1,2%	3,2%	17,5%	20,0%	63,3%	6,8%
2010 году	1,0%	1,5%	14,0%	19,0%	75,3%	5,1%
2011 году	2,6%	3,0%	19,2%	24,0%	56,3%	5,2%
2012 году	1,6%	2,0%	16,6%	26,1%	43,4%	3,2%
2013 году	1,7%	4,5%	26,2%	31,7%	39,8%	3,4%
2014 году	0,7%	2,9%	22,4%	36,4%	37,6%	1,8%
2015 году	0,2%	2,4%	31,3%	37,5%	38,3%	0,7%
2016 году	0,1%	1,5%	12,8%	33,3%	28,6%	0,2%
Стабилизационные займы	63,8%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	87,4%
Необеспеченная задолженность	—	—	—	—	100,0%	100,0%

## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

Ниже представлен анализ просроченных задолженностей с учетом года их выкупа по срокам, прошедшим с даты задержки платежа по состоянию на 31 декабря 2015 года:

	<i>Не просро- ченные</i>	<i>До 30 дней</i>	<i>От 31 до 90 дней</i>	<i>От 91 до 180 дней</i>	<i>Свыше 180 дней</i>	<i>Итого</i>
Закладные, в том числе выкупленные в:	189 022	9 954	2 016	1 584	6 986	209 562
2006 году и ранее	3 021	355	70	33	428	3 907
2007 году	5 425	668	160	95	1 074	7 422
2008 году	5 196	612	120	92	860	6 880
2009 году	6 914	661	123	122	672	8 492
2010 году	21 440	1 096	180	130	994	23 840
2011 году	27 881	1 396	318	246	880	30 721
2012 году	36 618	1 861	348	343	813	39 983
2013 году	33 936	1 541	340	324	993	37 134
2014 году	37 121	1 496	333	197	270	39 417
2015 году	11 470	268	24	2	2	11 766
Стабилизационные займы	347	98	26	21	512	1 004
Необеспеченная задолженность	—	—	—	—	496	496
<b>Итого закладные и стабилизаци- онные займы до вычета резерва</b>	<b>189 369</b>	<b>10 052</b>	<b>2 042</b>	<b>1 605</b>	<b>7 994</b>	<b>211 062</b>
Резерв по закладным, в том числе выкупленным в:	(1 613)	(152)	(318)	(424)	(4 223)	(6 730)
2006 году и ранее	(11)	(2)	(6)	(3)	(305)	(327)
2007 году	(39)	(14)	(15)	(14)	(856)	(938)
2008 году	(53)	(17)	(15)	(26)	(660)	(771)
2009 году	(71)	(11)	(14)	(28)	(439)	(563)
2010 году	(136)	(6)	(15)	(19)	(677)	(853)
2011 году	(253)	(21)	(53)	(51)	(413)	(791)
2012 году	(273)	(16)	(47)	(88)	(269)	(693)
2013 году	(428)	(41)	(80)	(122)	(481)	(1 152)
2014 году	(275)	(22)	(69)	(72)	(122)	(560)
2015 году	(74)	(2)	(4)	(1)	(1)	(82)
Стабилизационные займы	(318)	(90)	(22)	(19)	(495)	(944)
Необеспеченная задолженность	—	—	—	—	(496)	(496)
<b>Итого резерв по закладным и стабилизационным займам</b>	<b>(1 931)</b>	<b>(242)</b>	<b>(340)</b>	<b>(443)</b>	<b>(5 214)</b>	<b>(8 170)</b>
Отношение резерва к сумме закладных до вычета резерва по закладным, выкупленным в:						
2006 году и ранее	0,4%	0,6%	8,6%	9,1%	71,3%	8,4%
2007 году	0,7%	2,1%	9,4%	14,7%	79,7%	12,6%
2008 году	1,0%	2,8%	12,5%	28,3%	76,7%	11,2%
2009 году	1,0%	1,7%	11,4%	23,0%	65,3%	6,6%
2010 году	0,6%	0,5%	8,3%	14,6%	68,1%	3,6%
2011 году	0,9%	1,5%	16,7%	20,7%	46,9%	2,6%
2012 году	0,7%	0,9%	13,5%	25,7%	33,1%	1,7%
2013 году	1,3%	2,7%	23,5%	37,7%	48,4%	3,1%
2014 году	0,7%	1,5%	20,7%	36,5%	45,2%	1,4%
2015 году	0,6%	0,7%	16,7%	50,0%	50,0%	0,7%
Стабилизационные займы	91,6%	91,8%	84,6%	90,5%	96,7%	94,0%
Необеспеченная задолженность	—	—	—	—	100,0%	100,0%

## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

Ниже представлен анализ качества обеспечения закладных без учета необеспеченной задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года:

<i>Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи кредита</i>	<i>Закладные до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>Резерв по закладным с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
До 50%	30 795	(332)	550	(184)
От 51% до 80%	149 447	(5 002)	5 449	(2 751)
Свыше 80%	28 176	(1 827)	2 392	(1 386)
<b>Итого</b>	<b>208 418</b>	<b>(7 161)</b>	<b>8 391</b>	<b>(4 321)</b>

Ниже представлен анализ качества обеспечения закладных без учета необеспеченной задолженности по состоянию на 31 декабря 2015 года:

<i>Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи кредита</i>	<i>Закладные до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>Резерв по закладным с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
До 50%	30 961	(283)	580	(177)
От 51% до 80%	147 941	(4 219)	5 335	(2 758)
Свыше 80%	30 660	(2 228)	2 655	(1 712)
<b>Итого</b>	<b>209 562</b>	<b>(6 730)</b>	<b>8 570</b>	<b>(4 647)</b>

Ниже представлена концентрация закладных без учета необеспеченной задолженности по региону выдачи кредитов по состоянию на 31 декабря 2016 года:

<i>Регион</i>	<i>Закладные до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>Резерв по закладным с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
Приволжский федеральный округ	47 366	(1 410)	1 985	(940)
Сибирский федеральный округ	39 580	(1 252)	1 852	(827)
Центральный федеральный округ, за исключением г. Москвы	33 837	(1 129)	975	(531)
Северо-Западный федеральный округ	28 614	(710)	590	(266)
Уральский федеральный округ	20 817	(1 106)	1 358	(879)
Южный федеральный округ	18 360	(848)	772	(459)
Дальневосточный федеральный округ	10 974	(256)	218	(98)
г. Москва	4 464	(120)	170	(71)
Северо-Кавказский федеральный округ	4 406	(330)	471	(250)
<b>Итого</b>	<b>208 418</b>	<b>(7 161)</b>	<b>8 391</b>	<b>(4 321)</b>

Ниже представлена концентрация закладных без учета необеспеченной задолженности по региону выдачи кредитов по состоянию на 31 декабря 2015 года:

<i>Регион</i>	<i>Закладные до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>Резерв по закладным с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
Приволжский федеральный округ	49 353	(1 471)	2 089	(1 049)
Сибирский федеральный округ	40 292	(1 345)	1 883	(908)
Центральный федеральный округ, за исключением г. Москвы	32 995	(916)	977	(569)
Северо-Западный федеральный округ	28 615	(483)	485	(218)
Уральский федеральный округ	21 792	(1 199)	1 488	(967)
Южный федеральный округ	18 124	(741)	862	(534)
Дальневосточный федеральный округ	10 537	(173)	212	(98)
Северо-Кавказский федеральный округ	4 225	(295)	422	(238)
г. Москва	3 629	(107)	152	(66)
<b>Итого</b>	<b>209 562</b>	<b>(6 730)</b>	<b>8 570</b>	<b>(4 647)</b>

## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

#### Прочие финансовые активы

Кредитный риск по операциям с контрагентами связан с неисполнением, либо несвоевременным исполнением контрагентом своих обязательств перед Группой.

Группой используется система внешних и внутренних рейтингов, которые позволяют более точно и своевременно оценивать финансовую устойчивость контрагентов и оптимизировать структуру портфеля финансовых активов, в целях снижения совокупного кредитного риска.

Основной кредитный риск по операциям с контрагентами сосредоточен в сделках по размещению свободной ликвидности, а также в сделках по стимулированию предоставления кредитов на цели строительства и приобретения жилья по программе «Стимул».

С целью снижения кредитных рисков контрагентов Группа осуществляет переход от размещения временно свободных денежных средств в банковские депозиты к проведению операций обратного «репо» под обеспечение ценных бумаг высококлассных эмитентов.

Эффективными инструментами управления риском контрагентов остаются:

- ▶ установление лимитов по объемам и срокам предоставляемых средств в зависимости от кредитоспособности и платежеспособности контрагентов;
- ▶ установление периодичности мониторинга финансового положения контрагентов;
- ▶ по сделкам финансирования установлены ковенанты, несоблюдение которых приводит к досрочному отзыву денежных средств, в соответствии с договором.

В 2016 году Группой приняты ограничения на размещение денежных средств по сделкам с контрагентами, не имеющими достаточного кредитного рейтинга. Данное решение направлено на дальнейшее снижение кредитных рисков контрагентов в деятельности Группы.

Несмотря на строгий отбор и ограничение операций, Группа определяет резервы на возможные потери, создание которых необходимо по каждому индивидуально значимому кредиту, на индивидуальной основе. При определении размера резервов во внимание принимаются следующие обстоятельства: способность контрагента улучшить результаты деятельности при возникновении финансовых трудностей; прогнозируемые суммы к получению в случае банкротства; возможность привлечения финансовой помощи; стоимость реализации обеспечения; а также сроки ожидаемых денежных потоков. Убытки от обесценения оцениваются на каждую отчетную дату. На промежуточные даты проводится мониторинг и контроль возникновения непредвиденных обстоятельств, требующих более пристального внимания. По факту успешного погашения займов (и возврата иных размещенных денежных средств), Группа восстанавливает ранее созданные под эту сделку резервы.

*Анализ просроченных активов по срокам, прошедшим с даты задержки платежа, до вычета резерва под обесценение за исключением залговых и стабилизационных займов выданных*

<b>31 декабря 2016 года</b>					
<i>Не просро- ченные</i>	<i>До 30 дней</i>	<i>От 31 до 90 дней</i>	<i>От 91 до 180 дней</i>	<i>Свыше 180 дней</i>	<i>Итого</i>
Средства в кредитных учреждениях	1 456	–	–	396	1 852
Займы выданные	4 277	–	–	675	4 952
<b>Итого просроченные финансовые активы с кредитным риском</b>	<b>5 733</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 071</b>	<b>6 804</b>
<b>31 декабря 2015 года</b>					
<i>Не просро- ченные</i>	<i>До 30 дней</i>	<i>От 31 до 90 дней</i>	<i>От 91 до 180 дней</i>	<i>Свыше 180 дней</i>	<i>Итого</i>
Средства в кредитных учреждениях	12 207	–	–	396	12 603
Займы выданные	17 522	–	–	352	17 874
<b>Итого просроченные финансовые активы с кредитным риском</b>	<b>29 729</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>748</b>	<b>30 477</b>



## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск (продолжение)

#### *Оценка обесценения*

Основными факторами, которые учитываются при анализе финансовых активов с кредитным риском на обесценение, являются следующие: просрочены ли выплаты процентов и выплаты в погашение суммы основного долга более чем на 90 дней; известно ли о финансовых затруднениях контрагентов, снижении их кредитного рейтинга или нарушениях первоначальных условий договора. Группа проводит анализ на обесценение финансовых активов с кредитным риском на двух уровнях – резервов, оцениваемых на индивидуальной основе, и резервов, оцениваемых на совокупной основе. Обесценение по залковым и стабилизационным займам оценивается на совокупной основе.

#### *Резервы, оцениваемые на совокупной основе*

На совокупной основе оцениваются резервы под обесценение залковых по ипотечным кредитам, которые не являются индивидуально значимыми. Резервы оцениваются на каждую отчетную дату. Руководство Группы использует свое профессиональное суждение для оценки потерь от обесценения залковых по ипотечным кредитам и стабилизационным займам. Руководство оценивает величину потерь от обесценения в сумме разницы между приведенной к текущему моменту стоимостью предполагаемых будущих денежных потоков, ожидаемых от реализации обеспечения и дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке по залковым, и балансовой стоимостью залковых, с учетом вероятности того, что просроченные залковые не будут погашены заемщиками и потребуются реализация обеспечения. Следующие ключевые предположения используются при оценке потерь от обесценения:

- ▶ руководство считает, что исторические данные о миграции залковых по состояниям просроченной задолженности позволяют с достаточной степенью достоверности оценить риски дефолта и, как следствие, суммы обесценения на совокупной основе;
- ▶ руководство предполагает, что при продаже заложенного обеспечения потребуется дисконт к первоначально оцененной стоимости имущества, проиндексированной до отчетной даты в соответствии с изменениями стоимости имущества с момента выдачи залковой.

#### *Резервы, оцениваемые на индивидуальной основе*

Группа определяет резервы, создание которых необходимо по каждому индивидуально значимому кредиту, на индивидуальной основе. При определении размера резервов во внимание принимаются следующие обстоятельства: способность контрагента улучшить результаты деятельности при возникновении финансовых трудностей; прогнозируемые суммы к получению в случае банкротства; возможность привлечения финансовой помощи; стоимость реализации обеспечения; а также сроки ожидаемых денежных потоков. Убытки от обесценения оцениваются на каждую отчетную дату или чаще, если непредвиденные обстоятельства требуют более пристального внимания. По состоянию на 31 декабря 2016 года объем активов Группы, резервы по которым оценены на индивидуальной основе составил 27 581 млн. рублей (на 31 декабря 2015 года: 22 034 млн. рублей).

### Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск того, что Группа не сможет вовремя и в полном объеме выполнить свои обязательства как в обычных, так и в стрессовых условиях.

Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и исполнения обязательств или отсутствия у Группы возможности обеспечить своевременное финансирование обязательств в полном объеме.

Анализ риска ликвидности охватывает все операции и позволяет определить возможные периоды и причины потенциального дефицита ликвидности. Система управления риском ликвидности также включает планирование операций и определение необходимых источников финансирования.

Группа регулярно анализирует риски ликвидности как для реалистичного, так и для стрессового варианта развития событий, формирует соответствующую управленческую отчетность.

## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Риск ликвидности (продолжение)

Для целей анализа и оценки риска ликвидности, Группа проводит следующие мероприятия:

- ▶ осуществляет мониторинг экономических, политических и других внешних и внутренних факторов, влияющих на ликвидность;
- ▶ прогнозирует способность эмитента ипотечных ценных бумаг удовлетворить потребности в ликвидных средствах;
- ▶ осуществляет моделирование и сценарный анализ потоков по ипотечным активам с использованием специально разработанных экономико-математических моделей;
- ▶ регулярно оценивает и поддерживает необходимый объем высоколиквидных активов;
- ▶ осуществляет регулярный мониторинг разрыва ликвидности;
- ▶ оценивает временной горизонт, на котором, в случае реализации стрессовых событий будет иметь возможность своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства.

Для целей поддержки диверсифицированной и стабильной структуры источников финансирования, а также для привлечения дополнительной ликвидности и размещения временно свободных денежных средств, Группа использует следующий инструментарий:

- ▶ размещение средств в банки на депозиты и по договорам о минимальном неснижаемом остатке;
- ▶ привлечение/размещение средств при помощи сделок прямого/обратного РЕПО;
- ▶ размещение средств в высоконадежные долговые ценные бумаги;
- ▶ секьюритизация ипотечных активов;
- ▶ выпуск корпоративных облигаций различной срочности.

Следующая таблица показывает распределение недисконтированных потоков денежных средств по финансовым активам и обязательствам по наиболее ранней из установленных в договоре дат наступления срока погашения. Суммарные поступления/выбытия потоков денежных средств, указанные в таблице, представляют собой недисконтированные договорные потоки денежных средств по финансовым обязательствам и недисконтированные ожидаемые потоки денежных средств по финансовым активам. Фактическое движение потоков денежных средств по данным финансовым активам и обязательствам может сильно отличаться от представленного ниже анализа вследствие возможного досрочного погашения закладных. Анализ учитывает сроки исполнения оферт по выпущенным облигациям в связи с тем, что у контрагента есть право на погашение 100% требований. Соответствующее обязательство относится к самому первому периоду, в котором Группа может быть обязана произвести платеж.

## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Риск ликвидности (продолжение)

В таблице ниже представлены недисконтированные денежные потоки к выплате по финансовым обязательствам по договорным срокам, оставшимся до погашения, а также недисконтированные ожидаемые потоки к выплате по финансовым активам по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Просроченные и ожидаемые потоки в части погашения основного долга по просроченным активам	Суммарная величина притока/ оттока денежных средств	Балансовая стоимость
<b>Финансовые активы</b>										
Денежные средства и их эквиваленты	19 585	–	–	–	–	–	–	–	19 585	19 552
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	–	2	42	626	33	–	–	–	703	585
Средства в кредитных учреждениях	–	–	1 471	–	–	–	–	–	1 471	1 444
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	–	39	108	1 824	933	–	–	–	2 904	2 001
Закладные и стабилизационные займы выданные	3 057	5 996	26 684	131 082	106 437	43 968	20 823	11 703	349 750	201 375
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»:	1 123	3 415	14 204	63 646	11 847	421	426	–	95 082	70 696
- Облигации с ипотечным покрытием	970	3 086	12 795	59 434	11 559	420	426	–	88 690	65 643
- Облигации с ипотечным покрытием, заложенные по договорам «репо»	153	329	1 409	4 212	288	1	–	–	6 392	5 053
Займы выданные	43	93	2 035	2 327	399	337	135	–	5 369	4 240
Прочие финансовые активы	1 041	1 124	123	292	200	121	–	–	2 901	2 636
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>24 849</b>	<b>10 669</b>	<b>44 667</b>	<b>199 797</b>	<b>119 849</b>	<b>44 847</b>	<b>21 384</b>	<b>11 703</b>	<b>477 765</b>	<b>302 529</b>
<b>Финансовые обязательства</b>										
Облигации выпущенные	455	7 554	34 868	97 202	13 581	7 185	166	–	161 011	128 466
Кредиты полученные	324	1 152	4 514	50 925	228	–	–	–	57 143	44 221
Прочие финансовые обязательства	3 513	222	994	127	–	–	–	–	4 856	4 856
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>4 292</b>	<b>8 928</b>	<b>40 376</b>	<b>148 254</b>	<b>13 809</b>	<b>7 185</b>	<b>166</b>	<b>–</b>	<b>223 010</b>	<b>177 543</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>20 557</b>	<b>1 741</b>	<b>4 291</b>	<b>51 543</b>	<b>106 040</b>	<b>37 662</b>	<b>21 218</b>	<b>11 703</b>	<b>254 755</b>	<b>124 986</b>

## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Риск ликвидности (продолжение)

В таблице ниже представлены недисконтированные денежные потоки к выплате по финансовым обязательствам по договорным срокам, оставшимся до погашения, а также недисконтированные ожидаемые потоки к выплате по финансовым активам по состоянию на 31 декабря 2015 года:

	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Просроченные и ожидаемые потоки в части погашения основного долга по просроченным активам	Суммарная величина притока/ оттока денежных средств	Балансовая стоимость
<b>Финансовые активы</b>										
Денежные средства и их эквиваленты	13 009	23 144	–	–	–	–	–	–	36 153	35 738
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	52	77	194	219	346	31	–	–	919	653
Средства в кредитных учреждениях	228	9 609	1 239	1 596	–	–	–	–	12 672	12 162
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	–	302	367	4 416	1 085	–	–	–	6 170	4 250
Закладные и стабилизационные займы выданные	3 387	5 571	24 902	127 478	120 185	61 389	24 083	15 454	382 449	202 892
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»:	999	2 428	11 068	33 636	17 834	3 989	953	–	70 907	51 817
- Облигации с ипотечным покрытием	778	2 030	9 534	28 810	15 652	3 300	879	–	60 983	45 175
- Облигации с ипотечным покрытием, заложенные по договорам «репо»	221	398	1 534	4 826	2 182	689	74	–	9 924	6 642
Инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	–	66	799	229	28	–	–	–	1 122	1 040
Займы выданные	318	5 838	4 010	8 837	649	634	458	–	20 744	17 354
Прочие финансовые активы	544	1 348	136	108	121	90	–	–	2 347	2 347
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>18 537</b>	<b>48 383</b>	<b>42 715</b>	<b>176 519</b>	<b>140 248</b>	<b>66 133</b>	<b>25 494</b>	<b>15 454</b>	<b>533 483</b>	<b>328 253</b>
<b>Финансовые обязательства</b>										
Облигации выпущенные	618	8 151	22 583	113 146	53 847	24 090	13 357	–	235 792	150 148
Кредиты полученные	334	612	2 867	53 665	13 696	–	–	–	71 174	46 460
Производные финансовые обязательства	–	235	525	–	–	–	–	–	760	644
Прочие финансовые обязательства	670	570	276	–	–	–	–	–	1 516	1 516
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>1 622</b>	<b>9 568</b>	<b>26 251</b>	<b>166 811</b>	<b>67 543</b>	<b>24 090</b>	<b>13 357</b>	<b>–</b>	<b>309 242</b>	<b>198 768</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>16 915</b>	<b>38 815</b>	<b>16 464</b>	<b>9 708</b>	<b>72 705</b>	<b>42 043</b>	<b>12 137</b>	<b>15 454</b>	<b>224 241</b>	<b>129 485</b>

## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Риск ликвидности (продолжение)

В таблице ниже представлены договорные сроки действия договорных и условных финансовых обязательств Группы:

	<i>Менее 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
2016 год	18 518	333	11 991	58 665	89 507
2015 год	25 107	7 887	765	58 385	92 144

### Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов будет колебаться вследствие изменения рыночных параметров. Рыночный риск состоит из процентного риска, валютного риска, а также других рыночных факторов риска. Рыночный риск возникает в отношении открытых позиций по процентным, валютным и долевым финансовым инструментам, подверженным влиянию общих и специфических изменений на рынке и изменений уровня волатильности рыночных факторов риска. В основном активы и обязательства, доходы и расходы Группы выражены в российских рублях. Соответственно, руководство полагает, что по состоянию на 31 декабря 2016 года и на 31 декабря 2015 года Группа была практически не подвержена валютному риску.

Группа подвержена рыночному риску при совершении торговых операций с ипотечными ценными бумагами и суверенными облигациями Российской Федерации.

Основными факторами рыночного риска для Группы являются процентные ставки на рубль Российской Федерации.

Группа не имеет значительной концентрации рыночного риска.

Для ограничения величины принимаемого Группой рыночного риска на портфель операций Группы на финансовых рынках установлены позиционные лимиты на объем вложений, лимиты чувствительности к движению процентных ставок, ограничения по срочности и типам совершаемых сделок.

### Рыночный риск – неторговый портфель

#### Процентный риск

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие того, что изменения в процентных ставках оказывают влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, чистую приведенную (экономическую) стоимость процентных активов и обязательств, процентную маржу и чистую прибыль Группы. Риск изменения процентных ставок включает в себя:

- ▶ риск параллельного сдвига, риск изменения наклона или формы кривой процентных ставок, вытекающий из несоответствия срочности активов и пассивов, чувствительных к изменению процентных ставок;
- ▶ базисный риск, возникающий из-за различной чувствительности активов и обязательств одинаковой срочности к изменению процентных ставок;
- ▶ риск встроенной в финансовые инструменты опциональности.

Ввиду того, что средняя срочность активов превышает среднюю срочность пассивов Группы, рост процентных ставок может привести к более быстрому росту стоимости фондирования по сравнению с уровнем дохода от процентных активов, что может привести к сокращению процентной маржи.

Оценка процентного риска осуществляется на основе анализа влияния различных сценариев в движении процентных ставок на потоки денежных средств, формирующие процентные доходы/расходы, и приведенную стоимость всех чувствительных к процентному риску активов/требований и пассивов/обязательств Группы.

Подразделение управление рисками регулярно доводит до сведения руководства Группы отчет с результатами анализа разрыва процентного риска (разрыв в срочности и объемах процентных активов/требований и пассивов/обязательств) и стресс-тестирования.

## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Рыночный риск (продолжение)

Показатель чувствительности чистого процентного дохода отражает величину дополнительного процентного дохода или расхода Группы на горизонте одного года в случае реализации указанного сценария по изменению процентных ставок. При расчете данного показателя Группа получает дополнительный процентный доход/расход в следствии реинвестирования/фондирования в течение ближайшего года входящих/исходящих денежных потоков по новым (сценарным) процентным ставкам. Структура баланса Группы предполагается неизменной в течение всего года. Показатель чувствительности чистого процентного дохода используется для оценки процентного риска Группы, возникающего из-за несбалансированности денежных потоков в течение ближайшего года.

В таблице ниже представлен анализ чувствительности чистого процентного дохода Группы к процентному риску в обоснованно возможном и стрессовом сценариях:

	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	40	280
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(54)	(273)
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	234	1 145
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(218)	(1 079)

Снижение чувствительности чистого процентного дохода на конец 2016 года обусловлено сокращением объема краткосрочных вложений и инвестированием средств в долгосрочные ипотечные ценные бумаги, закладные и инвестиционное имущество.

Показатель чувствительности чистой приведенной стоимости капитала отражает величину гипотетической переоценки чистых активов Группы из-за сценарного движения процентных ставок в предположении, что все активы и обязательства Группы переоцениваются по справедливой стоимости. Показатель чувствительности чистой приведенной стоимости капитала используется для оценки процентного риска Группы, возникающего из-за несовпадения сроков и объемов требований и обязательств Группы на всем сроке их погашения.

В таблице ниже представлен анализ чувствительности чистой приведенной стоимости капитала Группы к процентному риску в обоснованно возможном (100 базисных пунктов) и стрессовом (400 базисных пунктов) сценариях:

	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(3 453)	(3 503)
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	3 094	2 865
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(16 526)	(16 137)
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	10 637	7 776

Для управления структурой активов/пассивов в распоряжении Группы имеется следующий инструментарий:

- ▶ выпуск корпоративных облигаций различной срочности;
- ▶ выпуск ипотечных ценных бумаг, секьюритизации портфеля закладных.



## 26. Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Рыночный риск (продолжение)

#### *Риск досрочного погашения*

Риск досрочного погашения – это риск того, что Группа понесет финансовый убыток вследствие того, что клиенты и контрагенты погасят или потребуют погашения обязательств раньше, чем предполагалось, например, ипотечные кредиты с фиксированной ставкой в случае снижения процентных ставок.

Досрочные погашения оказывают высокое влияние на распределение денежных потоков по портфелю закладных, величину чистого процентного дохода и процентного риска. Моделирование сценариев досрочных погашений является одной из основных функций управления рисками.

По состоянию на 31 декабря 2016 года Группа оценивает средний по портфелю закладных (за исключением продукта «Военная ипотека») коэффициент досрочного погашения (CPR) в размере 9,85% (на 31 декабря 2015 года – 8,84%). Оценка коэффициента досрочного погашения по продукту «Военная ипотека» составляет 0,97% (на 31 декабря 2015 года – 0,98%).

Полные досрочные погашения в значительной степени связаны с перекредитованием и определяются изменением рыночных процентных ставок. Частичные досрочные погашения связаны с получением заемщиками дополнительных доходов, как регулярных (увеличение заработной платы), так и нерегулярных (например, средства материнского семейного капитала).

### Операционный риск

Операционный риск – это риск потерь, возникающих из-за мошенничества, превышения полномочий, ошибок, упущений, неэффективности или системных сбоев. Данный риск относится ко всем направлениям деятельности Группы и присутствует в деятельности всех компаний. Операционный риск включает в себя правовой риск.

Группа осознает существенность операционного риска и признает необходимость совершенствования и развития подходов и механизмов управления данным видом риска на систематической и повседневной основе.

Среди всех внешних и внутренних условий функционирования Группа выделяет следующие наиболее существенные факторы, способствующие росту уровня операционного риска:

- ▶ новизна и высокая сложность структуры сделок, совершаемых в рамках реализации новых направлений бизнес-стратегии Агентства;
- ▶ недостаточный уровень соответствия ИТ – инфраструктуры и автоматизации растущим масштабам деятельности Агентства;
- ▶ высокая степень зависимости Группы от услуг по аутсорсингу (в т.ч. – критичных процессов и функций);
- ▶ риски персонала, утраты критического функционала и уникальных компетенций.

В целях снижения негативного влияния указанных факторов и снижения уровня операционного риска Группа реализует комплекс мероприятий, направленных на повышение уровня организации процессов, формализацию взаимодействия участников процессов, повышение степени автоматизации.

В целях организации эффективного и всеобъемлющего контроля за операционным риском, а также выбора наиболее эффективных способов управления, Группа совершенствует текущие механизмы идентификации, систематизации и мониторинга. С 2016 года Группой осуществляется расчет требований к капиталу, требуемому для покрытия потерь от реализации операционного риска. Оценка капитала осуществляется в соответствии с международными и российскими стандартами оценки операционного риска кредитными организациями на основе подхода измерения базового индикатора Методика разработана на основе Положения Банка России от 3 ноября 2009 года № 346П «О порядке расчета размера операционного риска». В соответствии с применяемой методологией размер требований к капиталу, необходимому для покрытия операционного риска на 2016 год составил 2 681 млн. рублей.

В 2017 году планируется Группой развитие таких средств централизованного управления рисками, как риск-профилирование бизнес-процессов Группы с применением самооценки рисков и контролей вовлеченными подразделениями, систематизация и развитие ключевых индикаторов риска, развитие систематизированной отчетности по операционному риску.

## 27. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблицах ниже представлен анализ активов и обязательств по остаточным договорным срокам до погашения с отчетной даты. Фактическое движение потоков денежных средств по данным финансовым активам и обязательствам может отличаться от представленного ниже анализа вследствие досрочного погашения (Примечание 26). Потоки денежных средств по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием привязаны к потокам по соответствующим закладным.

	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Просро- ченные	Без срока погашения	Балансовая стоимость
<b>Активы</b>										
Денежные средства и их эквиваленты	19 552	–	–	–	–	–	–	–	–	19 552
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	–	–	17	537	31	–	–	–	–	585
Средства в кредитных учреждениях	–	–	1 444	–	–	–	–	–	–	1 444
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	–	2	7	1 278	714	–	–	–	–	2 001
Закладные и стабилизационные займы выданные	3 963	3 813	16 869	80 115	57 988	19 575	7 349	11 703	–	201 375
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»:	976	2 452	8 848	48 255	9 696	274	195	–	–	70 696
- Облигации с ипотечным покрытием	845	2 198	7 804	44 880	9 448	273	195	–	–	65 643
- Облигации с ипотечным покрытием, заложенные по договорам «репо»	131	254	1 044	3 375	248	1	–	–	–	5 053
Займы выданные	36	21	1 786	1 906	147	174	93	77	–	4 240
Инвестиционная недвижимость	–	–	–	–	–	–	–	–	13 495	13 495
Недвижимость для продажи	–	–	–	–	–	–	–	–	2 108	2 108
Основные средства и нематериальные активы	–	–	–	–	–	–	–	–	1 205	1 205
Требования по текущему налогу на прибыль	–	–	755	–	–	–	–	–	–	755
Требования по отложенному налогу на прибыль	–	–	–	–	–	–	–	–	3 030	3 030
Прочие активы	1 038	1 622	160	177	103	101	–	–	–	3 201
<b>Итого активы</b>	<b>25 565</b>	<b>7 910</b>	<b>29 886</b>	<b>132 268</b>	<b>68 679</b>	<b>20 124</b>	<b>7 637</b>	<b>11 780</b>	<b>19 838</b>	<b>323 687</b>
<b>Обязательства</b>										
Облигации выпущенные	399	6 083	27 253	80 383	8 300	5 882	166	–	–	128 466
Кредиты полученные	139	648	2 068	41 194	172	–	–	–	–	44 221
Прочие обязательства	3 962	495	1 619	1 490	336	–	–	–	–	7 902
<b>Итого обязательства</b>	<b>4 500</b>	<b>7 226</b>	<b>30 940</b>	<b>123 067</b>	<b>8 808</b>	<b>5 882</b>	<b>166</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>180 589</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2016 года</b>	<b>21 065</b>	<b>684</b>	<b>(1 054)</b>	<b>9 201</b>	<b>59 871</b>	<b>14 242</b>	<b>7 471</b>	<b>11 780</b>	<b>19 838</b>	<b>143 098</b>
<b>Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2016 года</b>	<b>21 065</b>	<b>21 749</b>	<b>20 695</b>	<b>29 896</b>	<b>89 767</b>	<b>104 009</b>	<b>111 480</b>	<b>123 260</b>	<b>143 098</b>	

## 27. Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

	Менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Просро- ченные	Без срока погашения	Балансовая стоимость
<b>Активы</b>										
Денежные средства и их эквиваленты	12 967	22 771	–	–	–	–	–	–	–	35 738
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	653	–	–	–	–	–	–	–	–	653
Средства в кредитных учреждениях	203	9 391	1 070	1 498	–	–	–	–	–	12 162
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	1	230	45	3 272	702	–	–	–	–	4 250
Закладные и стабилизационные займы выданные	1 488	2 009	9 105	56 084	65 518	37 488	15 746	15 454	–	202 892
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»:	996	1 963	8 406	23 859	12 572	3 113	908	–	–	51 817
- Облигации с ипотечным покрытием	837	1 701	7 389	20 663	11 119	2 615	851	–	–	45 175
- Облигации с ипотечным покрытием, заложенные по договорам «репо»	159	262	1 017	3 196	1 453	498	57	–	–	6 642
Инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	–	51	759	205	25	–	–	–	–	1 040
Займы выданные	313	5 326	3 488	7 645	253	198	127	4	–	17 354
Недвижимость для продажи	–	–	–	–	–	–	–	–	2 157	2 157
Основные средства и нематериальные активы	–	–	–	–	–	–	–	–	820	820
Требования по текущему налогу на прибыль	–	–	725	–	–	–	–	–	–	725
Требования по отложенному налогу на прибыль	–	–	–	–	–	–	–	–	3 281	3 281
Прочие активы	544	2 376	190	108	121	90	–	–	–	3 429
<b>Итого активы</b>	<b>17 165</b>	<b>44 117</b>	<b>23 788</b>	<b>92 671</b>	<b>79 191</b>	<b>40 889</b>	<b>16 781</b>	<b>15 458</b>	<b>6 258</b>	<b>336 318</b>
<b>Обязательства</b>										
Облигации выпущенные	525	6 425	12 931	76 860	31 036	13 639	8 732	–	–	150 148
Кредиты полученные	109	–	–	37 265	9 086	–	–	–	–	46 460
Производные финансовые обязательства	–	192	452	–	–	–	–	–	–	644
Обязательства по текущему налогу на прибыль	129	–	–	–	–	–	–	–	–	129
Прочие обязательства	792	672	1 059	774	102	102	205	–	–	3 706
<b>Итого обязательства</b>	<b>1 555</b>	<b>7 289</b>	<b>14 442</b>	<b>114 899</b>	<b>40 224</b>	<b>13 741</b>	<b>8 937</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>201 087</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2015 года</b>	<b>15 610</b>	<b>36 828</b>	<b>9 346</b>	<b>(22 228)</b>	<b>38 967</b>	<b>27 148</b>	<b>7 844</b>	<b>15 458</b>	<b>6 258</b>	<b>135 231</b>
<b>Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2015 года</b>	<b>15 610</b>	<b>52 438</b>	<b>61 784</b>	<b>39 556</b>	<b>78 523</b>	<b>105 671</b>	<b>113 515</b>	<b>128 973</b>	<b>135 231</b>	

## 28. Справедливая стоимость финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости

Группа использует следующую иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов:

- ▶ Уровень 1: нескорректированные котировки на активных рынках по идентичным активам или обязательствам.
- ▶ Уровень 2: модели оценки, для которых все исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, прямо или косвенно основываются на информации, наблюдаемой на рынке.
- ▶ Уровень 3: модели оценки, использующие исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

В следующей таблице представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости:

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стоимость	Балансовая стоимость	Неприз- нанный доход/ (расход)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	2 001	–	–	2 001	2 001	–
Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	416	–	169	585	585	–
Инвестиционная недвижимость	–	–	13 495	13 495	13 495	–
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	–	19 552	–	19 552	19 552	–
Средства в кредитных учреждениях	–	1 444	–	1 444	1 444	–
Закладные и стабилизационные займы выданные	–	–	198 219	198 219	201 375	(3 156)
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»:	–	–	74 371	74 371	70 696	3 675
- Облигации с ипотечным покрытием	–	–	69 037	69 037	65 643	3 394
- Облигации с ипотечным покрытием, заложенные по договорам «репо»	–	–	5 334	5 334	5 053	281
Займы выданные	–	–	4 260	4 260	4 240	20
Прочие финансовые активы	–	–	2 636	2 636	2 636	–
<b>Итого финансовые активы и инвестиционная недвижимость на 31 декабря 2016 года</b>	<b>2 417</b>	<b>20 996</b>	<b>293 150</b>	<b>316 563</b>	<b>316 024</b>	<b>539</b>
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Облигации выпущенные	89 087	27 328	13 186	129 601	128 466	(1 135)
Кредиты полученные	–	–	43 295	43 295	44 221	926
Прочие финансовые обязательства	–	–	5 018	5 018	5 018	–
<b>Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2016 года</b>	<b>89 087</b>	<b>27 328</b>	<b>61 499</b>	<b>177 914</b>	<b>177 705</b>	<b>(209)</b>

## 28. Справедливая стоимость финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости (продолжение)

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стоимость	Балансовая стоимость	Неприз- нанный доход/ (расход)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	4 178	72	–	4 250	4 250	–
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	628	25	–	653	653	–
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	–	–	35 738	35 738	35 738	–
Средства в кредитных учреждениях	–	–	12 162	12 162	12 162	–
Закладные и стабилизационные займы выданные	–	–	184 755	184 755	202 892	(18 137)
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»:	–	–	52 981	52 981	51 817	1 164
- Облигации с ипотечным покрытием	–	–	46 243	46 243	45 175	1 068
- Облигации с ипотечным покрытием, заложенные по договорам «репо»	–	–	6 738	6 738	6 642	96
Инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	–	–	994	994	1 040	(46)
Займы выданные	–	–	17 054	17 054	17 354	(300)
Прочие финансовые активы	–	–	2 347	2 347	2 347	–
<b>Итого финансовые активы на 31 декабря 2015 года</b>	<b>4 806</b>	<b>97</b>	<b>306 031</b>	<b>310 934</b>	<b>328 253</b>	<b>(17 319)</b>
<b>Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Производные финансовые обязательства	–	–	644	644	644	–
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Облигации выпущенные	95 590	33 095	16 952	145 637	150 148	4 511
Кредиты полученные	–	–	43 089	43 089	46 460	3 371
Прочие финансовые обязательства	–	–	1 588	1 588	1 588	–
<b>Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2015 года</b>	<b>95 590</b>	<b>33 095</b>	<b>62 273</b>	<b>190 958</b>	<b>198 840</b>	<b>7 882</b>

### Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости

Ниже приводится описание методов определения справедливой стоимости финансовых инструментов, которые отражаются по справедливой стоимости, при помощи методик оценки. Они включают в себя оценку Группой допущений, которые могли бы использоваться участником рынка при определении стоимости инструментов.

### Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств рассчитывается путем использования методов дисконтирования потоков денежных средств на основании предполагаемых будущих потоков денежных средств и ставок дисконтирования по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

### Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи

Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, стоимость которых определяется при помощи какой-либо методики оценки, представлены главным образом ценными бумагами, по которым отсутствуют активные торги. Стоимость этих активов определяется с использованием методик оценки, для которых все существенные исходные данные прямо или косвенно наблюдаются на рынке.

## 28. Справедливая стоимость финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости (продолжение)

### Финансовые инструменты, не отраженные по справедливой стоимости

Ниже описаны методики и допущения, использованные при определении справедливой стоимости тех финансовых инструментов, которые не отражены в настоящей финансовой отчетности по справедливой стоимости.

В случае финансовых активов и финансовых обязательств, которые являются ликвидными или имеют короткий срок погашения, допускается, что их справедливая стоимость приблизительно равна балансовой стоимости.

В случае котируемых на бирже долговых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. В случае некотируемых долговых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском.

Оценка справедливой стоимости всех прочих финансовых активов и обязательств рассчитывается путем использования методов дисконтирования потоков денежных средств на основании предполагаемых будущих потоков денежных средств и ставок дисконтирования по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на модельных данных, получаемых по модели денежных потоков, а в качестве набора ставок дисконтирования используется кривая бескупонной доходности скорректированная на оценку Z-spread по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

### Изменения в категории финансовых активов и обязательств уровня 3, оцененных по справедливой стоимости

В следующих таблицах представлена сверка признанных на начало и конец отчетного периода сумм по активам и обязательствам уровня 3, которые учитываются по справедливой стоимости:

<b>Производные финансовые инструменты (уровень 3) на 1 января 2015 года</b>	–
Переводы на уровень 3	(644)
<b>Производные финансовые инструменты (обязательство) на 1 января 2016 года</b>	<b>(644)</b>
Переоценка	974
Расторжение соглашений	(28)
Полученная комиссия	(28)
Исполнение обязательств	(105)
<b>Производные финансовые инструменты (актив) на 31 декабря 2016 года</b>	<b>169</b>

### Изменения в категории нефинансовых активов уровня 3, оцененных по справедливой стоимости

	<i>На 1 января 2016 года</i>	<i>Приобретение</i>	<i>На 31 декабря 2016 года</i>
Инвестиционная недвижимость	–	13 495	13 495

### Значительные ненаблюдаемые исходные данные и чувствительность активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, к изменениям в ключевых допущениях

В следующей таблице представлена количественная информация о значительных ненаблюдаемых исходных данных, используемых при оценке справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, и, классифицированных в рамках уровня 3 иерархии источников справедливой стоимости:

	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Методики оценки</i>	<i>Ненаблюдаемые исходные данные</i>	<i>Диапазон (средневзвешенное значение)</i>
<b>Финансовые активы</b>			<b>31 декабря 2016 года</b>	
Производные финансовые инструменты	169	Дисконтированные потоки	Корректировка кредитного спреда	1,1% + 2,1% (1,6%)
<b>Финансовые обязательства</b>			<b>31 декабря 2015 года</b>	
Производные финансовые инструменты	644	Дисконтированные потоки	Корректировка кредитного спреда	-1,1% + 3,3% (2,11%)



## 28. Справедливая стоимость финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости (продолжение)

### Значительные ненаблюдаемые исходные данные и чувствительность активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, к изменениям в ключевых допущениях (продолжение)

В следующей таблице представлено влияние возможных альтернативных допущений на оценки справедливой стоимости инструментов уровня 3:

	31 декабря 2016 года		31 декабря 2015 года	
	Влияние		Влияние	
	возможных		возможных	
	Балансовая стоимость	альтернативных допущений	Балансовая стоимость	альтернативных допущений
	Финансовые активы		Финансовые обязательства	
Производные финансовые инструменты	169	41-293	644	182-1 104

На 31 декабря 2016 года инвестиционная недвижимость, оцениваемая по моделям уровня 3, представлена в сумме 13 495 млн. рублей. Данные активы были оценены с использованием сравнительного и доходного подхода, основными допущениями которых являются ставка дисконтирования на период строительства в диапазоне от 13,8% до 16,3% и цены на недвижимость в диапазоне от 235 тыс. рублей до 302 тыс. рублей за квадратный метр. Изменение ставки дисконтирования на 1,5% приведет к изменению справедливой стоимости в диапазоне от 13 175 млн. рублей до 13 833 млн. рублей. Изменение стоимости цены продажи недвижимости на 10% приведет к изменению справедливой стоимости в диапазоне от 12 295 млн. рублей до 14 696 млн. рублей.

## 29. Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Российская Федерация, через Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, контролирует деятельность Группы.

Российская Федерация через государственные агентства и прочие организации напрямую и косвенно контролирует или оказывает существенное влияние на значительное число предприятий (совместно именуемых «компании, связанные с государством»). Группа совершает с данными организациями следующие операции: предоставление займов, размещение депозитов, расчетно-кассовые операции, предоставление поручительств, операции с ценными бумагами. Операции с данными организациями, которые, как и Агентство, находятся под контролем или значительным влиянием государства, представлены в отчетности как операции со связанными сторонами.

## 29. Операции со связанными сторонами (продолжение)

<i>Консолидированный отчет о финансовом положении</i>	<i>Компании, связанные с государством</i>	
	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	19 500	31 616
Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	415	430
Средства в кредитных учреждениях	1 444	9 165
Инвестиционные ценные бумаги имеющиеся в наличии для продажи	2 001	4 173
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»	2 693	6 789
Займы выданные	3 175	6 662
Прочие активы	1 768	1 411
<b>Обязательства</b>		
Кредиты полученные	44 221	46 460
Прочие обязательства	78	48
<b>Договорные и условные финансовые обязательства</b>		
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	48 804	53 897
Обязательства по выкупу зкладных	11 324	5 200
Соглашение о фондировании и рефинансировании	2 790	494
<i>Консолидированный отчет о совокупном доходе</i>	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
<b>Процентные доходы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	2 773	775
Средства в кредитных учреждениях	907	3 525
Займы выданные	606	135
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, включая заложенные по договорам «репо»	267	305
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	266	1 026
Процентные доходы по активам, учитываемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	33	30
<b>Процентные расходы</b>		
Кредиты полученные	(4 116)	(4 586)
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	2 359	1 192
Комиссии за услуги сервисных агентов	(1 339)	(691)
Комиссии за услуги депозитариев	(239)	(447)

Выпущенные Группой облигации общей балансовой стоимостью 87 529 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 96 048 млн. рублей) обеспечены гарантиями Правительства Российской Федерации (Примечание 18). По состоянию на 31 декабря 2016 года кредит ГК Внешэкономбанк отражен по амортизированной стоимости 37 809 млн. рублей (31 декабря 2015 года: 37 293 млн. рублей) (Примечание 19). За 2016 год Группа выплатила комиссии за расчетно-кассовое обслуживание банкам, находящимся в государственной собственности на сумму 4 млн. рублей (за 2015 год: 46 млн. рублей). За 2016 год Группа выплатила комиссии компаниям, находящимся в государственной собственности, за сделки, связанные с выпуском облигаций Группы на сумму 8 млн. рублей (за 2015 год: 16 млн. рублей). Расходы на аренду за 2016 год, включенные в общехозяйственные и административные расходы, в размере 2 млн. рублей выплачены компании, находящейся в государственной собственности (за 2015 год: 58 млн. рублей).

В сентябре 2016 года была учреждена некоммерческая организация Фонд ЕИРЖС (Примечание 1). Группа не имеет контроля над Фондом ЕИРЖС в соответствии с МСФО (IFRS) 10, при этом ключевой управленческий персонал Фонда ЕИРЖС и Группы во многом совпадают. В соответствии с МСФО (IAS) 24, Фонд ЕИРЖС является связанной стороной. АО «АИЖК» оказывает Фонду услуги административного характера на рыночных условиях. Доход АО «АИЖК» за оказание данных услуг за 2016 год, составил 2 млн. рублей.

## 29. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за 2016 год, включая заработную плату, премии и другие компенсации, составил 1 329 млн. рублей (2015 год: 210 млн. рублей), в том числе по программе долгосрочной мотивации менеджмента – 933 млн. рублей (2015 год: ноль). К ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены Наблюдательного совета, Правления, Бюджетного комитета и Комитета по рискам, Главный бухгалтер, иные руководители ключевых структурных подразделений Агентства.

21 октября 2016 года Наблюдательным советом АО «АИЖК» утверждена программа долгосрочной мотивации менеджмента в целях стимулирования повышения эффективности деятельности руководства АО «АИЖК» посредством повышения заинтересованности руководящих работников АО «АИЖК» в финансовых результатах деятельности АО «АИЖК» и их материального поощрения в зависимости от реализации стратегических целей Группы.

Общая сумма вознаграждения определяется ежегодно за прошедший год по данным консолидированной финансовой отчетности АО «АИЖК» и его дочерних организаций. Размер бонусного пула является переменной величиной (от 0 до 15% от чистой прибыли за прошедший календарный год) и зависит от степени достижения АО «АИЖК» стратегических целей:

- ▶ рентабельность собственных средств (ROE);
- ▶ доля рынка ипотечного жилищного кредитования за отчетный год;
- ▶ доля паев ЗПИФН в собственности третьих лиц.

Вознаграждение выплачивается в течение трех лет, следующих за каждым отчетным годом, траншами в размере 30%, 30% и 40% от суммы вознаграждения за соответствующий год в первый, второй и третий год соответственно. Каждый транш выплачивается после рассмотрения годового отчета АО «АИЖК» Наблюдательным советом.

Признание расходов на долгосрочную мотивацию менеджмента осуществляется в периоде возникновения обязательства по выплате вознаграждения по «формуле вознаграждения», при которой вознаграждение распределяется в каждом из трех периодов в указанной пропорции (30%, 30% и 40% в первый, второй и третий годы соответственно).

## 30. Переданные финансовые активы и взаимозачет

Переданные финансовые активы и заложенные активы отражены в таблице ниже:

	2016 год			2015 год		
	Текущая стоимость связанного обязательства			Текущая стоимость связанного обязательства		
	Текущая стоимость актива	Кредиты получен- ные	Облигации выпущен- ные	Текущая стоимость актива	Кредиты получен- ные	Облигации выпущен- ные
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные, заложенные по договорам «репо»	5 053	6 412	–	6 642	9 167	–
Закладные и стабилизационные займы выданные	13 212	–	13 347	17 591	–	18 535
<b>Итого обязательства на 31 декабря 2016 года</b>	<b>18 265</b>	<b>6 412</b>	<b>13 347</b>	<b>24 233</b>	<b>9 167</b>	<b>18 535</b>

### 30. Переданные финансовые активы и взаимозачет (продолжение)

Ниже представлены финансовые активы и обязательства, которые не приводят к взаимозачету в консолидированном отчете о финансовом положении:

	<i>Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств, зачтенных в отчете о финансовом положении</i>	<i>Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств, зачтенных в отчете о финансовом положении</i>	<i>Чистый размер финансовых активов, представлен- ных в отчете о финансовом положении</i>	<i>Связанные суммы, взаимозачет которых не был произведен в отчете о финансовом положении</i>	<i>Полученное денежное обеспечение</i>	<i>Чистая сумма</i>
<b>2016 год</b>						

#### Финансовые активы

Облигации с  
ипотечным  
покрытием,  
классифицированные  
как займы выданные,  
заложенные по  
договорам «репо»

5 053

–

5 053

(5 053)

–

–

#### Финансовые обязательства

Кредиты полученные

6 412

–

6 412

(5 053)

–

1 359

	<i>Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств, зачтенных в отчете о финансовом положении</i>	<i>Валовый размер признанных финансовых активов/ обязательств, зачтенных в отчете о финансовом положении</i>	<i>Чистый размер финансовых активов, представлен- ных в отчете о финансовом положении</i>	<i>Связанные суммы, взаимозачет которых не был произведен в отчете о финансовом положении</i>	<i>Полученное денежное обеспечение</i>	<i>Чистая сумма</i>
<b>2015 год</b>						

#### Финансовые активы

Облигации с  
ипотечным  
покрытием,  
классифицированные  
как займы выданные,  
заложенные по  
договорам «репо»

6 642

–

6 642

(6 642)

–

–

#### Финансовые обязательства

Кредиты полученные

9 167

–

9 167

(6 642)

–

2 525

### 31. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, последовательно применяемые при составлении данной консолидированной финансовой отчетности.

#### Основа консолидации

Дочерние компании, т.е. компании, в которых Группе принадлежит более половины голосующих акций, или контроль над деятельностью которых Группа осуществляет на иных основаниях, консолидируются. Консолидация дочерних компаний начинается с даты перехода к Группе контроля над ними и прекращается с даты потери контроля. Группа обладает контролем над объектом инвестиций в том случае, если она подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, а также возможность влиять на доход при помощи осуществления своих полномочий в отношении объекта инвестиций. Группа рассматривает все факты и обстоятельства при оценке того, обладает она контролем над объектом инвестиций или нет. Таким образом, Группа обладает контролем над объектом инвестиций только в том случае, если:

- ▶ обладает полномочиями в отношении объекта инвестиций;
- ▶ подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода; и
- ▶ имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора.

Все операции между компаниями Группы, а также остатки и нереализованная прибыль по таким операциям, исключаются полностью; нереализованные убытки также исключаются, кроме случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об обесценении передаваемого актива. При необходимости в учетную политику дочерних компаний вносятся изменения для приведения ее в соответствие с учетной политикой Группы.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Убытки дочерней компании относятся на неконтрольную долю участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо.

Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание активов и обязательства дочерней компании (в том числе относящегося к ней гудвила), балансовой стоимости неконтрольной доли участия, накопленных курсовых разниц, отраженных в капитале; признает справедливую стоимость полученного вознаграждения, справедливую стоимость оставшейся инвестиции, образовавшийся в результате операции излишек или дефицит в составе прибыли или убытка; переклассифицирует долю материнской компании в компонентах, ранее признанных в составе прочего совокупного дохода, в состав прибыли или убытка.

Учет приобретения дочерних компаний у сторон, находящихся под общим контролем, ведется по методу объединения интересов. Активы и обязательства дочерней компании, переданной между сторонами, находящимися под общим контролем, учитываются в данной консолидированной финансовой отчетности по их балансовой стоимости, отраженной в отчетности передающей компании (предшествующего владельца) на дату передачи. Гудвил, возникающий при приобретении компании предшествующим владельцем, также отражается в данной консолидированной финансовой отчетности. Разница между общей балансовой стоимостью чистых активов, включая образовавшуюся у предшествующего владельца сумму гудвила, и суммой выплаченного вознаграждения, учтена в данной консолидированной финансовой отчетности как корректировка капитала.

#### Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как торговые и имеющиеся в наличии для продажи ценные бумаги, производные инструменты, и такие нефинансовые активы, как инвестиционная недвижимость, по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, раскрывается в Примечании 28.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка, на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- ▶ либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- ▶ либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

## 31. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Оценка справедливой стоимости (продолжение)

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах. Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды от использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом или его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом:

- ▶ Уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).
- ▶ Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке.
- ▶ Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые признаются в финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет факт перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

### Финансовые активы

#### *Первоначальное признание*

В соответствии с положениями МСФО (IAS) 39 финансовые активы классифицируются как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; кредиты и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. При первоначальном отражении в учете финансовых активов Группа присваивает им соответствующую категорию, и в дальнейшем может переклассифицировать финансовые активы в определенных случаях, как описано ниже.

#### *Дата признания*

Все стандартные операции по покупке и продаже финансовых активов отражаются на дату операции, т.е. на дату, когда Группа берет на себя обязательство по покупке актива. К стандартным операциям по покупке или продаже относятся операции по покупке или продаже финансовых активов, в рамках которых требуется поставка активов в сроки, установленные законодательством или принятые на рынке.

#### *Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток*

Финансовые активы, классифицируемые в качестве предназначенных для торговли, включаются в категорию «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток». Финансовые активы классифицируются в качестве предназначенных для торговли, если они приобретены для целей продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они представляют собой эффективные инструменты хеджирования. Доходы и расходы по финансовым активам, предназначенным для торговли, отражаются в составе консолидированного отчета о совокупном доходе.



## 31. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

#### *Инвестиции, удерживаемые до погашения*

Непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения классифицируются в качестве удерживаемых до погашения в случае, если Группа намерена и способна удерживать их до срока погашения. Инвестиции, которые Группа намерена удерживать в течение неопределенного периода времени, не включаются в данную категорию. Инвестиции, удерживаемые до погашения, впоследствии учитываются по амортизированной стоимости. Доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка при обесценении инвестиций, а также в процессе амортизации.

#### *Кредиты и дебиторская задолженность*

Кредиты и дебиторская задолженность – это непроизводные финансовые активы, не обращающиеся на активном рынке, с фиксированными или определяемыми платежами. Они не предназначены для немедленной продажи или продажи в ближайшем будущем, и не классифицированы в качестве торговых ценных бумаг или инвестиционных ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи». Такие активы отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы по таким активам отражаются в составе прибыли или убытка при выбытии или обесценении таких активов, а также в процессе амортизации.

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года Группа классифицировала все выкупленные закладные как кредиты и дебиторскую задолженность.

#### *Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи*

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроизводные финансовые активы, классифицированные как имеющиеся в наличии для продажи или не включенные ни в одну из трех вышеуказанных категорий. После первоначального отражения в учете финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, при этом доходы и расходы отражаются в прочем совокупном доходе до момента выбытия или обесценения инвестиции. В этом случае накопленные доходы и расходы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе, переклассифицируются в консолидированный отчет о совокупном доходе. Однако проценты, рассчитываемые по методу эффективной ставки процента, отражаются в составе прибыли или убытка.

#### *Переклассификация финансовых активов*

Если в отношении непроизводного финансового актива, классифицированного как предназначенный для торговли, Группа больше не имеет намерения продать его в ближайшем будущем, он может быть переклассифицирован из категории финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в следующих случаях:

- ▶ финансовый актив, отвечающий определению кредитов и дебиторской задолженности, представленному выше, может быть переклассифицирован в категорию кредитов и дебиторской задолженности, если Группа имеет намерение и возможность удерживать данный актив в обозримом будущем или до погашения;
- ▶ прочие финансовые активы могут быть переклассифицированы в категории имеющих в наличии для продажи или удерживаемых до погашения только в редких случаях.

Финансовый актив, классифицированный как имеющийся в наличии для продажи, если он соответствует определению кредитов и дебиторской задолженности, может быть переклассифицирован в категорию кредитов и дебиторской задолженности, если Группа имеет намерение и возможность удерживать данный актив в обозримом будущем или до погашения.

Финансовые активы переклассифицируются по справедливой стоимости на дату переклассификации. Доходы и расходы, признанные ранее в консолидированном отчете о совокупном доходе, не сторнируются. Справедливая стоимость финансового актива на дату переклассификации становится его новой первоначальной или амортизированной стоимостью.

## 31. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

#### *Денежные средства и их эквиваленты*

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличные денежные средства и средства в кредитных организациях со сроком погашения в течение девяноста дней с даты возникновения.

В составе денежных средств Организация признает и отражает:

- ▶ наличные денежные средства в кассе;
- ▶ денежные средства на расчетных счетах;
- ▶ денежные средства на валютных счетах;
- ▶ денежные средства на специальных счетах в банках.

*Эквиваленты денежных средств* – краткосрочные и высоколиквидные инвестиции (активы), легко обращающиеся в заранее известные суммы денежных средств и подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В составе эквивалентов денежных средств Организация признает:

- ▶ денежные средства, направленные дебиторами в счет погашения задолженности, но не поступившие на расчетные счета по состоянию на отчетную дату;
- ▶ краткосрочные высоколиквидные инвестиции с незначительным риском изменения стоимости, которые могут быть легко обращены в известные суммы денежных средств и срок погашения которых составляет не более трех месяцев от даты приобретения. В эту категорию включаются:
  - ▶ средства, внесенные на депозиты «до востребования» и иные краткосрочные депозиты сроком погашения не более трех месяцев с даты размещения;
  - ▶ денежные средства, размещенные по договорам обратной продажи (обратное «репо»), срок погашения которых составляет не более трех месяцев от даты размещения;
  - ▶ облигации, со сроком погашения в первый день с даты начала размещения выпуска.

Денежные средства, ограниченные по использованию, если период такого ограничения превышает 3 месяца, исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов.

Информация об остатках денежных средств в иностранной валюте пересчитывается в рубли по курсам иностранных валют на дату составления отчетности.

#### *Договоры «репо» и обратного «репо» и заемные операции с ценными бумагами*

Договоры продажи и обратной покупки ценных бумаг (договоры «репо») отражаются в отчетности как обеспеченные операции финансирования. Ценные бумаги, реализованные по договорам «репо», продолжают отражаться в консолидированном отчете о финансовом положении и переводятся в категорию ценных бумаг, предоставленных в качестве залога по договорам «репо», в случае наличия у контрагента права на продажу или повторный залог данных ценных бумаг, вытекающего из условий контракта или общепринятой практики. Соответствующие обязательства включаются в состав средств кредитных организаций или клиентов. Приобретение ценных бумаг по договорам обратной продажи (обратного «репо») отражается в составе средств в кредитных организациях или займов юридическим лицам. Разница между ценой продажи и ценой обратной покупки рассматривается в качестве процентов и начисляется в течение срока действия договоров «репо» по методу эффективной ставки процента.

Ценные бумаги, переданные на условиях займа контрагентам, продолжают отражаться в консолидированном отчете о финансовом положении. Ценные бумаги, привлеченные на условиях займа, отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении только при их реализации третьим лицам. В этом случае сделка купли-продажи учитывается в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе чистых доходов/(расходов) по операциям с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости. Обязательство по возврату таких ценных бумаг отражается по справедливой стоимости в составе обязательств по торговым операциям.

## 31. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Производные финансовые инструменты

В ходе своей обычной деятельности Группа использует различные производные финансовые инструменты (включая фьючерсы, форварды, свопы и опционы) на валютных рынках и рынках капитала. Эти финансовые инструменты предназначены для торговли и первоначально отражаются по справедливой стоимости. Справедливая стоимость определяется на основе рыночных котировок или моделей оценки, основанных на текущей рыночной и договорной стоимости соответствующих базовых инструментов и прочих факторах. Производные финансовые инструменты с положительной справедливой стоимостью отражаются в составе активов, а с отрицательной справедливой стоимостью – в составе обязательств. Доходы и расходы от операций с указанными инструментами отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе чистых расходов по операциям с производными финансовыми инструментами.

Производные инструменты, встроенные в состав других финансовых инструментов, учитываются отдельно и отражаются по справедливой стоимости, если их риски и характеристики не имеют тесной связи с рисками и характеристиками основных договоров, а сами основные договоры не предназначены для продажи и не переоцениваются по справедливой стоимости через прибыль и убыток. Встроенные производные инструменты, выделенные из основного договора, учитываются по справедливой стоимости в составе торгового портфеля, при этом все изменения справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка.

#### *Заемные средства*

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Группа имеет обязательство либо поставить денежные средства или иные финансовые активы, либо исполнить обязательство иным образом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или других финансовых активов на фиксированное количество собственных долевых инструментов. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

В случае приобретения Группой своей собственной задолженности, последняя исключается из отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и суммой уплаченных средств отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

### Аренда

#### *Финансовая аренда – Группа в качестве арендатора*

Группа признает договоры финансовой аренды в составе активов и обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении на дату начала срока аренды в сумме, равной справедливой стоимости арендованного имущества, или по текущей стоимости минимальных арендных платежей, если эта сумма ниже справедливой стоимости. При расчете текущей стоимости минимальных арендных платежей в качестве коэффициента дисконтирования используется внутренняя ставка процента по договору аренды, если определение такой ставки является возможным. В прочих случаях используется приростная ставка по заемным средствам Группы. Первоначальные прямые затраты учитываются в составе актива. Арендные платежи распределяются между расходами по финансированию и погашением обязательства. Расходы по финансированию в течение срока аренды относятся на отчетные периоды таким образом, чтобы обеспечить отражение расходов по постоянной периодической процентной ставке, начисляемой на остаток обязательств, за каждый отчетный период.

Затраты, непосредственно относящиеся к деятельности арендатора по договору финансовой аренды, отражаются в составе арендуемых активов.

#### *Финансовая аренда – Группа в качестве арендодателя*

Группа отражает дебиторскую задолженность по арендным платежам в сумме, равной чистым инвестициям в аренду, начиная с даты начала срока аренды. Финансовый доход исчисляется по схеме, отражающей постоянную периодическую норму доходности на балансовую сумму чистых инвестиций. Первоначальные прямые затраты учитываются в составе первоначальной суммы дебиторской задолженности по арендным платежам.

## 31. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Аренда (продолжение)

*Операционная аренда – Группа в качестве арендатора*

Аренда имущества, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируется как операционная аренда. Платежи по договору операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в составе прочих операционных расходов.

### Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость – особая категория объектов недвижимости, таких как земля или здания, или части зданий, предназначенные для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости, не занимаемые Группой и не предназначенные для продажи в рамках основной деятельности. Недвижимость в процессе строительства или разработки для последующего использования в качестве инвестиционной недвижимости также классифицируется в качестве инвестиционной недвижимости.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по фактическим затратам, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, основанной на рыночной стоимости такой инвестиционной недвижимости.

Наилучшим подтверждением справедливой стоимости являются действующие цены на активном рынке подобной недвижимости с аналогичным местонахождением и в схожем состоянии и являющейся объектом аналогичной аренды и прочих договоров. Также приветствуется использование услуг независимых оценщиков, имеющих соответствующую профессиональную квалификацию и недавний опыт по проведению оценки объектов инвестиционной недвижимости схожей категории, расположенных на той же территории.

Инвестиционная недвижимость, находящаяся в стадии реконструкции с целью дальнейшего использования в качестве инвестиционной недвижимости, или инвестиционная недвижимость, рыночный сегмент по которой стал менее активным, продолжает оцениваться по справедливой стоимости. Полученный арендный доход отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках. Доходы и расходы, возникающие в результате изменений справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Последующие затраты подлежат капитализации только в том случае, если существует вероятность притока в Группу будущих экономических выгод от данного актива, а также если его стоимость поддается достоверной оценке. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание относятся на расходы в момент их понесения. Если владелец начинает занимать инвестиционную недвижимость, то она переходит в категорию основных средств, и ее балансовая стоимость на дату изменения категории становится исходной стоимостью основного средства, на основе которой впоследствии рассчитывается амортизация.

### Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

При первоначальном признании финансовые инструменты оцениваются по справедливой стоимости, которая корректируется с учетом непосредственно связанных с ними комиссий и затрат в случае инструментов, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Наилучшим доказательством справедливой стоимости финансового инструмента при первоначальном признании обычно является цена сделки. Если Группа приходит к выводу, что справедливая стоимость при первоначальном признании отличается от цены сделки:

- ▶ если справедливая стоимость подтверждается котировками на активном рынке для идентичного актива или обязательства (т.е. исходные данные Уровня 1) или основана на методике оценки, которая использует данные исключительно наблюдаемых рынков, Группа признает разницу между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки в качестве дохода или расхода;
- ▶ во всех остальных случаях первоначальная оценка финансового инструмента корректируется для отнесения на будущие периоды разницы между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки. После первоначального признания Группа признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.

### 31. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов условно определяются как обесцененные тогда, и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления убытка»), и случай (или случаи) наступления убытка оказывает влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от финансового актива или группы финансовых активов, которое можно надежно оценить. Признаки обесценения могут включать свидетельства того, что заемщик или группа заемщиков имеют существенные финансовые затруднения, нарушают обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга, высокую вероятность банкротства или финансовой реорганизации, а также свидетельство, на основании информации с наблюдаемого рынка, снижения ожидаемых будущих потоков денежных средств, например, изменения в уровне просроченных платежей или экономических условиях, которые коррелируют с убытками по активам.

*Средства в кредитных организациях, займы юридическим лицам и заложенные физических лиц*

В отношении средств в кредитных организациях и займов юридическим лицам, учет которых производится по амортизированной стоимости, Группа первоначально оценивает на индивидуальной основе наличие объективных признаков обесценения для отдельно значимых финансовых активов, или в совокупности для финансовых активов, которые не являются отдельно значимыми. Если Группа решает, что по финансовому активу, оцененному на индивидуальной основе, не существует объективных признаков обесценения, независимо от того, является ли он значимым, Группа включает этот актив в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивает их на предмет обесценения на совокупной основе. Активы, которые оцениваются на предмет обесценения на индивидуальной основе, в отношении которых признаются убытки от обесценения, не должны оцениваться на предмет обесценения на совокупной основе.

В случае наличия объективных свидетельств понесения убытков от обесценения сумма убытка представляет собой разницу между балансовой стоимостью активов и приведенной стоимостью оценочных будущих потоков денежных средств (которая не учитывает будущие ожидаемые убытки по кредитам, которые еще не были понесены). Балансовая стоимость актива снижается за счет использования счета резерва, и сумма убытка признается в составе прибыли или убытка. Процентные доходы продолжают начисляться по сниженной балансовой стоимости, на основании первоначальной эффективной процентной ставки по активу. Кредиты и соответствующий резерв списываются в случае, когда не имеется реальных перспектив возмещения, и все обеспечение было реализовано или передано Группе. Если в следующем году сумма оценочных убытков от обесценения увеличивается или уменьшается в связи с событием, произошедшим после того, как были признаны убытки от обесценения, ранее признанная сумма убытков от обесценения увеличивается или уменьшается посредством корректировки счета резерва. Если списание позднее восстанавливается, то сумма восстановления отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Приведенная стоимость ожидаемых будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по финансовому активу. Если кредит предоставлен по переменной процентной ставке, то ставкой дисконтирования для оценки убытков от обесценения будет текущая эффективная процентная ставка. Расчет приведенной стоимости ожидаемых будущих потоков денежных средств по финансовым активам, предоставленным в качестве обеспечения, отражает денежные средства, которые могут быть получены в случае обращения взыскания, за вычетом затрат на получение и реализацию обеспечения, независимо от наличия возможности обращения взыскания.

В целях совокупной оценки на наличие признаков обесценения финансовые активы разбиваются на группы на основе внутренней системы кредитных рейтингов Группы, с учетом характеристик кредитного риска, таких как вид актива, вид обеспечения, своевременность платежей и прочие факторы.

### 31. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Обесценение финансовых активов (продолжение)

Будущие денежные потоки по группе финансовых активов, которые оцениваются на предмет обесценения на совокупной основе, определяются на основании исторической информации в отношении убытков по активам, характеристики кредитного риска по которым аналогичны характеристикам по активам группы. Историческая информация по убыткам корректируется на основе текущей информации на наблюдаемом рынке с целью отражения влияния существующих условий, которые не оказывали влияния на те годы, за которые имеется историческая информация по убыткам, и исключения влияния условий за исторический период, которые не существуют в настоящий момент. Оценки изменений в будущих денежных потоках отражают и соответствуют изменениям в соответствующей информации на наблюдаемом рынке за каждый год (например, изменения в уровне безработицы, ценах на недвижимость, ценах на товар, платежном статусе или других факторах, свидетельствующих о понесенных Группой убытках и об их размере). Методология и допущения, используемые для оценки будущих денежных потоков, регулярно пересматриваются с тем, чтобы сократить расхождения между оценками убытков и фактическими результатами.

##### *Финансовые инвестиции, удерживаемые до погашения*

Группа оценивает на индивидуальной основе наличие объективных признаков обесценения по инвестициям, удерживаемым до погашения. В случае наличия объективных признаков понесения убытков от обесценения сумма этих убытков определяется как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков. Балансовая стоимость актива уменьшается, и сумма убытков признается в составе прибыли или убытка.

Если в следующем году сумма ожидаемых убытков от обесценения снижается вследствие события, произошедшего после того, как были признаны убытки от обесценения, то ранее признанные суммы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе.

##### *Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи*

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие объективных признаков обесценения по финансовой инвестиции или группе инвестиций, имеющихся в наличии для продажи.

В отношении инвестиций в долевыми инструментами, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, объективные свидетельства обесценения включают существенное или продолжительное снижение справедливой стоимости инвестиции ниже ее первоначальной стоимости. При наличии признаков обесценения накопленные убытки (определяемые как разница между стоимостью приобретения и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытков от обесценения по инвестиции, ранее признанных в составе прибыли или убытка) переклассифицируются из прочего совокупного дохода в консолидированный отчет о прибылях и убытках. Убытки от обесценения по инвестициям в долевыми инструментами не восстанавливаются через консолидированный отчет о прибылях и убытках; увеличение справедливой стоимости после обесценения признается в прочем совокупном доходе.

В отношении долговых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, оценка на наличие признаков обесценения производится по тем же принципам, что и для финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Процентные доходы начисляются на основе сниженной балансовой стоимости, с использованием процентной ставки, примененной для дисконтирования будущих денежных потоков в целях оценки убытков от обесценения. Процентные доходы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе. Если в следующем году справедливая стоимость долгового инструмента увеличивается, и это увеличение объективно связано с событием, произошедшим после того, как убытки от обесценения были признаны в составе прибыли или убытка, то убытки от обесценения восстанавливаются с отражением дохода в консолидированном отчете о совокупном доходе.



## 31. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Прекращение признания финансовых активов и обязательств

#### *Финансовые активы*

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы схожих финансовых активов) прекращает признаваться в отчете о финансовом положении, если:

- ▶ срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- ▶ Группа передала право на получение денежных потоков от актива или приняла обязательство перечислить полученные денежные потоки полностью без существенной задержки третьей стороне на условиях «транзитного» соглашения; а также
- ▶ Группа либо передала практически все риски и выгоды от актива, либо не передала, но и не сохраняет за собой все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

В случае если Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Группы в этом активе. Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Группе.

Если продолжающееся участие в активе принимает форму проданного и/или купленного опциона (включая опцион, расчеты по которому производятся денежными средствами на нетто-основе, или аналогичный инструмент) на передаваемый актив, размер продолжающегося участия Группы – это стоимость передаваемого актива, который Группа может выкупить, за исключением случая проданного опциона на продажу (опцион «пут»), (включая опцион, расчеты по которому производятся денежными средствами на нетто-основе, или аналогичный инструмент) по активу, оцениваемому по справедливой стоимости. В этом случае размер продолжающегося участия Группы определяется как наименьшая из двух величин: справедливая стоимость передаваемого актива и цена исполнения опциона.

#### *Финансовые обязательства*

Прекращение признания финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличных условиях, или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в составе прибыли или убытка.

### Налогообложение

Текущие расходы по налогу на прибыль рассчитываются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении всех временных разниц с использованием метода балансовых обязательств. Отложенные налоги на прибыль отражаются по всем временным разницам, возникающим между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, кроме случаев, когда отложенный налог на прибыль возникает в результате первоначального отражения гудвила, актива или обязательства по операции, которая не представляет собой объединение компаний, и которая на момент осуществления не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток.

Отложенные налоговые активы отражаются лишь в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены эти временные разницы, уменьшающие налоговую базу. Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по ставкам налогообложения, которые будут применяться в течение периода реализации актива или урегулирования обязательства, исходя из законодательства, вступившего или фактически вступившего в силу на отчетную дату.



## 31. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Налогообложение (продолжение)

Отложенный налог на прибыль отражается по временным разницам, связанным с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, а также совместные предприятия, за исключением случаев, когда время сторнирования временной разницы поддается контролю, и вероятно, что временная разница не будет сторнирована в обозримом будущем.

Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении деятельности Группы. Эти налоги отражаются в составе общехозяйственных и административных расходов.

### Основные средства

Основные средства отражаются по фактической стоимости, без учета затрат на повседневное обслуживание, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Такая стоимость включает в себя затраты, связанные с заменой оборудования, признаваемые по факту понесения, если они отвечают критериям признания.

Балансовая стоимость основных средств оценивается на предмет обесценения в случае возникновения событий или изменений в обстоятельствах, указывающих на то, что балансовую стоимость данного актива, возможно, не удастся возместить.

Амортизация объекта начинается тогда, когда он становится доступен для использования. Амортизация рассчитывается линейным методом в течение следующих оценочных сроков полезного использования активов:

	<i>Годы</i>
Мебель и принадлежности	2-5
Оргтехника и оборудование	2-7
Прочие	2-5

Остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются в конце каждого отчетного года и корректируются по мере необходимости.

Расходы на ремонт и реконструкцию относятся на затраты по мере их осуществления и включаются в состав общехозяйственных и административных расходов, за исключением случаев, когда они подлежат капитализации.

### Нематериальные активы

Нематериальные активы включают в себя программное обеспечение, лицензии, приобретение и внедрение управленческой информационной системы и прочие.

Для целей подготовки и представления консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО нематериальные активы объединены в группу Программное обеспечение.

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, первоначально оцениваются по фактической стоимости. Фактическая стоимость нематериальных активов, приобретенных в рамках операций по объединению бизнеса, представляет собой их справедливую стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Нематериальные активы имеют ограниченный или неопределенный срок полезного использования. Сроки полезного использования нематериального актива определяются руководством Группы по каждому объекту нематериальных активов, при вводе его в эксплуатацию. Амортизация нематериальных активов с определенным сроком полезного использования начисляется линейным методом. Сроки и порядок амортизации нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования анализируются, как минимум, ежегодно в конце каждого отчетного года.

## 31. Основные принципы учетной политики (продолжение)

### Акционерный капитал

#### *Акционерный капитал*

Обыкновенные акции и не подлежащие погашению привилегированные акции с правами на дискреционные дивиденды отражаются в составе капитала. Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением случаев объединения бизнеса, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как дополнительный капитал.

#### *Дивиденды*

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности к выпуску.

### Условные активы и обязательства

Условные обязательства не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным. Условные активы не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

### Признание доходов и расходов

Выручка признается, если существует высокая вероятность того, что Группа получит экономические выгоды, и если выручка может быть надежно оценена. Для признания выручки в финансовой отчетности должны также выполняться следующие критерии:

#### *Процентные и аналогичные доходы и расходы*

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым инструментам, классифицированным в качестве торговых и имеющихся в наличии для продажи, процентные доходы или расходы отражаются по эффективной процентной ставке, при дисконтировании по которой ожидаемые будущие денежные платежи или поступления на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или в течение более короткого периода времени, где это применимо, в точности приводятся к чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете учитываются все договорные условия по финансовому инструменту (например, право на досрочное погашение) и комиссионные или дополнительные расходы, непосредственно связанные с инструментом, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, но не учитываются будущие убытки по кредитам. Балансовая стоимость финансового актива или финансового обязательства корректируется в случае пересмотра Группой оценок платежей или поступлений. Скорректированная балансовая стоимость рассчитывается на основании первоначальной эффективной процентной ставки, а изменение балансовой стоимости отражается как процентные доходы или расходы.

В случае снижения отраженной в финансовой отчетности стоимости финансового актива или группы аналогичных финансовых активов вследствие обесценения, процентные доходы продолжают признаваться по первоначальной эффективной процентной ставке на основе новой балансовой стоимости.

#### *Комиссионные доходы*

Комиссионные доходы включают вознаграждение за управление активами, ответственное хранение и прочие управленческие и консультационные услуги. Комиссии за обязательства по предоставлению кредитов, если вероятность использования кредита велика, и прочие комиссии, связанные с выдачей кредитов, относятся на будущие периоды (наряду с затратами, непосредственно связанными с выдачей кредитов), и признаются в качестве корректировки эффективной процентной ставки по кредиту.

## 32. Существенные учетные суждения и оценки

### Использование оценок и суждений

Руководство использует ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. Для применения учетной политики Группы руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в финансовой отчетности.

Ниже представлены основные допущения, относящиеся к будущим событиям, а также к основным источникам неопределенности оценок на отчетную дату и несущие в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

#### *Справедливая стоимость финансовых инструментов*

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженная в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется с использованием различных моделей оценок, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка, если такое возможно; в противном случае, для определения справедливой стоимости необходимо применять суждение (Примечание 28).

#### *Первоначальное признание закладных и стабилизационных займов*

При первоначальном признании Группа проводит анализ параметров закладных и займов выданных на соответствие рыночным условиям, действующим на момент постановки инструментов на баланс, в разрезе каждого договора. При отклонении параметров договора от рыночных данных Группой признается убыток от первоначального признания (Примечание 4).

#### *Резерв под обесценение закладных и стабилизационных займов*

Группа регулярно проводит анализ закладных и стабилизационных займов на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Группа использует свое экспертное суждение при оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных заемщиках. Группа аналогичным образом оценивает изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств заемщиками в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам в составе группы. Руководство использует оценки, основанные на исторических данных о структуре убытков в отношении активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и объективными признаками обесценения по группам кредитов и дебиторской задолженности. Исходя из имеющегося опыта, Группа использует свое субъективное суждение при корректировке наблюдаемых данных применительно к группе займов и дебиторской задолженности для отражения текущих обстоятельств.

При расчете резерва по закладным и стабилизационным займам были применены более консервативные предположения в части оценки платежеспособности заемщиков в условиях снижения реальных доходов, а также оценки стоимости залогового обеспечения с учетом срока его взыскания и отнесения активов к категории проблемных (Примечание 11).

#### *Налогообложение*

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения фактически вступившим в силу на отчетную дату или по тем ставкам, которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются лишь внутри каждой отдельно взятой компании Группы.

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой будут использованы указанные вычеты. Определение суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в консолидированной финансовой отчетности на основании вероятных сроков и размера налогооблагаемой прибыли, которую Группа планирует получить в будущем, осуществляется с учетом мотивированного суждения руководства Группы о вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы налоговые активы (Примечание 6).

## 32. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

### Использование оценок и суждений (продолжение)

#### *Консолидация Фонда «РЖС»*

При консолидации Фонда «РЖС» Группа учитывает следующие ключевые факторы в отношении Фонда «РЖС»:

- ▶ группа получает нефинансовые выгоды от деятельности Фонда «РЖС» в виде реализации программ по развитию жилищного строительства, за выполнение которых Агентство отвечает как единый институт развития в жилищной сфере;
- ▶ все административные функции Фонда «РЖС» передаются Агентству, данное сопровождение оформляется в виде договоров, которые могут заключаться на выгодных для Агентства условиях.

#### *Консолидация Фонда ЕИРЖС*

Группа не консолидирует Фонд ЕИРЖС учитывая следующие ключевые факторы в отношении Фонда ЕИРЖС:

- ▶ Группа не имеет возможности влиять на основные цели и задачи Фонда, определенные акционером Группы;
- ▶ у Группы отсутствует возможность получать финансовые или нефинансовые выгоды от деятельности Фонда ЕИРЖС и заключать с Фондом договора на нерыночных условиях. Агентство оказывает Фонду ЕИРЖС услуги административного характера на рыночных условиях (Примечание 29);
- ▶ Группа не является принципалом в отношении Фонда ЕИРЖС, действуя при его создании на основании указания акционера и являясь оператором социальных программ Фонда ЕИРЖС при оказании услуг административного характера для Фонда ЕИРЖС.

## 33. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций

### Изменения в учетной политике

Группа применила следующие пересмотренные МСФО, вступившие в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты:

#### *Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Инициатива в сфере раскрытия информации»*

Поправки к МСФО (IAS) 1 скорее разъясняют, а не значительно изменяют существующие требования МСФО (IAS) 1. Поправки разъясняют следующее:

- ▶ требования МСФО (IAS) 1 к определению существенности;
- ▶ отдельные статьи в отчете(-ах) о прибылях и убытках и ПСД и в отчете о финансовом положении могут быть дезагрегированы;
- ▶ у организаций имеется возможность выбирать порядок представления примечаний к финансовой отчетности;
- ▶ доля ПСД ассоциированных компаний и совместных предприятий, учитываемых по методу долевого участия, должна представляться агрегировано в рамках одной статьи с расшифровкой по статьям, которые будут или не будут впоследствии переклассифицированы в состав прибыли или убытка.

Кроме этого, поправки разъясняют требования, которые применяются при представлении дополнительных промежуточных итоговых сумм в отчете о финансовом положении и отчете(-ах) о прибылях и убытках и ПСД. Данные поправки вступили в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты. Данные поправки не оказали какого-либо влияния на Группу.

### 33. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

#### Изменения в учетной политике (продолжение)

*Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 28 – Инвестиционные организации: применение исключения из требования о консолидации*

Поправки регулируют вопросы, возникшие при применении инвестиционными организациями исключения, предусмотренного МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность». Поправки к МСФО (IFRS) 10 разъясняют, что исключение из требования о представлении консолидированной финансовой отчетности применяется к материнской компании, являющейся дочерней компанией инвестиционной организации, если эта инвестиционная организация оценивает все свои дочерние компании по справедливой стоимости.

Кроме того, поправки к МСФО (IFRS) 10 разъясняют, что консолидации подлежит только такая дочерняя компания инвестиционной организации, которая сама не является инвестиционной организацией и оказывает инвестиционной организации услуги вспомогательного характера. Все прочие дочерние компании инвестиционной организации оцениваются по справедливой стоимости. Поправки к МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия» разрешают инвестору, применяющему метод долевого участия, сохранить оценку по справедливой стоимости, примененную его ассоциированным или совместным предприятием, являющимся инвестиционной организацией, к своим собственным дочерним компаниям.

Поправки вступили в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты, и должны применяться на ретроспективной основе. Данные поправки не оказали какого-либо влияния на Группу, так как Группа не применяет исключение из требования о консолидации.

*Поправки к МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность: учет приобретения долей участия»*

Поправки к МСФО (IFRS) 11 требуют, чтобы участник совместной операции при учете приобретения доли участия в совместной операции, в которой совместная операция представляет собой бизнес, применял соответствующие требования МСФО (IFRS) 3 для учета объединения бизнеса. Поправки также уточняют, что доля участия, ранее удерживаемая в совместной операции, не переоценивается при приобретении дополнительной доли участия в той же совместной операции при сохранении совместного контроля. Кроме того, в МСФО (IFRS) 11 добавлено исключение из сферы применения, которое уточняет, что поправки не применяются для случаев, когда стороны, осуществляющие совместный контроль, включая отчитывающееся предприятие, находятся под общим контролем одной стороны, обладающей конечным контролем.

Поправки применяются как для приобретения первоначальной доли участия в совместной операции, так и для приобретения любых последующих долей в той же самой совместной операции, и вступили в силу перспективно для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты. Поправки не оказали какого-либо влияния на Группу.

*Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38: разъяснение о допустимых методах амортизации*

Поправки разъясняют один из принципов МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38, а именно, что выручка отражает предполагаемую структуру потребления компанией экономических выгод от операционной деятельности (частью которой является актив), а не экономических выгод, которые потребляются компанией от использования актива. В результате метод амортизации, основанный на выручке, не может быть использован для амортизации основных средств, и лишь в крайне ограниченных обстоятельствах может быть использован для амортизации нематериальных активов. Поправки вступили в силу перспективно для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты. Данные поправки не оказали какого-либо влияния на Группу, так как Группа не применяет методов, основанных на выручке, для амортизации внеоборотных активов.

*Поправки к МСФО (IAS) 27: метод участия в капитале в отдельной финансовой отчетности*

Поправки позволяют компаниям использовать в отдельной финансовой отчетности метод участия в капитале для учета инвестиций в дочерние компании, совместные предприятия и ассоциированные компании. Компании, уже применяющие МСФО и решившие перейти на метод участия в капитале в отдельной финансовой отчетности, должны будут сделать это ретроспективно. Компании, впервые применяющие МСФО и выбирающие метод участия в капитале для отдельной финансовой отчетности, должны будут применить этот метод на дату перехода на МСФО. Поправки вступили в силу для годовых периодов, начинающихся с января 2016 года или после этой даты. Данные поправки не оказали какого-либо влияния на Группу.

### 33. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

#### Изменения в учетной политике (продолжение)

##### *МСФО (IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных корректировок»*

Выпущен в январе 2014 года и вступил в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты. МСФО (IFRS) 14 позволяет компаниям, которые впервые применяют МСФО, признавать суммы, относимые на регулирование с помощью процентной ставки, в соответствии с прежними требованиями локального законодательства, которым они следовали до перехода на МСФО. Но в целях сопоставимости отчетности компаний, уже применяющих МСФО и не признающих данные суммы, стандарт требует отдельного представления эффекта от регулирования с помощью ставки. Данные поправки не оказали какого-либо влияния на Группу.

##### *МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» – проблема определения ставки дисконтирования для регионального рынка*

Поправка к МСФО (IAS) 19 разъясняет, что оценка степени развитости рынка высококачественных корпоративных облигаций основывается на валюте, в которой выражено обязательство, а не стране, к которой такое обязательство относится. В случае если развитый рынок высококачественных корпоративных облигаций в этой валюте отсутствует, должна использоваться ставка доходности государственных облигаций. Поправка вступила в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты. Данные поправки не оказали какого-либо влияния на Группу.

##### *Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2012-2014 годов*

Данные улучшения вступили в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 года или после этой даты. Они включают, в частности, следующие изменения:

##### *МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность»*

Выбытие активов (или группы активов) обычно происходит путем продажи либо распределения в пользу собственников. Поправка разъясняет, что замена одного из этих методов другим считается не новым планом выбытия, а продолжением первоначального плана. Таким образом, требования МСФО (IFRS) 5 применяются непрерывно. Поправка должна применяться перспективно. Данная поправка не оказала какого-либо влияния на Группу.

##### *МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»*

Поправка разъясняет, что договор на обслуживание, предусматривающий комиссионное вознаграждение, может представлять собой продолжающееся участие в финансовом активе. Компания должна оценить характер такого соглашения и комиссионного вознаграждения в соответствии с предлагаемым в МСФО (IFRS) 7 руководством по оценке продолжающегося участия, чтобы определить, является ли раскрытие информации необходимым. Оценка того, какие договоры на обслуживание представляют собой продолжающееся участие, должна проводиться на ретроспективной основе. При этом компания не обязана раскрывать требуемую информацию в отношении какого-либо периода, предшествовавшего тому, в котором компания впервые применила данную поправку.

#### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже представлены стандарты, которые были выпущены, но не вступили в силу, на дату публикации консолидированной финансовой отчетности Группы. Группа планирует при необходимости применить эти стандарты, когда они вступят в силу.

##### *МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»*

В июле 2014 года Совет по МСФО опубликовал окончательную версию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая включает в себя все этапы проекта по финансовым инструментам и заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», а также все предыдущие версии МСФО (IFRS) 9. Стандарт вводит новые требования в отношении классификации и оценки, а также учета обесценения и хеджирования.



### 33. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

#### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

В части классификации и оценки новый стандарт требует, чтобы оценка всех финансовых активов, за исключением долевого и производного инструментов, проводилась на основе комбинированного подхода исходя из бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами, и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками. Вместо категорий, установленных МСФО (IAS) 39, вводятся следующие категории финансовых инструментов: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ПиУ), по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по амортизированной стоимости. МСФО (IFRS) 9 также разрешает компаниям продолжать классифицировать (но без права последующей реклассификации) финансовые инструменты, отвечающие критериям признания в качестве оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через ПСД, в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность подходов к оценке или признанию. Долевые инструменты, не предназначенные для торговли, могут относиться (без права последующей реклассификации) в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, при этом доходы или расходы по таким инструментам в дальнейшем не подлежат отражению в отчете о прибылях и убытках. Порядок учета финансовых обязательств в целом аналогичен требованиям МСФО (IAS) 39.

МСФО (IFRS) 9 кардинально меняет подход к учету обесценения кредитов. Вместо подхода на основе понесенных убытков согласно МСФО (IAS) 39 вводится прогнозный подход, требующий отражения ожидаемых кредитных убытков. Банк будет обязан признать оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по всем кредитам и другим долговым финансовым активам, которые не оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток, а также по обязательствам по предоставлению кредитов и договорам финансовой гарантии. Резерв должен оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам, обусловленным вероятностью дефолта в течение следующих 12 месяцев. В случаях, когда кредитный риск по инструменту значительно увеличился с момента его первоначального признания, резерв оценивается исходя из вероятности дефолта в течение всего срока актива.

МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Ретроспективное применение является обязательным, но пересчет сравнительной информации не требуется. Влияние применения стандарта на дату перехода (1 января 2018 года) необходимо отразить в составе нераспределенной прибыли. Ожидается, что применение МСФО (IFRS) 9 окажет влияние на классификацию и оценку финансовых активов Группы, но не повлияет на классификацию и оценку ее финансовых обязательств. Группа предполагает, что применение требований МСФО (IFRS) 9 по учету обесценения окажет существенное влияние на ее капитал. Для оценки величины такого влияния Группе потребуется провести детальный анализ, учитывающий всю обоснованную и подтвержденную информацию, в том числе прогнозную.

#### *МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами»*

В мае 2014 года Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», который вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. МСФО (IFRS) 15 определяет принципы признания выручки и должен применяться ко всем договорам с покупателями. Однако процентные и комиссионные доходы, непосредственно связанные с финансовыми инструментами и договорами аренды, остаются вне сферы действия МСФО (IFRS) 15 и будут регулироваться другими действующими стандартами (например, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

Согласно МСФО (IFRS) 15, выручка должна признаваться по факту передачи товаров или услуг в размере возмещения, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу этих товаров или услуг. Стандарт также содержит требования по раскрытию подробной информации о характере, величине, сроках и неопределенности возникновения выручки и денежных потоков, обусловленных договорами с покупателями.

Группа не планирует применять МСФО (IFRS) 15 досрочно и в настоящее время оценивает влияние данного стандарта.



### 33. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

#### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

##### *МСФО (IFRS) 16 «Аренда»*

В январе 2016 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 16 «Аренда», регулирующий учет договоров аренды. Для арендодателей порядок учета договоров аренды по новому стандарту существенно не изменится. Однако для арендаторов вводится требование признавать большинство договоров аренды путем отражения на балансе обязательств по аренде и соответствующих им активов в форме права пользования. Арендаторы должны использовать единую модель для всех признаваемых договоров аренды, но имеют возможность не признавать краткосрочную аренду и аренду, в которой базовый актив имеет низкую стоимость. Порядок признания прибыли или убытка по всем признаваемым договорам аренды в целом соответствует текущему порядку признания финансовой аренды, при этом процентные и амортизационные расходы должны будут признаваться отдельно в отчете о прибылях и убытках.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение при условии, что с той же даты компания начнет применять новый стандарт по учету выручки МСФО (IFRS) 15.

Группа не планирует применять МСФО (IFRS) 16 досрочно и в настоящее время оценивает влияние данного стандарта.

##### *Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»*

В январе 2016 года Совет по МСФО опубликовал поправки к МСФО (IAS) 12, разъясняющие порядок учета отложенных налоговых активов, связанных с долговыми инструментами, которые для целей бухгалтерского учета оцениваются по справедливой стоимости, а для целей налогового учета – по первоначальной стоимости. Группа полагает, что применение данных поправок не окажет существенного влияния на ее финансовую отчетность.

##### *Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»*

В январе 2016 года Совет по МСФО опубликовал поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств», чтобы улучшить раскрытие компаниями информации о своей финансовой деятельности и обеспечить пользователям более точное представление об позиции компаний по ликвидности. Согласно новым требованиям, компании должны будут раскрывать информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (например, в результате колебаний валютных курсов). Поправки вступают в силу 1 января 2017 года. В настоящее время Группа оценивает влияние данных поправок.

##### *Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций»*

Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций», относящиеся к классификации и оценке операций по выплатам на основе акций. Поправки призваны устранить расхождения в практике применения стандарта, но рассматривают ограниченный круг вопросов, касающихся только классификации и оценки. В поправках уточняются требования по трем основным областям:

- ▶ влияние условий перехода прав на оценку операций по выплатам на основе акций с расчетами денежными средствами;
- ▶ классификация операции по выплате на основе акций, условия которой разрешают компании удержать часть долевых инструментов, подлежащих передаче сотруднику, для выполнения обязанности по уплате соответствующего налога за этого сотрудника;
- ▶ порядок учета в случаях, когда модификация условий операции по выплате на основе акций требует ее реклассификации из категории операций с расчетами денежными средствами в категорию операций с расчетами долевыми инструментами.

Данные поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Применение поправок не потребует от компаний пересчета данных за предыдущие периоды; ретроспективное применение разрешается при условии, что компания примет решение применять все три поправки сразу и выполнит некоторые другие критерии. Также разрешается досрочное применение. Эти поправки не окажут какого-либо влияния на Группу, так как в соответствии с Федеральным законом № 225-ФЗ распоряжение акциями АО «АИЖК» возможно только на основании федерального закона.

### 33. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

#### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

*Поправки к МСФО (IFRS) 4 – Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» одновременно с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования»*

Поправки призваны устранить проблемы, возникающие в связи с применением нового стандарта по финансовым инструментам МСФО (IFRS) 9 до того момента, как компании начнут применять новый стандарт по учету договоров страхования, который сейчас разрабатывается Советом по МСФО вместо МСФО (IFRS) 4. Согласно поправкам, компании, заключающие договоры страхования, могут выбрать один из двух вариантов: временное освобождение от применения МСФО (IFRS) 9 или использование метода наложения. Временное освобождение от применения МСФО (IFRS) 9 могут использовать компании, деятельность которых связана преимущественно со страхованием. Такие компании смогут продолжить применять МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», отложив применение МСФО (IFRS) 9 до 1 января 2021 года, но не позднее этого срока. Компенсирующий подход предусматривает обязательную коррекцию прибыли или убытка, чтобы исключить их дополнительную волатильность, которая может возникнуть при одновременном применении МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 4.

Временное освобождение разрешается впервые применить в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Компенсирующий подход может быть выбран компанией при первом применении МСФО (IFRS) 9 и должен применяться ретроспективно в отношении финансовых активов, отнесенных в определенную категорию при переходе на МСФО (IFRS) 9. Ожидается, что эти поправки не окажут какого-либо влияния на Группу.

### 34. Переклассификации

В сравнительные данные за 2015 год, а также по состоянию на 31 декабря 2015 года, были внесены следующие изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных за 2016 год:

- ▶ из статьи «Закладные и стабилизационные займы выданные» реклассифицированы в статью «Займы выданные» требования к юридическим лицам в рамках программы продажи недвижимости в рассрочку и закладные юридических лиц, приобретенные в рамках программы арендного жилья;
- ▶ из статьи «Прочие доходы» в статью «Процентные доходы» реклассифицирован эффект прекращения признания начисленных по просроченным задолженностям штрафов и пеней, в отношении которых отсутствует высокая вероятность их получения;
- ▶ из статьи «Прочие доходы» в статью «Общехозяйственные и административные расходы» отнесены расходы на ремонт и эксплуатацию;
- ▶ из статьи «Убыток от первоначального признания финансовых активов» выделена сумма восстановления убытка в результате досрочного погашения финансовых активов в отдельную статью «Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов и обязательств»;
- ▶ из статьи «Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ» выделены и реклассифицированы расходы, относящиеся к категории «Общехозяйственные и административные расходы»;
- ▶ из статьи «Общехозяйственные и административные расходы» выделен и реклассифицирован в статью «Комиссии за услуги сервисных агентов» НДС по услугам сервисного обслуживания закладных ипотечных агентов АИЖК.

### 34. Переклассификации (продолжение)

Влияние исправлений на консолидированный отчет о совокупном доходе за 2015 год описано ниже:

<i>Консолидированный отчет о совокупном доходе</i>	<i>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</i>	<i>Реклассификационные проводки</i>	<i>После пересчета</i>
Процентные доходы	39 725	(93)	39 632
Убыток от первоначального признания финансовых активов	(232)	(436)	(668)
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов и обязательств	–	436	436
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	(131)	76	(55)
Прочие доходы	31	100	131
Общехозяйственные и административные расходы	(4 500)	33	(4 467)
Комиссии за услуги сервисных агентов	(1 339)	(116)	(1 455)
<b>Итого влияние на чистую прибыль</b>		<b>–</b>	

Влияние исправлений на консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2015 года описано ниже:

<i>Консолидированный отчет о финансовом положении</i>	<i>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</i>	<i>Реклассификационные проводки</i>	<i>После пересчета</i>
Закладные и стабилизационные займы выданные	203 119	(227)	202 892
Займы выданные	17 127	227	17 354

### 35. События после отчетной даты

В январе 2017 года Банк России принял решение о выдаче АО «АИЖК» лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление дилерской деятельности.

В феврале 2017 года в рамках реализации программы «Арендное жилье» Группа приобрела права на объекты недвижимого имущества в жилом комплексе «Символ» по адресу г. Москва, ул. Золоторожский Вал, вл. 11, стр. 31.