

АО «АИЖК»

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2016 ГОД



[дом.рф](http://dom.rf)

Достоверность данных, содержащихся в настоящем отчете, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, подтверждена ревизионной комиссией АО «АИЖК».

Настоящий годовой отчет акционерного общества «Агентство ипотечного жилищного кредитования» по итогам деятельности за 2016 год подготовлен в соответствии с:

- ▶ Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
- ▶ Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- ▶ Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
- ▶ Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2010 № 1214 «О совершенствовании порядка управления открытыми акционерными обществами, акции которых находятся в федеральной собственности, и федеральными государственными унитарными предприятиями»;
- ▶ Положением Центрального банка Российской Федерации от 30.12.2014 № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

При подготовке годового отчета по итогам деятельности за 2016 год использовались лучшие практики и были соблюдены:

- ▶ Положения Кодекса корпоративного управления от 10.04.2014 № 06-52/2463, рекомендованные Банком России;
- ▶ Рекомендации Росимущества «О дополнении формы годового отчета в госкомпаниях» (письмо от 23.01.2015 № 11/2035);
- ▶ Директивы представителям интересов Российской Федерации в наблюдательном совете Общества от 30.03.2012 № 1710п-П13;
- ▶ Директивы представителям интересов Российской Федерации в наблюдательном совете Общества от 06.04.2015 № 2007п-П13 о дополнении формы годового отчета в госкомпаниях;
- ▶ Директивы представителям интересов Российской Федерации в наблюдательном совете Общества от 31.07.2015 № 5024п-П13 о дополнении формы годового отчета в госкомпаниях.

Содержание

Обращение председателя наблюдательного совета	6
Обращение генерального директора	8

01	Отчет наблюдательного совета	12
02	Основные направления деятельности	16
03	Основные события 2016 года	24
04	Положение АО «АИЖК» в отрасли	28
05	Обзор деятельности АО «АИЖК» в 2016 году	34

06	Корпоративное управление	60
07	Система управления рисками, внутреннего контроля и аудита	70
08	Результаты финансово-хозяйственной деятельности АО «АИЖК»	92
09	Распределение чистой прибыли	126
10	Перспективы развития	130

Обращение председателя наблюдательного совета



**Председатель
наблюдательного совета**

С. Приходько

Как председатель наблюдательного совета АО «АИЖК» представляю годовой отчет Единого института развития в жилищной сфере.

В прошедшем году модернизация жилищной сферы прочно заняла одно из основных мест в общей повестке развития страны. Рынок ипотеки преодолел спад и вышел на устойчивую траекторию роста. В 2016 году созданы все предпосылки для снижения ставок, а уже в 2017 году мы ожидаем исторический рекорд выдачи ипотечных кредитов, более миллиона семей смогут улучшить свои жилищные условия. Экономика страны переходит на новый цикл развития в условиях низких процентных ставок — это создает основу для роста жилищной сферы Российской Федерации.

Для обеспечения такого роста необходимо решить ряд системных вопросов, важнейшим из которых является повышение инвестиционной привлекательности жилищной сферы. Основной задачей Единого института развития является создание экономически эффективных и масштабируемых механизмов, которые позволят решать поставленные задачи по развитию новых сегментов рынка в рыночных условиях. Прежде всего, это создание принципиально нового рынка ипотечных ценных бумаг с гарантией АО «АИЖК», сегмента институционального арендного жилья, а также повышение эффективности использования земель, находящихся в федеральной собственности.

В 2016 году мы заложили базу для решения этих задач и получили первые конкретные результаты, сформирована необходимая нормативно-правовая база для развития рынка ипотечных ценных бумаг, осуществлена первая в истории сделка секьюритизации с гарантией Единого института развития, возрождается исторический формат доходных домов, на ранее пустующих землях в крупных городах строится новое жилье. Особое внимание уделяется гармонизации развития рынка — стимулируется не только спрос, но и предложение жилья. Это позволит избежать неоправданного роста цен на жилье и повысить его доступность для населения. Важно понимать, что развитие жилищной сферы — это не только строительство и покупка жилья, но и создание комфортной, современной городской среды — именно она в значительной степени определяет образ и качество жизни нашего общества.

От лица наблюдательного совета благодарю менеджмент и всех сотрудников АО «АИЖК» за успешное выполнение поставленных целей и рассчитываю на закрепление полученных результатов в 2017 году.

Обращение генерального директора



Генеральный директор,
председатель правления

А. Плутник

В 2016 году АИЖК завершило масштабную трансформацию, связанную с созданием Единого института развития в жилищной сфере. Агентство консолидировало все функции в части повышения доступности жилья для граждан и стимулирования спроса на него.

О масштабе внутренних преобразований можно судить как по изменению численности персонала группы, сократившейся по итогам завершения трансформации практически в пять раз, так и по динамике финансовых результатов — консолидированная чистая прибыль в 2016 году выросла на 58,8%, а за последние два года — более чем в 3,4 раза — с 4,1 до 13,7 млрд руб.

Трансформация АИЖК не ограничилась исключительно формальными показателями прибыли и расходов. Была переосмыслена роль и функции института развития в целом. В 2016 году наблюдательный совет АИЖК под председательством Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации — Руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации С. Э. Приходько утвердил долгосрочную программу развития единого института на 2016–2020 годы. Программа разработана совместно с Экспертным советом при Правительстве Российской Федерации, Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и Министерством экономического развития Российской Федерации. В соответствии с ней, мы сосредоточились на трех основных направлениях деятельности:

Развитие рынка ипотечного кредитования. При этом долгосрочный фокус сместился с первичного рынка кредитования на вторичный рынок, где Агентство выступает

в качестве платформы для секьюритизации ипотечных кредитов, выданных банками. В 2016 году АИЖК запустило программу рефинансирования ипотечных жилищных кредитов с использованием бестраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АИЖК. Совместно с Правительством Российской Федерации и Банком России мы провели работу по формированию нормативной базы по формированию инфраструктуры для запуска программы. В декабре 2016 года была закрыта первая пилотная сделка в новом формате. Мы рассчитываем, что участие ведущих банков в реализации такой программы позволит значительно снизить ставки и увеличить объем ипотечного кредитования уже в перспективе 2–3 лет.

Создание рынка арендного жилья для коммерческого и корпоративного найма с использованием механизмов коллективных инвестиций. В соответствии с поручением Президента Российской Федерации В. В. Путина по итогам прошедшего в мае 2016 года заседания Государственного совета Российской Федерации по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности АИЖК приступило к реализации пилотных проектов. Объем инвестиций Агентства по итогам 2016 года составил 13,5 млрд рублей. А в декабре 2016 года был введен в эксплуатацию первый арендный дом — «Лайнер», расположенный на Ходынском поле в Москве.

Вовлечение земельных участков. Агентство провело комплексную ревизию портфеля ранее вовлеченных Фондом РЖС земельных участков и вернуло в казну 303 участка площадью свыше 4 тыс. га, непригодных для жилищного строительства. Подход к вовлечению земельных участков был полностью пересмотрен — Агентство сфокусировалось на вовлечении и предоставлении участков с высоким градостроительным потенциалом и уровнем подготовки, востребованными застройщиками.

Правительством Российской Федерации также была поставлена задача — обеспечить реализацию планов развития единого института без дополнительных бюджетных источников и государственных гарантий. В этой ситуации повышение экономической эффективности Агентства стало необходимым условием реализации стратегии. Благодаря оптимизации закупок и повышению операционной эффективности мы обеспечили рост рентабельности собственных средств с 3,2% в 2014 году до 9,9% в 2016 году. В условиях бюджетной консолидации АИЖК также обеспечило значительный рост дивидендных выплат в бюджет Российской Федерации — по итогам 2015 года он вырос в почти в 3 раза — до 4,3 млрд рублей.

Решая задачу повышения экономической эффективности, АИЖК по-прежнему сосредоточено на выполнении социальных задач. Для этих целей в 2016 году в соответствии с поручением Председателя Правительства Российской Федерации Д. А. Медведева был создан Фонд Единого института развития в жилищной сфере. Одна из его ключевых задач — разработка современных стандартов комплексного развития территорий. Наша цель — сделать города комфортными, а архитектуру качественной. Масштабные программы благоустройства охватят сотни

городов — от моногородов до мегаполисов — всего более 1100 муниципальных образований. В том числе — 40 городов, для которых будут разработана концепция благоустройства общественных пространств в рамках подготовки к Чемпионату мира по футболу 2018 г.

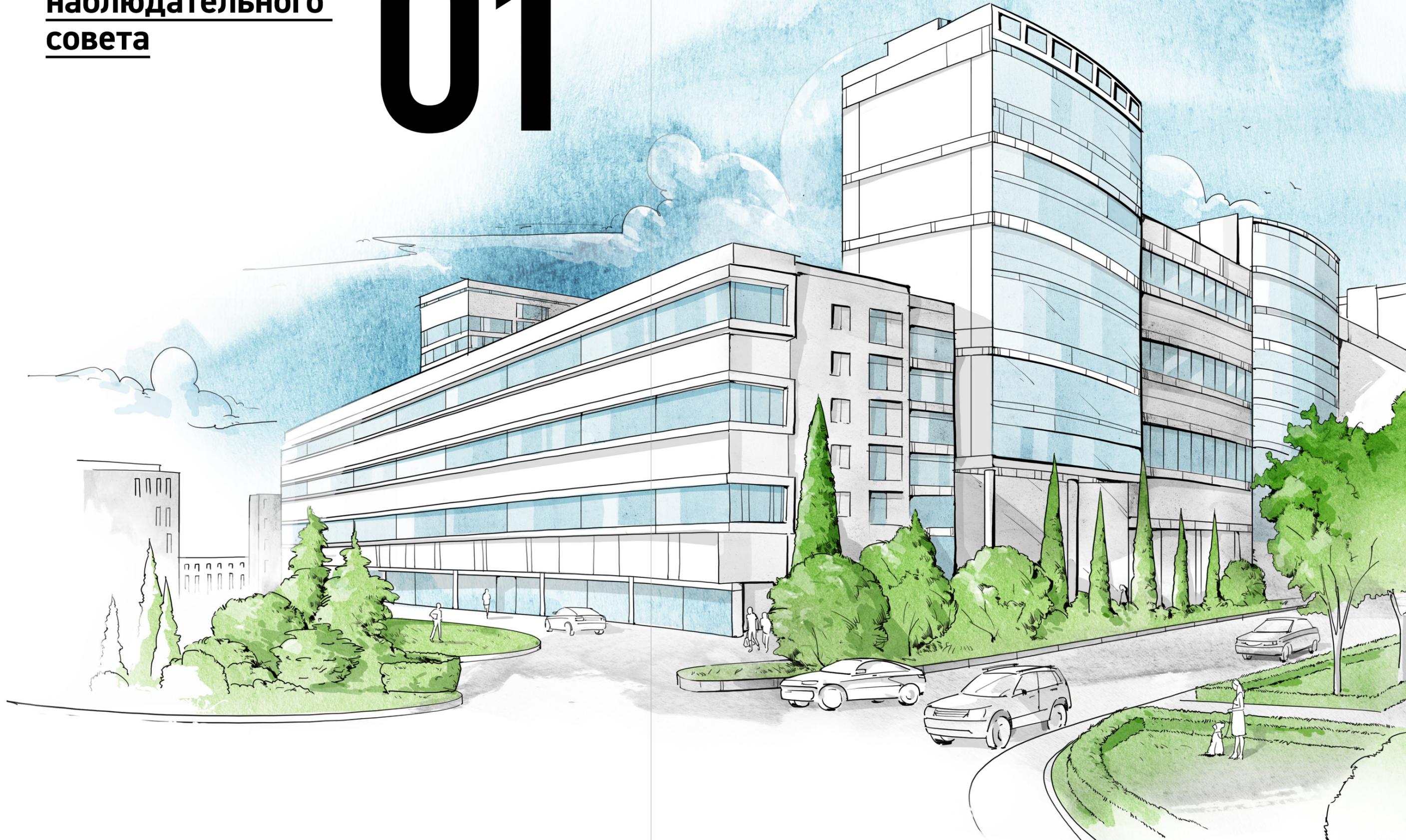
Всего за 2016 год на финансирование Фонда в соответствии с решением акционера АИЖК было направлено 2,2 млрд рублей за счет чистой прибыли Агентства.

Особое внимание было уделено и поддержке ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. В апреле 2015 г. Правительство утвердило соответствующую программу помощи. Из федерального бюджета было выделено 4,5 млрд рублей. На сегодняшний день поддержка оказана более чем 20 тысячам российских семей, в числе которых многодетные семьи, инвалиды и семьи с детьми-инвалидами, ветераны боевых действий.

В заключение хочу поблагодарить Правительство Российской Федерации, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и другие профильные федеральные ведомства, а также Банк России за поддержку инициатив Агентства, нацеленных на развитие жилищной сферы и улучшение качества жизни наших граждан — на базе предложений АИЖК в 2016 году были приняты изменения в более чем 20 нормативно-правовых актов. Отдельную благодарность хочу выразить команде АИЖК за высокую эффективность, вовлеченность, нацеленность на результат, доверие, поддержку и высокий профессионализм. Совместно мы продолжим движение к поставленной цели — созданию первоклассного института развития в жилищной сфере.

**Отчет
наблюдательного
совета**

01



Основные финансовые результаты

деятельности Единого института
развития в жилищной сфере
в 2016 году

Чистая
прибыль

Портфель
ипотечных активов

Рентабельность
собственных средств

13,7₽
МЛРД

272,1₽
МЛРД

9,9%

Увеличилась на **5,1 млрд рублей**
или **58,8%** по отношению к 2015 году.

Увеличился с начала года
на **16,3 млрд рублей** или **6,4%**.

По сравнению с **6,6%** за 2015 год.

Основные достижения Единого института развития в жилищной сфере в 2016 году

01

Утверждены Стратегия развития и Долгосрочная программа развития Единого института развития в жилищной сфере на 2016–2020 гг.

02

Реализована пилотная сделка по выпуску однотраншевых ипотечных ценных бумаг, обеспеченных поручительством АО «АИЖК», на сумму 2,1 млрд рублей.

03

Обеспечено финансирование ипотечного рынка в объеме 71,3 млрд рублей в результате выдачи ипотечных займов, приобретения закладных и ипотечных ценных бумаг, предоставления поручительств по облигациям с ипотечным покрытием.

04

Осуществлены инвестиции в развитие арендного жилья и апартаментов в объеме 13,5 млрд рублей по проектам «Матч Поинт» и «Лайнер», а также одобрено участие в проектах «Звезда», «Сколково», «Символ».

05

Ввод жилья на земельных участках, предоставленных Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее — Фонд РЖС) и АО «АИЖК», составил 1,78 млн м².

**Основные
направления
деятельности**

02





Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (далее также — АО «АИЖК», Единый институт развития в жилищной сфере) **создано в 1997 году** по решению Правительства Российской Федерации.

100% акций АО «АИЖК» принадлежит Российской Федерации в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество). В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 225-ФЗ) на базе АО «АИЖК» создан Единый институт развития в жилищной сфере. Кроме этого, 01.09.2016 вступил в силу Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно положениям указанного Федерального закона права и обязанности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, созданного в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», по решению задач и осуществлению функций, предусмотренных данным Федеральным законом, переходят к Единому институту развития в жилищной сфере.

Стратегия развития

В соответствии с задачами, определенными Законом № 225-ФЗ, АО «АИЖК» была разработана и утверждена Стратегия развития Единого института развития в жилищной сфере (утверждена протоколом наблюдательного совета АО «АИЖК» 26.02.2016 № 1/14, далее — Стратегия).

Законом № 225-ФЗ сформулированы новые стратегические цели и задачи Единого института развития по развитию жилищной сферы.

Стратегия направлена на выполнение миссии Единого института развития в жилищной сфере — улучшение жилищных условий россиян за счет увеличения предложения качественного и комфортного жилья и повышения его доступности для различных групп населения. Основной акцент в новой редакции Стратегии сделан на механизмах, которые не требуют

государственной поддержки, соответствуют Закону № 225-ФЗ, обеспечивают значимое влияние на рынок жилья и строительства, а также экономическую эффективность. Это обеспечит масштабируемость используемых механизмов и привлечение средств частных инвесторов в жилищную сферу.

**Стратегические цели
Единого института развития
в жилищной сфере до 2020
года направлены на выполнение
миссии АО «АИЖК»
по следующим направлениям:**

- Развитие ипотечного рынка: АО «АИЖК» сфокусируется на развитии механизма рефинансирования ипотечных кредитов с использованием одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «АИЖК», а также продолжит поддерживать развитие ипотечного кредитования посредством расширения числа каналов продаж (банки, региональные операторы, застройщики и риелторы) и способов работы (рефинансирование, выдача займов с баланса АО «АИЖК» через агентов, выкуп пулов ипотечных кредитов).
- Развитие арендного жилья: АО «АИЖК» сформирует условия для привлечения на рынок институционального арендного жилья средств коллективных инвесторов и реализует пилотные проекты строительства арендного жилья.
- Обеспечение застройщиков земельными ресурсами: АО «АИЖК» будет заниматься подготовкой земельных участков для застройщиков до уровня, востребованного рынком в конкретном регионе, увеличивая их инвестиционную привлекательность. До 1 сентября 2016 года указанную деятельность осуществлял Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, полномочия которого в соответствии с Федеральным законом № 225-ФЗ переданы АО «АИЖК».

**Для достижения указанных
целей АО «АИЖК» проводится
и будет проводиться работа
по следующим основным
направлениям деятельности
Единого института развития
в жилищной сфере:**

- Поддержка первичного рынка ипотечного жилищного кредитования.
- Развитие инновационного механизма выпуска одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «АИЖК».
- Развитие рынка арендного жилья и апартментов, в том числе с использованием механизмов коллективных инвестиций.
- Предоставление земельных участков на необходимом застройщикам уровне готовности, вплоть до проработки под ключ.

**АО «АИЖК»
будет осуществлять:**

- Реализацию программы по вовлечению федеральных земель в центральных частях крупных городов в жилищное строительство;
- Реализацию пилотных проектов по созданию арендного жилья и апартментов в крупнейших городах с использованием механизмов паевых инвестиционных фондов (коллективные инвестиции).
- Развитие рынка ипотечного кредитования путем выпуска ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «АИЖК»;

В соответствии с паспортом приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье», утвержденным президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам.

ПРОТОКОЛ ОТ 19.10.2016 № 8

БОЛЕЕ ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕАЛИЗАЦИИ
СТРАТЕГИИ ПРЕДСТАВЛЕНА В РАЗДЕЛЕ № 5.

Долгосрочная программа развития

**Для реализации утвержденной
Стратегии разработана
Долгосрочная программа
развития Единого института
развития в жилищной сфере
на 2016–2020 гг. (далее — ДПР).
ДПР утверждена решением
наблюдательного совета
АО «АИЖК» (протокол
от 14.07.2016 № 1/1).
Предварительно проект ДПР
был согласован Министерством
экономического развития
Российской Федерации,
Управлением имущественных
отношений и приватизации
крупнейших организаций
Росимущества, Экспертным
советом Правительства
Российской Федерации
и рекомендован к утверждению
Правительством
Российской Федерации.**

Основными результатами реализации ДПР станут:

- Увеличение доли АО «АИЖК» на рынке ипотечного кредитования до 45% от объема ипотечных жилищных кредитов, выданных в 2020 году;
- Разработка инструментов привлечения частных инвестиций на рынок арендного жилья и апартментов;
- Ввод не менее 10,5 млн м² жилья на землях Единого института развития в жилищной сфере.

Основные мероприятия, направленные на реализацию ДПР в 2016 году:

- Реализация пилотной сделки по выпуску одностраншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «АИЖК»;
- Создание инфраструктуры финансирования арендного жилья и (или) апартментов и реализация пилотного проекта по финансированию рынка арендного жилья и (или) апартментов;
- Оптимизация портфеля земельных участков;
- Внедрение системы управления рисками;
- Подготовка проектов изменений в нормативно-правовые акты Российской Федерации, в том числе в нормативы Банка России;
- Оптимизация сервиса закладных;
- Мероприятия, обеспечивающие повышение производительности труда;
- Установление преференций для поставщиков (подрядчиков, исполнителей) товаров (работ, услуг), произведенных в пределах таможенной территории Российской Федерации.

Инвестиционная программа

Инвестиционная программа Единого института развития в жилищной сфере на период 2016–2020 гг. (далее — Инвестиционная программа) разработана в соответствии с рекомендациями Росимущества (письма от 29.04.2014 № ОД-11/18576, от 30.06.2014 № 11/27992) с целью внедрения комплекса информационных систем, обеспечивающих реализацию стратегических направлений деятельности, и утверждена в составе ДПР.

Срок реализации Инвестиционной программы — 2016–2017 гг.

Инвестиционная программа по основным направлениям реализации обеспечит:

- Создание единой инфраструктуры и централизацию информационных технологий для всех организаций Единого института развития, в том числе в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ;
 - Внедрение системы управления риском, в том числе сплошного андеррайтинга закладных, аккредитации партнеров и ценообразования по кредитным продуктам с учетом справедливой оценки стоимости риска;
- Запуск новых продуктов, предусмотренных стратегическими направлениями деятельности Единого института развития в жилищной сфере, и поддержку роста объемов деятельности;
 - Снижение операционного риска, выполнение лицензионных требований Банка России, снижение зависимости от проприетарного и иностранного программного обеспечения.

В рамках реализации Инвестиционной программы в 2016 году

Разработаны и приняты в промышленную эксплуатацию системы:

- единая платформа взаимодействия участников ипотечного рынка;
- единая система управления данными и распространения данных;
- единое казначейство.

Разработаны отдельные этапы систем и/или подтверждена готовность к опытной эксплуатации отдельных этапов систем:

- системы управления рисками и андеррайтинга, аккредитации и мониторинга партнеров;
- информационной системы «Фабрика ИЦБ»;
- корпоративного хранилища данных.

Начата поэтапная разработка системы управления финансовыми инструментами.

В связи со спецификой деятельности АО «АИЖК» межведомственная рабочая группа по реализации приоритетов инновационного развития при президиуме Совета при Президенте Российской Федерации по модернизации экономики и инновационному развитию России (далее — Межведомственная рабочая группа) признала нецелесообразным

разработку и утверждение интегрального ключевого показателя эффективности инновационной деятельности, а также его включение в долгосрочную программу развития и в систему мотивации менеджмента (протокол от 17.12.2015 № АД-ПЗ6–247пр), в связи с чем программа инновационного развития в АО «АИЖК» не разрабатывалась.

Средства, направленные на реализацию инвестиционной программы в 2016 году

360,1
млн

Для реализации Инвестиционной программы заключены и полностью оплачены договоры на приобретение объектов инфраструктуры на общую сумму **116,9 млн рублей**, а также заключены договоры на разработку и приобретение программного обеспечения на общую сумму **715,6 млн рублей**, из них в 2016 году были оплачены выполненные работы на сумму **243,2 млн рублей**.

Основные события 2016 года

03



26 ФЕВРАЛЯ

Наблюдательный совет АО «АИЖК» утвердил Стратегию. Стратегия направлена на улучшение жилищных условий россиян за счет увеличения предложения качественного и комфортного жилья и повышения его доступности для различных категорий населения.

28 МАРТА

Дом.рф — новый бренд Единого института развития в жилищной сфере и его организаций.

15 АПРЕЛЯ

Генеральный директор АО «АИЖК» Александр Плутник принял участие в третьем заседании рабочей группы Государственного совета Российской Федерации по вопросу развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности в Российской Федерации.

17 МАЯ

Президент Российской Федерации В. В. Путин провел заседание Государственного совета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности. В ходе заседания поручено разработать предложения по развитию вторичного рынка ипотеки, предусматривающие разработку программы рефинансирования ипотечных кредитов с использованием ипотечных ценных бумаг с гарантией АО «АИЖК», создать государственный компенсационный фонд долевого строительства, представить предложения по вовлечению земельных участков, находящихся в федеральной собственности, обеспечить реализацию пилотных проектов по строительству жилья, включая апартаменты для коммерческого найма, в том числе с привлечением частных инвестиций, разработать концепции развития и проекты благоустройства улиц, площадей, парков, набережных, а также городской инфраструктуры для занятий физической культурой и спортом.

30 ИЮНЯ

Годовое общее собрание акционеров АО «АИЖК» приняло решение направить на выплату дивидендов по обыкновенным именным акциям АО «АИЖК» за 2015 год 50,83% чистой прибыли по МСФО.

14 ИЮЛЯ

Наблюдательный совет АО «АИЖК» утвердил ДПР и одобрил участие в пилотных проектах по развитию арендного жилья и/или апартаментов: «Матч Поинт» (834 апартаментов, 800 машиномест) и «Лайнер» (295 апартаментов, 50 машиномест).

1 АВГУСТА

Совет директоров акционерного общества «Страховая компания АИЖК» принял решение об отказе от страховой деятельности. Задачи, стоящие перед Единым институтом развития в жилищной сфере по формированию рынка ипотечного страхования, в значительной степени выполнены: сформирована законодательная база, стандарты андеррайтинга, внедрены стандартные договоры ипотечного страхования, рынок приобрел конкурентный характер.

Генеральный директор АО «АИЖК» Александр Плутник принял участие в заседании президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам.

1 СЕНТЯБРЯ

Иницирован процесс ликвидации Фонда РЖС, при этом функции Фонда РЖС, а также права и обязанности, активы и обязательства переходят к АО «АИЖК».

6 СЕНТЯБРЯ

АО «АИЖК» создан Фонд Единого института развития в жилищной сфере с целью реализации социально ориентированных программ улучшения жилищных условий, социальной поддержки граждан, содействия созданию комфортных условий проживания и формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также решения социальных проблем, связанных с ипотечным кредитованием и жилищным строительством.

12 СЕНТЯБРЯ

В рамках форума «Улучшение городской среды — национальный приоритет развития» Премьер-министр Российской Федерации Д. А. Медведев поручил АО «АИЖК» разработать единые стандарты благоустройства городов. Планируется, что стандарты лягут в основу изменений в федеральное, региональное и муниципальное законодательства в части установления градостроительных регламентов, градостроительных нормативов, ведения градостроительной деятельности. Основная цель внедрения стандартов — способствовать развитию комфортной городской среды за счет оптимизации процессов благоустройства, повышения их качества и эффективности.

10 ОКТЯБРЯ

Банк России принял решение о предоставлении ООО «УК АИЖК» (дочерняя компания АО «АИЖК») лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.

13 ОКТЯБРЯ

АО «АИЖК» и банк ВТБ (ПАО) подписали меморандум о сотрудничестве в рамках выпуска ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» (дочерняя компания АО «АИЖК») однотраншевых облигаций с поручительством АО «АИЖК», обеспеченных пулами ипотечных кредитов, выданных банками ВТБ (ПАО) и ВТБ 24 (ПАО). АО «АИЖК» предоставит солидарное поручительство по выпускам. Общий объем выпуска ИЦБ на первом этапе может составить до 100 млрд рублей, при этом ИЦБ могут выпускаться на программной основе.

20–21 ОКТЯБРЯ

В Казани прошел первый Международный форум по проектированию среды, организованный АО «АИЖК» по поручению Правительства Российской Федерации, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и при поддержке Правительства Республики Татарстан.

8 НОЯБРЯ

АО «АИЖК» и ПАО «БИНБАНК» подписали меморандум о сотрудничестве в рамках выпуска ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» однотраншевых облигаций с поручительством АО «АИЖК», обеспеченных пулами ипотечных кредитов, выданных банком ПАО «БИНБАНК». На первом этапе планируется выпуск ИЦБ объемом до 20 млрд рублей. Бумаги будут выпускаться на программной основе. Пилотный выпуск облигаций, обеспеченных пулом ипотечных кредитов банковской группы БИНБАНКА, на сумму до 6 млрд рублей планируется разместить в 2017 году. АО «АИЖК» предоставит солидарное поручительство по выпускам.

8 НОЯБРЯ

АО «АИЖК» и банк «Возрождение» подписали меморандум о сотрудничестве в рамках выпуска ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» однотраншевых облигаций с поручительством АО «АИЖК», обеспеченных пулами ипотечных кредитов, выданных банком «Возрождение». Бумаги будут выпускаться на программной основе. Программа выпуска однотраншевых ипотечных облигаций банка «Возрождение» рассчитана на 10 лет, ее общий объем составит 30 млрд рублей. Закрытие первой сделки с банком на сумму до 3 млрд рублей планируется во II–III кварталах 2017 года.

11 НОЯБРЯ

Банк России установил коэффициент риска для однотраншевых ипотечных облигаций с поручительством АО «АИЖК» в размере 20%, опубликовал соответствующие изменения в Инструкцию от 03.12.2012 № 139-И «Об обязательных нормативах банков». Ранее коэффициент риска по таким ценным бумагам был равен 100%.

6 ДЕКАБРЯ

Банк России зарегистрировал первую программу однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «АИЖК». Программа рассчитана на 20 сделок общим объемом 30 млрд рублей.

20 ДЕКАБРЯ

Наблюдательный совет АО «АИЖК» одобрил участие в проектах по развитию арендного жилья и/или апартаментов — «Звезда», «Сколково», «Символ».

28 ДЕКАБРЯ

ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» разместило первые однотраншевые ипотечные облигации с поручительством АО «АИЖК» под залог ипотечного кредитного портфеля, выданных Банком Жилищного Финансирования кредитов. Объем пилотного выпуска составил 2,1 млрд рублей. Выпуск состоялся в рамках первой программы АО «АИЖК» на 30 млрд рублей, которую Банк России зарегистрировал 06.12.2016.

АО «АИЖК» и банк УРАЛСИБ подписали меморандум о сотрудничестве в рамках выпуска ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» однотраншевых облигаций с поручительством АО «АИЖК», обеспеченных пулами ипотечных кредитов, выданных банком УРАЛСИБ. Общий объем программы выпуска облигаций составит до 30 млрд рублей. Дебютный выпуск облигаций на сумму 2 млрд рублей с банком УРАЛСИБ планируется разместить в I–II квартале 2017 года.

**Положение
АО «АИЖК»
в отрасли**

04



Условия ведения деятельности

Построено новых квартир
1157
тысяч

В 2016 году по данным Росстата

Общая площадь
79,8 м²
млн

-6,5 % к 2015 году

Объемы ввода жилья в многоквартирных зданиях
48,2 м²
млн

-3,9 % к 2015 году

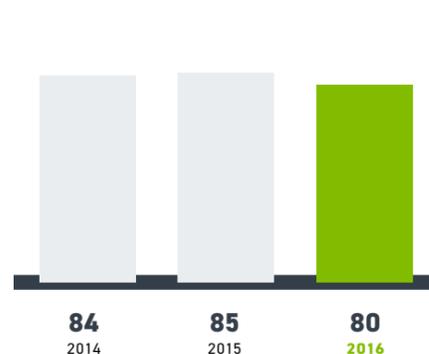
Несмотря на продолжающееся снижение реальных доходов населения, ипотечное кредитование остается качественным сегментом кредитования физических лиц: по итогам 2016 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90

и более дней, составил 2,65% всей задолженности по ипотечным кредитам (годом ранее — 3,03%). Этому способствовала реализация государственной программы помощи ипотечным заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации.

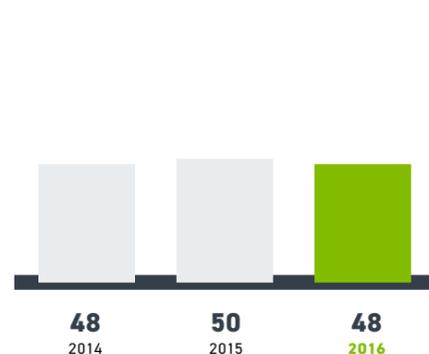


Объем ежегодного ввода жилья в России

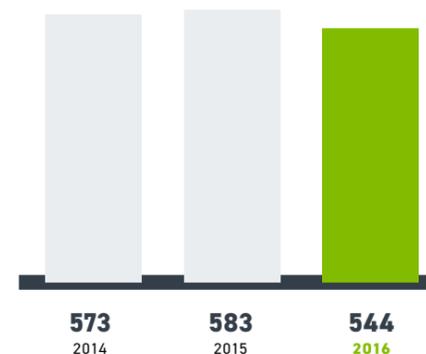
Объем ввода жилья, всего, млн м²



В т. ч. ввод индустриального жилья, млн м²



Ввод жилья на 1000 чел. населения, м²



Всего, по данным Банка России, в 2016 году в России выдано **856 тыс.** ипотечных жилищных кредитов на общую сумму

1,47 ₪
ТРЛН

ЭТО ВЫШЕ УРОВНЯ 2015 ГОДА НА **27%** В СТОИМОСТНОМ И **22%** В КОЛИЧЕСТВЕННОМ ВЫРАЖЕНИИ. СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ В РУБЛЯХ, ВЫДАННЫМ В ЦЕЛОМ ЗА 2016 ГОД (НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ), СОСТАВИЛА 12,48% (13,35% ЗА 2015 ГОД, 12,45% ЗА 2014 ГОД). ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ СОСТАВЛЯЮТ ВСЕ БОЛЬШУЮ ДОЛЮ В ПОРТФЕЛЕ РОЗНИЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: ЗА 2016 ГОД ИХ ДОЛЯ ДОСТИГЛА 43%, ЗА 2015 – 39%, ЗА 2014 – 32%.

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.

Несмотря на снижение номинальных цен на жилье (-0,4% на первичном и -3% на вторичном рынке жилья), количество сделок с жильем практически не увеличилось. По данным Росреестра, количество зарегистрированных в 2016 году прав физических лиц на жилье на основании договоров купли-продажи и мены составило 3,4 млн (+1,2% к уровню 2015 года), а количество зарегистрированных физическими лицами договоров долевого участия в строительстве — 620 тыс. (+5% к 2015 году).

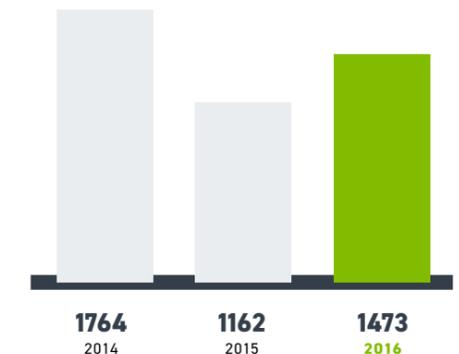
Существенная часть спроса на рынке жилья была обеспечена ипотечным жилищным кредитованием, доступность которого в 2016 году росла за счет реализации государственной программы субсидирования ставок по ипотечным кредитам в новостройках (Постановление Правительства Российской Федерации от 13.03.2015 № 220 «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)», далее — Программа субсидирования ставок по ипотечным кредитам), а также последующего снижения ставок по ипотечным кредитам, что привело к росту количества заключаемых договоров долевого участия физических лиц с ипотекой по сравнению с 2015 годом (по данным

Росреестра). По данным Министерства финансов Российской Федерации в рамках Программы субсидирования ставок по ипотечным кредитам в 2016 году было выдано около 40% всех ипотечных кредитов. По данным Росреестра, количество зарегистрированных договоров долевого участия физических лиц с ипотекой выросло в 2016 году на 35% до 258 тыс. и составило 42% всех зарегистрированных договоров долевого участия. На вторичном рынке количество зарегистрированных прав физических лиц по договорам купли-продажи и мены с ипотекой выросло на 12% и составило 31% всех зарегистрированных прав.

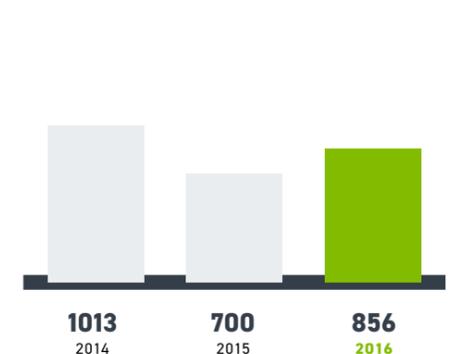


Динамика развития рынка ипотечного жилищного кредитования

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд руб.



Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, тыс. шт.



Доля АО «АИЖК» на ключевых рынках

Доля АО «АИЖК» на ипотечном рынке за 2014–2016 гг. снизилась на 1,9% стоимостном выражении.

Общий размер ипотечного рынка определяется АО «АИЖК» как сумма величины задолженности физических лиц по ипотечным жилищным кредитам банков (в рублях и валюте) по данным Банка России, суммы задолженности по ипотечным ценным бумагам, выпущенными компаниями специального назначения (в результате забалансовой секьюритизации), а также объема залговых и стабилизационных займов, принадлежащих АО «АИЖК».

Таблица 1. Доля АО «АИЖК» на ипотечном рынке

Показатели, млн рублей	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Ипотечный бизнес АО «АИЖК»			
Закладные и стабилизационные займы	209 948	213 646	249 018
Ипотечные ценные бумаги третьих лиц	72 178	56 491	38 864
Поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц	58 399	58 099	64 666
Итого ипотечный бизнес АО «АИЖК»	340 525	328 236	352 548
Совокупная задолженность по ипотечным жилищным кредитам			
Ипотечные жилищные кредиты банков	4 490 079	3 982 237	3 528 379
Ипотечные ценные бумаги компаний специального назначения	283 647	301 587	327 596
Закладные и стабилизационные займы АО «АИЖК» (без ипотечных агентов)	150 489	144 575	165 139
Итого совокупная задолженность по ипотечным жилищным кредитам	4 924 214	4 428 399	4 021 114
Доля АО «АИЖК» на ипотечном рынке	6,9%	7,4%	8,8%

Источник: Банк России, Reuters, данные и расчеты АО «АИЖК»

Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг (ИЦБ), несмотря на практически полное отсутствие иностранных инвесторов, в 2016 году рынок вернулся к росту: состоялось размещение 16 выпусков ИЦБ на общую сумму **81 млрд рублей** (+24% к уровню 2015 года). Рост связан с активной реализацией программ АО «АИЖК» по развитию рынка ИЦБ, в том числе однотрашевой секьюритизации, обеспечивающей меньшую нагрузку на капитал банков-оригинаторов: доля выпусков ИЦБ с поддержкой АО «АИЖК» в различных формах составила в 2016 году 81,5% от общего объема эмиссии ипотечных облигаций.*

* В 2014 году – 68%

* В 2015 году – 90%

УЧИТЫВАЯ ТОЛЬКО ЖИЛИЩНУЮ ИПОТЕКУ

Ключевыми рынками АО «АИЖК» являются:

- > рынок ипотечного кредитования,
- > рынок арендного жилья,
- > рынок предоставления земельных участков для целей жилищного строительства.

Поскольку институциональный рынок арендного жилья в России практически отсутствует, а функции агента Российской Федерации по предоставлению земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, для целей жилищного строительства осуществляются исключительно АО «АИЖК» на основании Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», доля АО «АИЖК»

на соответствующих рынках (арендного жилья, предоставления земельных участков для целей жилищного строительства) ниже не рассматривается.

АО «АИЖК» осуществляет финансирование ипотечного рынка путем предоставления (рефинансирования и выкупа залговых, в том числе с использованием механизма выпуска однотрашевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «АИЖК», предоставления ипотечных жилищных кредитов (займов), приобретения ипотечных ценных бумаг третьих лиц, предоставления поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц.

**Обзор
деятельности
АО «АИЖК»
в 2016 году**

05



Рефинансирование ипотечных жилищных кредитов (займов)

Выкуп/рефинансирование
закладных в 2016 году

22 374[₽]
млн

(в т.ч. через ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» на сумму 2045 млн рублей), увеличилось на **9201 млн рублей** или **69,8%** по отношению к 2015 году. Коэффициент замещения¹ за 2016 год составил 0,86.

Средневзвешенная процентная
ставка по закладным,
выкупленным в 2016 году

12,24%

Увеличилась на **39 базисных пунктов** по отношению к 2015 году. Средневзвешенная ставка по портфелю закладных на 31 декабря 2016 года составила **11,36%**, увеличившись с начала года на 12 базисных пунктов.

Таблица 2. Характеристики новых кредитов

Показатели	2016	2015	Изменение, абс.	Изменение, %
Количество, шт.	15 294	9 860	5 434	55,1
Объем предоставленных и приобретенных кредитов (остаток основного долга), млн рублей	22 374	13 173	9 201	69,8
Средневзвешенная ставка, %	12,24	11,85	0,39	3,28
Средний коэффициент П/Д ² , %	25,03	32,69	(7,66)	(23,42)
Средний коэффициент К/З ³ , %	61,59	66,93	(5,34)	(7,98)

На протяжении 2016 года АО «АИЖК» активно развивало и совершенствовало линейку ипотечных кредитных продуктов для увеличения объемов выдачи и рефинансирования.

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

¹ Коэффициент замещения рассчитан как отношение суммы выкупленных/рефинансированных за период закладных к сумме амортизации портфеля за соответствующий период.

² Отношение ежемесячного платежа заемщика по кредиту к его ежемесячному доходу.

³ Отношение размера кредита на дату выдачи кредита к стоимости предмета залога по кредиту.



Новые ипотечные продукты

Переменная ставка с фиксированным платежом

Предоставляется на приобретение квартиры на первичном и вторичном рынке жилья, а также для погашения ранее выданного ипотечного кредита. Процентная ставка по кредиту пересматривается раз в три месяца в зависимости от фактического уровня инфляции в России. При получении ипотечного кредита в I квартале 2016 года процентная ставка для заемщика составила 13,2% годовых, во II квартале — 14,41%, в третьем — 10,16%, в четвертом — 8,55% годовых. Ежемесячный платеж по кредиту фиксируется на весь срок кредитования и не зависит от изменения процентной ставки, что исключает вероятность непредвиденного роста расходов заемщика при обслуживании ипотечного кредита даже в случае роста инфляции.

Целевой кредит под залог имеющегося жилья

Продукт позволяет приобретать любые жилые помещения, в том числе расположенные в строящихся объектах неаккредитованных АО «АИЖК», что делает его привлекательным для заемщиков. При этом продукт предусматривает надежное обеспечение исполнения обязательств по ипотечному кредиту (займу) — залог имеющейся в собственности заемщика квартиры.

ЗАПУЩЕН В АПРЕЛЕ 2016 ГОДА.



Новые ипотечные опции

Справка по форме кредитора

Предполагает подтверждение платежеспособности заемщика справкой о доходах, разработанной и утвержденной АО «АИЖК». Опция направлена на облегчение процедуры сбора документов для заемщиков.

Апартаменты

Предусматривает возможность выдачи ипотечных кредитов (займов) на приобретение апартаментов.

ЗАПУЩЕНА В ИЮЛЕ 2016 ГОДА В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

Действующими в 2016 году условиями ипотечных кредитных продуктов АО «АИЖК» на первичном рынке недвижимости были предусмотрены вычеты из процентной ставки для отдельных категорий граждан, в том числе граждан — участников программы «Жилье для российской семьи», а также граждан, имеющих трех и более детей; вычеты из процентной ставки в случае приобретения недвижимости на отдельных территориях, в том числе в Дальневосточном федеральном округе, Байкальском регионе (Республике Бурятия, Забайкальском крае, Иркутской области).

Таблица 3. Объемы выкупа и выдачи по итогам 2016 года с применением вычетов из процентной ставки для отдельных категорий граждан/территорий

Рефинансировано и выдано в 2016 году	млн руб.	шт.
В рамках программы «Жилье для российской семьи»	808	710
Предмет ипотеки расположен в Дальневосточном федеральном округе, Республике Бурятия, Забайкальском крае или Иркутской области	528	304
Граждане, имеющие трех и более детей	205	139
Участники подпрограммы «Социальная ипотека» государственной программы Московской области «Жилище»	77	36
Заемщик относится к одной или нескольким социально приоритетным категориям граждан	1 240	945
Итого	2 859	2 134

Источник: данные АО «АИЖК»

Средневзвешенная процентная ставка по кредитам (займам), выданным с применением вычетов из процентной ставки для отдельных категорий граждан/территорий, составила 11,30% годовых.

Для кредитов (займов), выданных в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 13.03.2015 № 220, средневзвешенная процентная ставка составила 11,00% годовых.

Таблица 4. Ставки по рефинансированным и выданным кредитам (займам) по итогам 2016 года

Показатель	Количество, шт.	Объем, млн руб.	Средняя ставка, %
Рефинансирование и выдача ипотечных кредитов (займов), выданных в рамках всех действующих программ АО «АИЖК»	13 945	20 329	11,84%
Рефинансирование и выдача ипотечных кредитов (займов), приобретенных с целью выпуска одностраншевых облигаций ООО «ИА „Фабрика ИЦБ“»	1 349	2 045	17,02%
Рефинансирование и выдача ипотечных кредитов (займов), выданных с применением вычетов из процентной ставки для отдельных категорий граждан/территорий	2 134	2 859	11,30%
Рефинансирование и выдача ипотечных кредитов (займов), выданных в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 13.03.2015 № 220	4 928	7 044	11,00%
в том числе в рамках программы «Жилье для российской семьи»	1 204	1 342	10,95%

Источник: данные АО «АИЖК»

Реструктуризация «Военной ипотеки»

Портфель по продукту «Военная ипотека»

73,5 **₽**
млрд

До 2014 года кредитование по продукту «Военная ипотека» осуществлялось с плавающей ставкой, размер которой зависел от ставки рефинансирования (ключевой ставки) Банка России или ставки MosPrime.

Правлением АО «АИЖК» (протокол от 25.11.2016 № 6/37) с согласия наблюдательного совета АО «АИЖК» (протокол от 14.11.2016 № 1/6) принято решение осуществить адресную поддержку заемщиков-военнослужащих и ограничить на 2017 год предельный размер ставки по кредитам на уровне 12% годовых.



Развитие рынка ипотечных ценных бумаг

Объем секьюритизации
ипотечных портфелей

81₽ млрд

увеличился на **24%**
по сравнению с 2015 годом.

В 2016 году на российском финансовом рынке было проведено 16 сделок по выпуску жилищных облигаций с ипотечным покрытием (далее также — ипотечных ценных бумаг, ИЦБ).

Доля секьюритизированных ипотечных жилищных кредитов в общем объеме выдачи ипотеки в 2016 году составила 5,5% в стоимостном выражении.

В 2015 году данный показатель составлял **5,6%**.

Доля выпусков ИЦБ с поддержкой АО «АИЖК» в различных формах составила в 2016 году 81,5% от общего объема эмиссии ипотечных облигаций в стоимостном выражении.

Реализованные формы поддержки АО «АИЖК»:

- > покупка транша по программе приобретения ипотечных ценных бумаг;
- > предоставление поручительства;
- > организация выпуска;
- > услуги расчетного агента;
- > услуги резервного сервисного агента;
- > услуги мастер-сервиса.

Сделки с поручительством АО «АИЖК» составили 37% от общего объема эмиссии ипотечных облигаций в стоимостном выражении.

На основе анализа развития ипотечного кредитования, а также лучших международных практик АО «АИЖК» сосредоточило свои усилия на внедрении нового механизма рефинансирования ипотечного кредитования через выпуск одностраншевых ипотечных ценных

бумаг, обеспеченных поручительством АО «АИЖК». Создание такого механизма направлено на формирование высоколиквидного рынка простых, стандартных и однородных по уровню риска ИЦБ.

10.01.2016 вступили в силу изменения в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» и Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» (Федеральный закон от 30.12.2015 № 461-ФЗ), позволяющие усовершенствовать процесс выпуска облигаций с ипотечным покрытием, в том числе за счет эмиссии ИЦБ на программной основе. АО «АИЖК» также были разработаны и предложены для обсуждения с регулирующими органами меры по повышению инвестиционной привлекательности одностраншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «АИЖК», в том числе по изменению расчета банковских нормативов в части ИЦБ.

Меры по повышению кредитного качества новых ИЦБ позволили снизить требования к капиталу банков. В октябре 2016 года вступили в силу изменения в Инструкцию Банка России от 03.12.2012 № 139-И «Об обязательных нормативах банков» (Указание Банка России от 20.10.2016 № 4166-У), устанавливающие риск-вес для ИЦБ с поручительством АО «АИЖК» в размере 20%.

АО «АИЖК» приняло участие в первичном размещении ряда выпусков ИЦБ в качестве инвестора и выкупило ИЦБ на сумму

22,5₽ млрд

27,8% ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ЭМИССИИ ИПОТЕЧНЫХ ОБЛИГАЦИЙ В СТОИМОСТНОМ ВЫРАЖЕНИИ

Эмитентом ипотечных ценных бумаг в рамках Фабрики ИЦБ является специально созданный ипотечный агент ООО «ИА „Фабрика ИЦБ“» — дочерняя компания АО «АИЖК».

Функции корпоративного управления и бухгалтерского учета для ООО «ИА „Фабрика ИЦБ“» выполняет Единый институт развития в жилищной сфере, что обеспечивает более эффективный контроль за деятельностью ипотечного агента.

АО «АИЖК» также осуществляет:

- > проверку закладных;
- > контроль рисков;
- > расчет выплат по облигациям;
- > функции резервного сервисного агента по всем сделкам ипотечного агента.

Выпуск одностраншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «АИЖК» осуществляется на программной основе. 06.12.2016 Банком России зарегистрирована рамочная программа ипотечных облигаций на общую сумму 30 млрд рублей, в рамках которой будет осуществлена эмиссия до 20 выпусков ИЦБ с однородными характеристиками. При этом процедура регистрации каждого выпуска стала существенно проще и быстрее. Подготовка выпусков ИЦБ осуществляется с использованием стандартной документации.

28.12.2016 была осуществлена пилотная сделка в рамках выпуска одностраншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «АИЖК» на сумму 2,1 млрд рублей.

Также в целях дальнейшего развития и поддержки вторичного рынка ИЦБ в 2016 году АО «АИЖК» продолжило участвовать в выставлении двусторонних котировок (маркетинговании) практически по всем рыночным выпускам ИЦБ в торговой системе Московской биржи.



Развитие рынка наемного жилья

Основным механизмом финансирования АО «АИЖК» проектов по строительству арендного жилья, включая апартаменты для коммерческого найма, является закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФН) с привлечением средств частных и институциональных инвесторов.

АО «АИЖК» ВЫСТУПАЕТ В КАЧЕСТВЕ ЯКОРНОГО ИНВЕСТОРА (ПАЙЩИКА) ЗПИФН. ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ ЗПИФН И ВЫПОЛНЕНИЯ ЗАДАЧИ ПО ФОРМИРОВАНИЮ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ, И ПРИВЛЕЧЕНИЮ КОЛЛЕКТИВНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ АО «АИЖК» СОЗДАЛО УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ ООО «УК АИЖК».

Для достижения эффективного управления и контроля за отбором проектов АО «АИЖК» сформирована процедура отбора проектов, которая включает:

- > расчет инвестиционных параметров проекта;
- > независимую оценку стоимости проекта внешними консультантами;
- > подтверждение параметров проектов профильными консультантами в недвижимости;
- > утверждение проектов наблюдательным советом АО «АИЖК».

В 2016 году АО «АИЖК» по результатам рассмотрения проектов арендного жилья наблюдательным советом АО «АИЖК» приняты решения об участии АО «АИЖК» в реализации проектов:

- > «Матч Поинт»;
- > «Сколково»;
- > «Лайнер»;
- > «Символ».
- > «Звезда»;

Заключены договоры долевого участия по проектам «Матч Поинт» и «Лайнер»

Общая площадь приобретенного жилья по данным проектам

56,9 М²
ТЫС

Инвестиции в развитие рынка арендного жилья

13,5 ₪
МЛРД

Вовлечение и предоставление земельных участков

В ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ ЕДИНЫЙ ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ ПРОДОЛЖИЛ ВЫСТУПАТЬ АГЕНТОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СОВЕРШЕНИЮ СДЕЛОК С НАХОДЯЩИМИСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОТ 24.07.2008 № 161-ФЗ «О СОДЕЙСТВИИ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» (ДАЛЕЕ – ЗАКОН № 161-ФЗ).

Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, приняты решения о вовлечении в оборот земельных участков, расположенных в 42 субъектах Российской Федерации.

Решения в отношении 261 земельного участка общей площадью 5772 га:

ПРИНЯТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВЕННОЙ КОМИССИЕЙ ПО РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОЦЕНКЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, (ДАЛЕЕ – ПРАВИТЕЛЬСТВЕННАЯ КОМИССИЯ) ПО ПРЕДЛОЖЕНИЯМ ЕДИНОГО ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ В 2016 ГОДУ

- > Единому институту развития в жилищной сфере переданы полномочия для совершения юридических и иных действий, в том числе сделок в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, в качестве агента Российской Федерации в отношении 101 земельного участка общей площадью 880 га (15,2%).
- > Органам государственной власти субъектов Российской Федерации переданы полномочия Российской Федерации по управлению и распоряжению 158 земельными участками, находящимися в федеральной собственности, общей площадью 4890 га (84,7%), в том числе 27 земельными участками общей площадью 697 га, предназначенными для последующего бесплатного предоставления гражданам, имеющим трех и более детей.
- > Федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему функции по управлению федеральным имуществом (Росимущество), переданы полномочия по распоряжению двумя земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, общей площадью 2 га (0,1%).

Единый институт развития в жилищной сфере предоставил на аукционах земельные участки:

- > для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью 328 га;
- > для иного развития территории, общей площадью 127 га.

Содействие в предоставлении находящихся в федеральной собственности земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей

Правительственной комиссией на основании обращений органов государственной власти субъектов Российской Федерации по предложениям Единого института развития в жилищной сфере в 2016 году приняты решения о передаче полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению 27 земельными участками общей площадью 697 га в целях безвозмездного предоставления гражданам, имеющим трех и более детей, что позволит обеспечить земельными участками для

индивидуального жилищного строительства не менее 5 тыс. многодетных семей.

По состоянию на 31.12.2016 общая площадь земельных участков, в отношении которых Правительственной комиссией приняты указанные решения, составила 10 285 га, что позволит обеспечить земельными участками для индивидуального жилищного строительства не менее 78 тыс. многодетных семей.

Органами государственной власти 30 субъектов Российской Федерации выполнены мероприятия по образованию 25 347 земельных участков, из них, в соответствии с пунктом 6 статьи 39.5 Земельного кодекса Российской Федерации, в 19 субъектах Российской Федерации 15 534 земельных участка предоставлены гражданам, имеющим трех и более детей.



Мониторинг освоения земельных участков, предоставленных для целей жилищного строительства по результатам аукционов.

В соответствии с Законом № 161-ФЗ АО «АИЖК» в 2016 году для обеспечения своевременного ввода в эксплуатацию запланированных объемов жилья, отвечающего требованиям экономичности, экологичности, энергоэффективности и комфортности, а также в целях сокращения сроков выполнения этапов работ, установленных планами мероприятий по освоению земельных участков, осуществлялся мониторинг освоения земельных участков по следующим основным направлениям.

Координация действий застройщиков, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса:

- Утверждены 13 комплектов документации по планировке территории общей площадью 689 га в 10 субъектах Российской Федерации.
- Выполнено проектирование и получены разрешения на строительство 189 жилых домов общей площадью 722 тыс. м² в 15 субъектах Российской Федерации.
- Введено в эксплуатацию 258 жилых домов общей площадью 1,8 млн м² в 30 субъектах Российской Федерации, в том числе на земельных участках, переданных жилищно-строительным кооперативам — 83 065 м², на земельных участках, переданных субъектам Российской Федерации — 240 143 м², на земельных участках, предоставленных по договорам купли-продажи — 60 611 м², на земельных участках, предоставленных по договорам аренды и безвозмездного срочного пользования — 1 393 198 м². Также введена в эксплуатацию общеобразовательная школа на 1100 мест в Саратовской области.

Содействие застройщикам в рамках обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой:

- Получено более 600 заключений эксплуатирующих организаций по 190 земельным участкам, которые содержат информацию о существующих нагрузках и точках подключения к инженерным сетям, мероприятиях и стоимости присоединения, трассировке сетей, расположенных в границах и вблизи границ земельных участков, наличии мероприятий по присоединению в инвестиционных программах эксплуатирующих организаций.
- Подготовлено 190 заключений по обеспечению земельных участков инженерной инфраструктурой, которые включали:
 - расчет нагрузок, объемов энергетических и коммунальных ресурсов исходя из объема жилищного строительства;
 - определение необходимых мероприятий и стоимости подключения к существующим инженерным сетям или создание индивидуальных объектов инженерной инфраструктуры;
 - анализ применения платы за подключение к инженерным сетям или затрат на подключение, определенных сетевыми организациями, с целью минимизации общей стоимости подключения.

Консультативное и методическое сопровождение застройщиков по вопросам градостроительного, правового и нормативно-технического характера, в том числе (но не ограничиваясь) вопросами:

- Разработки документации по планировке территории, в том числе с учетом требований АО «АИЖК», установленных договорами аренды, безвозмездного срочного пользования;
- Межевания земельных участков, предоставленных в аренду, безвозмездное срочное пользование для комплексного освоения, образования земельных участков из земельных участков АО «АИЖК»;
- Внесения изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории, обеспечения образования земельных участков в соответствии с измененной документацией по планировке территории;
- Порядка и сроков осуществления запросов и проведения процедур при получении технических условий на подключение к инженерным сетям, в том числе с учетом специфики отдельных регионов, оптимизации условий присоединения к инженерным сетям;
- Оформления исполнительной документации на снос объектов недвижимого имущества, выполняемый в рамках договоров аренды;
- Порядка подготовки проектной документации, проведения ее государственной экспертизы, а также порядка подготовки документов, необходимых для получения разрешений на строительство;
- Особенности оформления права собственности физических лиц на жилые помещения и земельные участки при осуществлении индивидуальной и блокированной застройки на участках АО «АИЖК»;
- Особенности перехода права собственности на земельные участки при вводе в эксплуатацию многоквартирных жилых домов.

Мониторинг предоставления и освоения земельных участков, осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации

В 2016 году АО «АИЖК» на основании части 5 статьи 13 Закона № 161-ФЗ проводился мониторинг осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных им полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, в том числе:

- Мониторинг выполнения мероприятий, связанных с реализацией органами государственной власти субъектов Российской Федерации переданных полномочий, предусмотренных статьей 13 Закона № 161-ФЗ;
- Мониторинг соблюдения условий, установленных статьей 14 Закона № 161-ФЗ при предоставлении органами государственной власти Российской Федерации земельных участков;
- Оказание методической помощи по реализации переданных органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий, в том числе в части соблюдения условий, установленных статьей 14 Закона № 161-ФЗ.

В 2016 году органами государственной власти 11 субъектов Российской Федерации в соответствии с Законом № 161-ФЗ было предоставлено 3817 земельных участков общей площадью 542 га, 8 субъектами Российской Федерации не реализованы переданные им полномочия по 18 земельным участкам общей площадью 1565 га.

В отношении земельных участков, которые за указанный период были предоставлены в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в полном объеме выполнены условия, предусмотренные частью 1 статьи 14 Федерального закона.

Жилищно-строительные кооперативы

В соответствии с Законом № 161-ФЗ АО «АИЖК» может предоставлять на безвозмездной основе земельные участки под строительство жилья (индивидуальных, многоквартирных домов) жилищно-строительным кооперативам (далее — ЖСК) с господдержкой, создаваемым из числа социально значимых групп граждан, указанных в Постановлении Правительства Российской Федерации от 09.02.2012 № 108

«Об утверждении перечня категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в соответствии с отдельными федеральными законами, и оснований включения указанных граждан, а также граждан, имеющих трех и более детей, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены таких кооперативов».

По состоянию на 31.12.2016 48 жилищно-строительным кооперативам безвозмездно передано 453 га участков из земель федеральной и неразграниченной собственности для обеспечения строительства жилья и объектов инженерной инфраструктуры, из них в 2016 году кооперативам предоставлено 18 земельных участков площадью 71,4 га и 8 земельных участков площадью 1,5 га переданы пайщикам ЖСК для последующего оформления права собственности.

Также в 2016 году 5 ЖСК завершили строительство и ввели в эксплуатацию 83 тыс. м² жилья.

АО «АИЖК» участвует в реализации **102 проектов** жилищно-строительных кооперативов с господдержкой в 43 субъектах Российской Федерации.

В целях совершенствования механизма ЖСК с господдержкой АО «АИЖК» инициировало внесение ряда изменений в действующее законодательство:

- ▶ Принят Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „О содействии развитию жилищного строительства“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий:
 - ▶ сохранение права на приобретение жилого помещения или земельного участка за гражданами, вступившими в ЖСК и впоследствии переставшими относиться к соответствующим категориям,
 - ▶ отмену условия о передаче земельного участка после внесения 20% паевых взносов,
 - ▶ отмену требования о соответствии строящегося жилья критериям отнесения к экономическому классу.
- ▶ Внесен в Правительство Российской Федерации проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий увеличение количества граждан, имеющих право быть членами ЖСК;
- ▶ Подготовлены предложения в Жилищный кодекс и иные законодательные акты, предусматривающие обеспечение возможности привлечения кредитов на оплату паевых взносов под залог пая.

Указанные изменения позволяют увеличить количество граждан, которые могут быть обеспечены жильем в рамках реализации проектов ЖСК с господдержкой, а также увеличить общий объем ввода жилья по Российской Федерации.

Вместе с тем количество проектов ЖСК и граждан, которые получают возможность построить жилье по цене ниже рыночной, будет определяться наличием федеральных земельных участков, передаваемых АО «АИЖК» текущими правообладателями (Федеральными органами исполнительной власти, образовательными и иными учреждениями, организациями), за которыми данные земельные участки закреплены.

Программа помощи заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации

Бюджетные ассигнования

4,5₽ млрд

поступили 8 октября 2015 года в качестве вноса в уставный капитал АО «АИЖК» для реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

Во исполнение пункта 11 Плана действий Правительства Российской Федерации, направленного на обеспечение стабильного социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году, Постановления Правительства Российской Федерации от 20.04.2015 № 373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала Акционерного общества «Агентство ипотечного жилищного кредитования», в 2016 году АО «АИЖК» продолжило реализацию программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

Механизм программы предусматривает возмещение кредиторами (займодавцами) своих недополученных доходов и (или) убытков (их части), возникших в результате проведения реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов), за счет денежных средств, выделенных на реализацию программы помощи. По выбору кредитора и заемщика допускается как одновременное уменьшение денежных обязательств заемщика, так и уменьшение размера ежемесячного платежа по кредиту не менее чем на 50% на срок до 18 месяцев за счет снижения ставки кредитования.



По состоянию на 31 декабря 2016 года **105 организаций** являлись участниками программы помощи, включая все крупнейшие банки с государственным участием и **16 ипотечных агентов**, обладающих особым правовым статусом и созданных в целях эмиссии облигаций с ипотечным покрытием. Совокупная доля участников программы на рынке ипотечного жилищного кредитования составила более 97%.

С целью мониторинга ситуации на рынке и оперативного предоставления консультации гражданам по вопросам реализации программы помощи АО «АИЖК» в апреле 2015 года запустило работу отдельной горячей телефонной линии с бесплатным федеральным номером. Кроме того, для граждан реализована возможность направления вопросов через официальный сайт АО «АИЖК». Всего по телефону и в электронной форме на горячую линию АО «АИЖК» поступило более 161 тыс. обращений граждан из 85 субъектов Российской Федерации.

В соответствии с оперативными отчетами, полученными АО «АИЖК» от организаций-участников программы, по состоянию на 31.12.2016 заемщиками было подано более 16,7 тыс. заявок

на реструктуризацию, помощь оказана более 9,2 тыс. российских семей.

В целях совершенствования программы и повышения ее доступности для заемщиков Минстроем России совместно с Минэкономразвития России, Минфином России при участии Банка России и АО «АИЖК» в отчетном году подготовлены предложения по изменению основных условий реализации программы. Новая редакция программы помощи утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2016 № 1231 «О внесении изменений в Постановление правительства Российской Федерации от 20.04.2015 № 373». Изменения, внесенные в программу, направлены на повышение эффективности ее реализации без увеличения объема финансирования.

Разработанные изменения основных условий реализации программы предусматривают:

- Расширение перечня граждан, которые могут принять участие в программе, путем включения граждан, на иждивении которых находятся лица в возрасте до 24 лет, являющиеся учащимися, студентами (курсантами), аспирантами, адъюнктами, ординаторами, ассистентами-стажерами, интернами и обучающиеся по очной форме обучения.
- Увеличение предельной суммы возмещения (помощи) по каждому реструктурированному ипотечному жилищному кредиту (займу) с 10 до 20% от остатка суммы кредита (займа), рассчитанного на дату заключения договора о реструктуризации, но не более 600 тыс. рублей.

Законотворческая деятельность



АО «АИЖК» в 2016 году принимало участие в разработке проектов федеральных законов:

1.

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ), предусматривающий:

- изменения в Федеральный закон № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере» с целью снижения кредитной ставки по ипотеке за счет подтверждения статуса Единого института развития в жилищной сфере как PSE (public sector entity) и снижения коэффициента риска в отношении его облигаций в целях расчета нормативов достаточности капитала банков;
- изменения в Закон № 161-ФЗ, предполагающие ликвидацию Фонда РЖС как юридического лица и передачу его полномочий Единому институту развития в жилищной сфере в целях сокращения его операционных расходов, а также консолидации прибыли и денежных потоков от деятельности, осуществляемой Единым институтом развития в жилищной сфере в качестве агента Российской Федерации.

2.

Проект поправок к проекту федерального закона № 599011-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», направленных на введение в законодательство Российской Федерации норм о закладных в электронной форме, в том числе регулирующих процедуры выдачи и хранения таких закладных, а также учет прав по таким закладным (поправки Правительства Российской Федерации внесены в Государственную думу 05.12.2016).

3.

Проект поправок к проекту федерального закона № 978680-6 «О внесении изменений в статью 5 Федерального закона «О потребительском кредите (займе)», направленных на имплементацию в законодательство Российской Федерации рекомендаций ОЭСР в части установления требований о раскрытии полной стоимости ипотечных кредитов в денежном выражении, а не только в процентах годовых (проект поправок находится на рассмотрении в Правительстве Российской Федерации).

4.

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий: совершенствование деятельности Единого института развития в жилищной сфере в качестве агента Российской Федерации (изменения в Закон № 161-ФЗ); введение регулирования залога паев членов ЖСК (изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Проект федерального закона разработан в рамках реализации приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье» (паспорт приоритетного проекта утвержден президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам 19.10.2016)

5.

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», направленный на регулирование деятельности компенсационного фонда долевого строительства.



АО «АИЖК» в 2016 году участвовало в разработке подзаконных актов:

1.

Проект постановления Правительства Российской Федерации «О защите прав граждан – участников долевого строительства» (Постановление Правительства Российской Федерации от 07.12.2016 № 1310).

2.

Проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404» (Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2016 № 1036).

3.

Проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 20.04.2015 № 373» (Постановление Правительства Российской Федерации от 24.11.2016 № 1231).

4.

Проект указания Банка России «О внесении изменений в Положение Банка России от 27.07.2015 № 481-П «О лицензионных требованиях и условиях осуществления профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг, ограничениях на совмещение отдельных видов профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг, а также о порядке и сроках представления в Банк России отчетов о прекращении обязательств, связанных с осуществлением профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг, в случае аннулирования лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг» в части требований, предъявляемых к институтам развития, при получении дилерской лицензии (Указание от 04.07.2016 № 4061-У).

5.

Проект указания Банка России «О внесении изменений в Инструкцию Банка России от 03.12.2012 № 139-И «Об обязательных нормативах банков» в части установления коэффициента риска в размере 20% в отношении облигаций Единого института развития в жилищной сфере в целях расчета нормативов достаточности капитала банков (указание от 20.10.2016 № 4166-У).

6.

Проект положения Банка России «Положение о допуске ценных бумаг к организованным торгам» в части требований к корпоративному управлению ипотечных агентов (Положение от 24.02.2016 № 534-П).

7.

Проект указания Банка России «О внесении изменений в Положение Банка России от 11.08.2014 № 428-П «О стандартах эмиссии ценных бумаг, порядке государственной регистрации выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг, государственной регистрации отчетов об итогах выпуска (дополнительного выпуска) эмиссионных ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг» (указание от 28.10.2016 № 4171-У).

Закупочная деятельность

В целях оптимизации расходов наряду с мероприятиями по проведению ревизии и оптимизации организационной структуры и всех бизнес-процессов в 2016 году АО «АИЖК» разработана новая редакция Положения о закупочной деятельности, результатом принятия которой явилось совершенствование закупочной деятельности АО «АИЖК».

В целях установления преференций российским производителям и российским юридическим лицами решением наблюдательного совета АО «АИЖК» от 21.10.2016 № 1/5 внесены изменения в Положение о закупочной деятельности АО «АИЖК» в части, касающейся установления приоритета товарам российского происхождения, работ, услуг, выполняемых, оказываемых российскими лицами, по отношению к товарам, происходящим из иностранного государства, работам, услугам, выполняемым, оказываемым иностранными лицами.

Положение о закупочной деятельности АО «АИЖК» (далее — Положение) соответствует типовому положению о закупочных процедурах, проводимых для нужд акционерных обществ с государственным участием, утвержденному приказом Росимущества от 24.12.2014 № 515 «Об утверждении типового положения о закупочных процедурах, проводимых для нужд акционерных обществ с государственным участием», а также Стандарту осуществления закупочной деятельности отдельных видов юридических лиц, разработанному ФАС России.

При этом Положение направлено АО «АИЖК» на рассмотрение в ФАС России, по результатам которого письмом от 12.10.2015 № АУ/55793/15 сообщено, что Положение «направлено на оптимизацию закупочной деятельности» и «будет способствовать повышению открытости и прозрачности проводимых закупок», а также «является одним из примеров положительных практик унификации закупочных процедур».

Несмотря на то, что закупочная деятельность АО «АИЖК» не является предметом регулирования Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее — Федеральный закон № 44-ФЗ), в Положении учтены отдельные требования Федерального закона № 44-ФЗ, направленные на повышение

информационной открытости и прозрачности закупок, увеличение количества участников закупки, развитие добросовестной конкуренции, создание условий эффективного расходования денежных средств. Также Положение разработано в соответствии с учетом анализа лучших практик применения Федерального закона № 223-ФЗ и с целью недопущения нарушений Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Положение направлено на дополнительное раскрытие информации о закупках. Так, информация о закупках размещается не только в единой информационной системе (как это предусмотрено Федеральным законом № 223-ФЗ), но и на официальном сайте АО «АИЖК». Также Положением предусмотрено создание единой закупочной комиссии, уполномоченной на формирование единообразной практики осуществления закупочной деятельности путем утверждения извещений и документаций о закупках, протоколов о результатах закупки, принятия решений о заключении договоров с единственным поставщиком.

Преимущественной формой осуществления конкурентных закупок вне зависимости от их цены и предмета стала электронная форма, которая позволяет участникам закупок оперативно готовить и направлять заявки на закупки, а также соблюдать конфиденциальность при приеме заявок до окончания срока их подачи.

Информационная и просветительская деятельность

В 2016 году АО «АИЖК» вело активную информационно-просветительскую деятельность с целью наиболее полного информирования граждан о мерах, принимаемых государством по развитию рынка ипотеки и жилищного строительства в стране. Особое место в информационно-просветительской деятельности АО «АИЖК» занимало информирование различных аудиторий о деятельности Единого института развития в жилищной сфере, его миссии, задачах и функциях, проектах.

В 2016 году начал работу новый сайт Единого института развития в жилищной сфере — Дом.рф. Новая версия сайта разработана на основе современных информационных технологий и обладает всеми необходимыми сервисами для предоставления актуальной информации о развитии жилищного строительства и ипотечного кредитования в России для

всех участников рынка: граждан, банков, застройщиков, регулирующих органов и органов местного самоуправления.

В течение года сформирована актуальная база средств массовой информации из 175 федеральных изданий, включая информационные агентства, телевидение, радио, печатные СМИ. В центральных и региональных средствах массовой информации было опубликовано около 40 тысяч информационных материалов, посвященных различным направлениям деятельности АО «АИЖК». Опубликовано около 300 пресс-релизов о деятельности АО «АИЖК» и ключевых государственных инициативах в сфере развития рынка жилья.

Представители АО «АИЖК» принимали участие в конференциях, форумах и семинарах в России и за рубежом, итоги которых широко освещались в СМИ.

В 2016 году АО «АИЖК» совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации организовало дискуссии в рамках ключевых отраслевых форумов с целью публичного обсуждения с ведущими российскими и зарубежными экспертами актуальных вопросов рынка ипотеки и жилищного строительства:

- > Панельная дискуссия «Коллективные инвестиции в арендное жилье: To trust or not to trust?», «Петербургский международный экономический форум»;
- > Панельная дискуссия «Развитие территорий — современные подходы к формированию жилой среды», Международный инвестиционный форум «Сочи 2016»;
- > Первый Международный форум «Среда для жизни: новые стандарты», организованный АО «АИЖК» по поручению Правительства Российской Федерации, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и при поддержке Правительства Республики Татарстан.

Учитывая возрастающую роль социальных сетей в обеспечении граждан простой и доступной информацией, в том числе о развитии рынка ипотеки и жилищного строительства, АО «АИЖК» активно поддерживало и наполняло актуальной и полезной информацией свои аккаунты в социальных сетях Facebook и Twitter. В 2016 году создан аккаунт в Instagram и собственный канал на YouTube. Совокупный охват аудитории в социальных сетях превысил 500 тысяч пользователей.

Важным звеном в информационно-просветительской деятельности АО «АИЖК» стало распространение и популяризация подробной и достоверной аналитической информации о состоянии рынка, прогнозов его дальнейшего развития. Аналитический центр АО «АИЖК» является авторитетным источником уникальной информации, которую активно цитируют СМИ. Аналитические продукты АО «АИЖК» используются органами власти для разработки федеральных программ и оперативного мониторинга.

АО «АИЖК» также уделяет особое внимание поддержке образовательных проектов и своей роли в формировании научного и кадрового потенциала страны. В 2012 году по инициативе АО «АИЖК» и Правительства Российской Федерации была основана базовая кафедра «Ипотечное жилищное кредитование и страхование» при Финансовом университете при Правительстве Российской Федерации. Деятельность кафедры направлена на повышение финансовой и ипотечной грамотности населения в целом, а также на профориентационную работу со студентами. В 2016 году кафедрой была продолжена практика работы по проведению краткосрочных курсов повышения квалификации специалистов финансового рынка, реализованы учебные программы для бакалавриата и магистратуры по профилю деятельности кафедры, а также проведен ряд мероприятий, направленных на повышение ипотечной грамотности студентов и преподавателей Финансового университета, населения Российской Федерации, в том числе школьников и учителей средних учебных заведений. За отчетный период кафедрой было проведено 24 конференции и круглых стола, было выпущено 18 диссертационных работ и 21 научная публикация.

Система экологической ответственности

Осознавая актуальность экологических проблем, АО «АИЖК» разработало собственные принципы построения системы экологической ответственности, которые утверждены наблюдательным советом АО «АИЖК». Также АО «АИЖК» утвержден «Порядок применения системы экологической ответственности АО «АИЖК» (утвержден приказом генерального директора АО «АИЖК» от 28.03.2013 № 60-од). Обязательства, принимаемые АО «АИЖК» в рамках утвержденного Порядка, составляют основу для установления долгосрочных стратегических целей в области охраны окружающей среды.

Деятельность АО «АИЖК» не связана с выбросами вредных веществ в биосферу и полностью отвечает требованиям экологической безопасности и охраны окружающей среды. АО «АИЖК» признает защиту окружающей среды одним из важнейших факторов успешного развития Российской Федерации и намерено активно поддерживать принципы заботы об окружающей среде.

АО «АИЖК» стремится к снижению негативного воздействия посредством экономии потребляемых энергоресурсов и своевременной и экологичной утилизации отходов.

В АО «АИЖК» внедрена и совершенствуется система электронного документооборота, которая способствует существенному сокращению потребления бумаги и, следовательно, сбережению природных ресурсов.

Таблица 5. Информация об объеме использованных АО «АИЖК» в 2016 году энергетических ресурсов

Ресурс	в натуральном выражении		в денежном выражении
	количество	ед. изм.	руб.
Бензин	198	литры	5 841
Дизельное топливо	24	литры	784
Тепловая энергия	896	Гкал	1 455 368
Электрическая энергия	1 628 802	кВт·ч	6 026 625

Источник: данные АО «АИЖК»

В 2016 году АО «АИЖК» осуществило переезд в новый офис, обустроенный в соответствии с концепцией «зеленого офиса». С целью достижения стратегических целей в области охраны окружающей среды АО «АИЖК» провело ряд мероприятий, направленных на снижение показателей потребления топливных ресурсов, воды, бумаги и электричества, а также оптимизацию офисного пространства. Значительные усилия специалистов по обеспечению офиса и охране труда были направлены на обустройство нового офиса с учетом современных стандартов в области экологии и охраны труда. Для снижения техногенной нагрузки на окружающую среду при обустройстве нового офиса было реализовано применение и использование ресурсосберегающих технологий.

Ключевым достижением АО «АИЖК» в области бережного потребления ресурсов и снижения негативного воздействия на окружающую среду в 2016 году является завершение мероприятий по полному отказу от собственного автопарка организации.

Спонсорская поддержка и благотворительная деятельность

Социальная деятельность АО «АИЖК» направлена на улучшение качества жизни и здоровья населения страны. Согласно Положению о спонсорской поддержке и благотворительности АО «АИЖК» (утверждено решением наблюдательного совета АО «АИЖК» протокол № 1/15 от 26.02.2016) основными направлениями социальной деятельности являются:

- > поддержка образования, культуры и спорта;
- > финансирование оказания медицинской помощи тяжелобольным детям и инвалидам;
- > помощь малоимущим слоям населения и людям, оказавшимся в трудной жизненной ситуации;
- > волонтерство.

ФИНАНСИРОВАНИЕ АО «АИЖК» СОЦИАЛЬНЫХ ПРОГРАММ (ПОМОЩЬ ТЯЖЕЛОБОЛЬНЫМ ДЕТЯМ И ИНВАЛИДАМ, ПОДДЕРЖКА ОБРАЗОВАНИЯ, СПОРТА И КУЛЬТУРЫ) В ОБЪЕМЕ 16 448 ТЫС. РУБЛЕЙ;

ФИНАНСОВОЕ УЧАСТИЕ СОТРУДНИКОВ АО «АИЖК» В ВОЛОНТЕРСКИХ ПРОЕКТАХ В ОБЪЕМЕ 112 ТЫС. РУБЛЕЙ.

Корпоративное управление

06



Устойчивое развитие АО «АИЖК» и контроль за его деятельностью обеспечивается системой корпоративного управления, которая строится в соответствии с действующим российским законодательством, Уставом и внутренними документами АО «АИЖК». Кроме того, в своей деятельности АО «АИЖК» ориентируется на лучшие мировые практики в этой области.

Политика корпоративного управления АО «АИЖК» направлена на обеспечение:

- > эффективной защиты прав и интересов акционеров;
- > прозрачности принятия решений органами управления;
- > профессиональной и этической ответственности членов органов управления и контроля перед АО «АИЖК», его работниками и контрагентами.

В целях реализации принципа эффективного управления в АО «АИЖК» действует следующая система органов управления:

- > общее собрание акционеров;
- > наблюдательный совет;
- > правление;
- > генеральный директор.

Общее собрание акционеров

ВЫСШИЙ ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ АО «АИЖК»

В связи с тем, что 100% акций АО «АИЖК» находятся в федеральной собственности и единственным акционером АО «АИЖК» является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество), решения общего собрания акционеров оформляются распоряжениями Росимущества.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРОВЕДЕННЫХ В 2016 ГОДУ ОБЩИХ СОБРАНИЯХ АКЦИОНЕРОВ ПРИВЕДЕНА В ПРИЛОЖЕНИИ № 2.

Наблюдательный совет

Порядок деятельности наблюдательного совета регулируется Уставом АО «АИЖК» и Положением о наблюдательном совете АО «АИЖК», которое утверждено общим собранием акционеров в 2016 году в новой редакции.

РАСПОРЯЖЕНИЕ РОСИМУЩЕСТВА
ОТ 17.11.2015 № 918-Р

Члены наблюдательного совета не имеют долей участия в уставном капитале АО «АИЖК» и не владеют акциями АО «АИЖК». В течение отчетного года члены наблюдательного совета не совершали сделки по приобретению или отчуждению акций АО «АИЖК».

Наблюдательный совет является органом управления, осуществляющим общее руководство деятельностью АО «АИЖК», за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» к компетенции общего собрания акционеров. В 2016 году действовали два состава наблюдательного совета АО «АИЖК»:

- > первый состав наблюдательного совета утвержден решением внеочередного общего собрания акционеров — распоряжением Росимущества от 09.09.2015 № 700-р;
- > действующий состав наблюдательного совета утвержден решением годового общего собрания акционеров — распоряжением Росимущества от 30.06.2016 № 526-р.

В 2016 году состоялось 16 заседаний наблюдательного совета.

ИНФОРМАЦИЯ О ЧЛЕНАХ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА, А ТАКЖЕ О ВОПРОСАХ, РАССМОТРЕННЫХ В 2016 ГОДУ НА ЕГО ЗАСЕДАНИЯХ, ПРИВЕДЕНА В ПРИЛОЖЕНИИ № 3.

Вознаграждение членам наблюдательного совета выплачивается в форме единовременной выплаты по итогам работы за период с момента проведения предыдущего годового общего собрания акционеров до момента проведения годового общего собрания акционеров по итогам последнего финансового года (далее — корпоративный год).

Вознаграждение выплачивается в соответствии с Положением о мотивации членов наблюдательного совета АО «АИЖК», утвержденным решением годового общего собрания акционеров от 30.06.2014 № 666-р. Персональный размер вознаграждения каждого члена наблюдательного совета (базовая, переменная части вознаграждения) зависит от его участия в проводимых в течение корпоративного года заседаниях.

Вознаграждение не выплачивается членам наблюдательного совета, являющимся одновременно членами коллегиального исполнительного органа АО «АИЖК», работниками АО «АИЖК» либо единственным исполнительным органом АО «АИЖК», а также в иных случаях, предусмотренных Положением о мотивации членов наблюдательного совета АО «АИЖК». Кроме того, вознаграждение не выплачивается членам наблюдательного совета, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации запрещено участвовать на платной основе в деятельности органа управления коммерческой организацией, а также занимать должности и осуществлять другую оплачиваемую деятельность в коммерческих организациях. Также вознаграждение не выплачивается членам наблюдательного совета, которые отказались от получения вознаграждения.

СВЕДЕНИЯ О ВОЗНАГРАЖДЕНИИ ЧЛЕНАМ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА АО «АИЖК» В 2016 ГОДУ, УТВЕРЖДЕННОМ РЕШЕНИЕМ ГОДОВОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ АО «АИЖК» (РАСПОРЯЖЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ ОТ 30.06.2016 №526-Р) ИЗЛОЖЕНЫ В ПРИЛОЖЕНИИ 3

При наблюдательном совете функционируют три комитета:¹

Комитет по стратегическому планированию

Комитет по кадрам и вознаграждениям

Комитет по аудиту

01

02

03



В 2016 году проведено 5 совместных заседаний

Действовавшие в 2016 году составы комитетов избраны наблюдательным советом в 2015 году (протокол от 02.11.2015 № 1/9).

Деятельность комитетов основывается на соответствующих положениях о комитетах, утвержденных наблюдательным советом АО «АИЖК» в 2013 году (протокол от 07.10.2013 № 1/01).

Членам комитетов наблюдательного совета за период исполнения ими своих обязанностей выплачивается вознаграждение в соответствии с Положением о мотивации членов комитетов наблюдательного совета АО «АИЖК». Вознаграждение не выплачивается членам комитетов наблюдательного совета, являющимся государственными служащими, членами наблюдательного совета или работниками АО «АИЖК».

ИНФОРМАЦИЯ О ЧЛЕНАХ КОМИТЕТОВ НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА, А ТАКЖЕ О ВОПРОСАХ, РАССМОТРЕННЫХ В 2016 ГОДУ НА ЗАСЕДАНИЯХ КОМИТЕТОВ, ПРИВЕДЕНА В ПРИЛОЖЕНИИ № 4.

Задачи комитета по стратегическому планированию

3 заседания в 2016 году

Членам комитета наблюдательного совета по стратегическому планированию выплачено вознаграждение за осуществление функций в 2016 году в сумме **567 тыс. руб.**

- Рассмотрение стратегических вопросов развития рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, необходимых для деятельности АО «АИЖК».
- Рассмотрение вопросов реорганизации и реструктуризации АО «АИЖК».
- Контроль за формированием и функционированием систем управления рисками в АО «АИЖК».
- Выработка долгосрочной и среднесрочной стратегии АО «АИЖК».
- Мониторинг и своевременная корректировка стратегии АО «АИЖК».

Задачи комитета по кадрам и вознаграждениям

6 заседаний в 2016 году

Членам комитета наблюдательного совета по кадрам и вознаграждениям выплачено вознаграждение за осуществление функций в 2016 году в сумме **183 тыс. руб.**

- Подготовка рекомендаций наблюдательному совету в отношении формирования состава наблюдательного совета, его комитетов, оценки работы и вознаграждения членов наблюдательного совета и его комитетов.
- Подготовка рекомендаций наблюдательному совету в отношении формирования, обеспечения эффективной работы и оценки результатов работы в отношении исполнительных органов АО «АИЖК».
- Подготовка рекомендаций наблюдательному совету в отношении формирования состава советов директоров, коллегиального и единоличного исполнительного органа, а также кадровой политики АО «АИЖК» в дочерних и зависимых обществах.
- Контроль за реализацией менеджментом АО «АИЖК» стратегии формирования человеческого капитала АО «АИЖК» совместно с комитетом наблюдательного совета АО «АИЖК» по стратегическому планированию.
- Оценка существующей в АО «АИЖК» системы мотивации и профессионального развития ключевого управленческого персонала.
- Контроль и оценка работы менеджмента АО «АИЖК» по созданию эффективных механизмов противодействия коррупции и соблюдения деловой этики.

Задачи комитета по аудиту

6 заседаний в 2016 году

Членам комитета наблюдательного совета по аудиту выплачено вознаграждение за осуществление функций в 2016 году в сумме **850 тыс. руб.**

- Обеспечение достоверности финансовой отчетности и иной финансовой информации, публично раскрываемой или предоставляемой АО «АИЖК» инвесторам, акционерам и иным заинтересованным лицам.
- Организация взаимодействия АО «АИЖК» с ревизионной комиссией.
- Контроль за формированием и функционированием системы управления рисками в АО «АИЖК».
- Контроль/обеспечение эффективности деятельности системы внутреннего контроля и подразделения внутреннего аудита АО «АИЖК».
- Организация взаимодействия АО «АИЖК» с внешним аудитором.

¹ Основные задачи комитетов отражены в Положении о комитете наблюдательного совета по аудиту (утверждено решением наблюдательного совета АО «АИЖК», протокол от 07.10.2013 № 1/01):

Исполнительные органы

Исполнительными органами АО «АИЖК» являются:

- > правление АО «АИЖК» (коллегиальный исполнительный орган);
- > генеральный директор АО «АИЖК» (единоличный исполнительный орган).

Генеральный директор является одновременно председателем правления АО «АИЖК».

Исполнительные органы АО «АИЖК» подотчетны наблюдательному совету и общему собранию акционеров АО «АИЖК».

В 2016 году состоялось **40 заседаний** правления, на которых было рассмотрено **342** вопроса.

ИНФОРМАЦИЯ О ЧЛЕНАХ ПРАВЛЕНИЯ ПРИВЕДЕНА В ПРИЛОЖЕНИИ № 5.

С 20.04.2015 года в соответствии с решением наблюдательного совета на должность генерального директора назначен **А. А. Плутник.**

К компетенции исполнительных органов АО «АИЖК» относятся все вопросы руководства текущей деятельностью, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров или наблюдательного совета АО «АИЖК».

Порядок и сроки выплаты вознаграждения генеральному директору определяются Положением об оплате труда и материальном стимулировании работников АО «АИЖК» (утверждено решением правления АО «АИЖК», протокол от 31.08.2015 № 6/33), трудовым договором (контрактом), порядком расчета вознаграждения по итогам работы за год генеральному директору АО «АИЖК» (утвержден решением наблюдательного совета АО «АИЖК», протокол от 16.11.2016 № 1/6), а также положением о ключевых показателях эффективности деятельности Единого института развития в жилищной сфере (утверждено решением наблюдательного совета АО «АИЖК», протокол от 16.11.2016 № 1/6).

Действующий состав коллегиального исполнительного органа АО «АИЖК» (правления) образован по решению наблюдательного совета в 2016 году (протокол от 28.04.2016 № 1/17), до апреля 2016 года действовал состав правления, утвержденный решением наблюдательного совета в сентябре 2015 года (протокол НС

от 17.09.2015 № 1/4). Членам правления за период исполнения ими обязанностей выплачивается вознаграждение в соответствии с Положением о мотивации членов коллегиального исполнительного органа АО «АИЖК», утвержденным решением наблюдательного совета АО «АИЖК» (протокол от 30.10.2009 № 05).

Указанным Положением о мотивации предусмотрен следующий порядок определения вознаграждения: — фиксированная часть составляет не более 50 % от предельного размера вознаграждения каждого члена коллегиального исполнительного органа; — переменную часть составляет не более 50 % от предельного размера вознаграждения каждого члена коллегиального исполнительного органа. Согласно Положению о мотивации фиксированная часть вознаграждения выплачивается ежеквартально, а переменная часть выплачивается по итогам года по решению наблюдательного совета. Абсолютное значение переменной части вознаграждения определяется на основе выполнения ряда целевых показателей, утвержденных в составе бизнес-плана деятельности АО «АИЖК» на соответствующий период. Предельный размер вознаграждения каждого члена коллегиального исполнительного органа составляет 720 000 (семьсот двадцать тысяч) рублей в год, если иное не установлено решением наблюдательного совета общества.

Корпоративный секретарь

Корпоративный секретарь АО «АИЖК» — специальное должностное лицо, в задачи которого входит:

- > обеспечение соблюдения органами и должностными лицами АО «АИЖК» требований законодательства Российской Федерации, Устава и внутренних документов, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров;
- > организация взаимодействия между АО «АИЖК» и его акционерами, между органами управления АО «АИЖК».

Корпоративный секретарь назначается и освобождается от должности решением наблюдательного совета АО «АИЖК» — большинством голосов членов наблюдательного совета.

Обязанности корпоративного секретаря определены в Положении о корпоративном секретаре АО «АИЖК».

СВЕДЕНИЯ О КОРПОРАТИВНОМ СЕКРЕТАРЕ РАСКРЫТЫ В ПРИЛОЖЕНИИ № 3

Решением наблюдательного совета АО «АИЖК» корпоративным секретарем АО «АИЖК» утвержден **И. В. Аджаев.**

ПРОТОКОЛ ОТ 18.08.2015 № 1/3

Ревизионная комиссия и аудиторы

Ревизионная комиссия осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью АО «АИЖК» и действует на основании законодательства Российской Федерации, Устава АО «АИЖК» и Положения о ревизионной комиссии АО «АИЖК».

Ревизионная комиссия АО «АИЖК» избирается ежегодно на годовом общем собрании акционеров.

Решением годового общего собрания акционеров АО «АИЖК» (распоряжение Росимущества от 30.06.2016 № 526-р) ООО «Эрнст энд Янг» утверждено аудитором АО «АИЖК». По итогам аудиторской проверки за 2016 год получено положительное аудиторское заключение ООО «Эрнст энд Янг» в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «АИЖК», составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ) на 31.12.2016, и за 2016 год.

СВЕДЕНИЯ ОБО ВСЕХ ВИДАХ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ, ВЫПЛАЧЕННЫХ В 2016 ГОДУ ЧЛЕНАМ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ АО «АИЖК», А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЕРСОНАЛЬНОМ СОСТАВЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ИЗЛОЖЕНЫ В ПРИЛОЖЕНИИ № 6.

К компетенции ревизионной комиссии относятся:

- ▶ проверка финансово-хозяйственной деятельности АО «АИЖК» по итогам деятельности за год, а также в любое время по своей инициативе, решению наблюдательного совета АО «АИЖК» или по требованию акционера;
- ▶ проверка соответствия решений по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, принимаемых наблюдательным советом и правлением АО «АИЖК», Уставу АО «АИЖК» и решениям общего собрания акционеров.
- ▶ проверка и анализ финансового состояния АО «АИЖК», его платежеспособности, функционирования системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств;
- ▶ подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете АО «АИЖК», годовой бухгалтерской отчетности и иных отчетах, а также других финансовых документах АО «АИЖК».

В 2016 году действовали два состава ревизионной комиссии АО «АИЖК»: 2015–2016 и 2016–2017 корпоративных годов.

Положением о мотивации членов ревизионной комиссии АО «АИЖК», утвержденным решением годового общего собрания акционеров АО «АИЖК» от 30.06.2016 (распоряжение Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 30.06.2016 № 526-р) предусмотрена возможность выплаты вознаграждения членам ревизионной комиссии — негосударственным служащим.

Решение о выплате вознаграждения членам ревизионной комиссии — негосударственным служащим принимается общим собранием акционеров.

Решение о выплате вознаграждения членам ревизионной комиссии за участие в работе ревизионной комиссии по итогам 2015 года принято годовым общим собранием акционеров АО «АИЖК» от 30.06.2016 (распоряжение Федерального агентства по управлению государственным имуществом «О решениях годового общего собрания акционеров АО «АИЖК» от 30.06.2016 № 526-р).

Сведения о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

В своей деятельности в течение 2016 года АО «АИЖК» руководствовалось и соблюдало основные принципы Кодекса корпоративного управления (далее — Кодекс), рекомендованного Банком России (письмо от 10.04.2014 № 06–52/2463) и Правительством Российской Федерации.

ИНФОРМАЦИЯ О КРУПНЫХ СДЕЛКАХ, А ТАКЖЕ О СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ, СОДЕРЖИТСЯ В ПРИЛОЖЕНИИ № 10 К НАСТОЯЩЕМУ ГОДОВОМУ ОТЧЕТУ.

Часть принципов Кодекса не может быть в полной мере реализована в АО «АИЖК», так как все акции АО «АИЖК» принадлежат Российской Федерации в лице Росимущества, а управление такими акционерными обществами осуществляется в специальном режиме в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2004 № 738 «Об управлении находящимися в федеральной собственности акциями акционерных обществ и использовании специального права на участие Российской Федерации в управлении акционерными обществами («золотой акции»).

АО «АИЖК» на регулярной основе в соответствии с требованиями законодательства раскрывает информацию обо всех существенных событиях, а также размещает необходимую информацию для инвесторов и партнеров на сайте АО «АИЖК», межведомственном портале.

БОЛЕЕ ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОБЛЮДЕНИИ КОДЕКСА ПРИВЕДЕНА В ОТЧЕТЕ О СОБЛЮДЕНИИ ПРИНЦИПОВ И РЕКОМЕНДАЦИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, КОТОРЫЙ ЯВЛЯЕТСЯ ПРИЛОЖЕНИЕМ № 12 К НАСТОЯЩЕМУ ГОДОВОМУ ОТЧЕТУ.

**Система
управления
рисками,
внутреннего
контроля
и аудита**

07



В АО «АИЖК» создана система внутреннего контроля и внутреннего аудита, целью которой является защита интересов и прав акционеров АО «АИЖК», сохранности его активов за счет предупреждения, выявления и устранения нарушений существующих требований и их причин.

Участниками системы управления рисками, внутреннего контроля и аудита, осуществляющими контрольную деятельность на разных уровнях, являются:

- наблюдательный совет;
- комитет наблюдательного совета по аудиту;
- ревизионная комиссия;
- генеральный директор;
- правление;
- комитет по рискам;
- контролер профессионального участника на рынке ценных бумаг;
- главный бухгалтер;
- служба внутреннего аудита;
- подразделение, обеспечивающее разработку и реализацию мер, направленных на противодействие легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма;
- подразделение, ответственное за управление рисками;
- подразделение, ответственное за обеспечение безопасности деятельности;
- подразделение, ответственное за противодействие коррупции;
- подразделение, ответственное за обеспечение информационной безопасности.

Сведения о функции внутреннего контроля

В АО «АИЖК» внедрена и непрерывно совершенствуется в соответствии с лучшими практиками система внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении целей деятельности АО «АИЖК».

Внутренний контроль представляет собой деятельность органов внутреннего контроля, которая дает возможность акционерам быть уверенными, что выполняемые операции и процедуры проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации, профессиональными стандартами и практикой, а также внутренними нормативными документами, утвержденными в АО «АИЖК». Внутренний контроль направлен на идентификацию отклонений, измерение и снижение принимаемых рисков, призван обеспечить надежность, прозрачность и достоверность финансовой и управленческой отчетности.

Система внутреннего контроля направлена на:

- достижение оперативных и стратегических целей деятельности Единого института развития в жилищной сфере и его организаций;
- повышение эффективности бизнеса, обеспечение финансовой устойчивости и высокого уровня надежности деятельности Единого института развития в жилищной сфере и его организаций;
- удовлетворение потребностей руководства в области осуществления внутреннего контроля;
- обеспечение соблюдения всеми сотрудниками Единого института развития в жилищной сфере и его организаций при выполнении своих служебных обязанностей требований внутренних документов, определяющих политику и регулирующих деятельность Единого института развития в жилищной сфере и его организаций, стандартов деятельности и норм профессиональной этики, а также требований российского законодательства.

Ключевыми участниками системы внутреннего контроля, осуществляющими контрольную деятельность на разных уровнях, являются:

- наблюдательный совет;
- комитет наблюдательного совета по аудиту;
- ревизионная комиссия;
- генеральный директор;
- правление;
- комитет по рискам;
- все подразделения и сотрудники АО «АИЖК», в том числе ключевые участники системы внутреннего контроля;
- подразделение, ответственное за обеспечение информационной безопасности;
- подразделение, ответственное за управление рисками;
- подразделение, ответственное за обеспечение безопасности деятельности;
- подразделение, обеспечивающее разработку и реализацию мер, направленных на противодействие легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма;
- подразделение, ответственное по противодействию коррупции;
- главный бухгалтер;
- служба внутреннего аудита в части осуществления независимой оценки эффективности системы внутреннего контроля.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «АИЖК» наблюдательный совет АО «АИЖК»:

- Контролирует эффективность системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидностью активов, соотношением собственных и заемных средств;
- Рассматривает результаты выполнения мероприятий по планам, разработанным по итогам проведенных СВА проверок;
- Рассматривает документы по организации системы внутреннего контроля, подготовленные исполнительными органами АО «АИЖК», СВА, иными структурными подразделениями, аудиторской организацией, проводящей (проводившей) аудит.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «АИЖК» председатель наблюдательного совета:

- Обеспечивает гласное и открытое обсуждение вопросов, рассматриваемых на заседании, учет мнений всех членов наблюдательного совета при выработке решений, подводит итоги дискуссии и формулирует принимаемые решения;
- Обеспечивает эффективную работу комитетов наблюдательного совета;
- Контролирует исполнение решений, принятых наблюдательным советом, общим собранием акционеров АО «АИЖК»;
- Осуществляет контроль за деятельностью исполнительных органов АО «АИЖК».

В целях соблюдения контроля за организацией деятельности АО «АИЖК» комитет наблюдательного совета АО «АИЖК» по аудиту осуществляет:

- Предварительное рассмотрение проектов внутренних документов АО «АИЖК», регламентирующих процедуры внутреннего контроля и внутреннего аудита;
- Оценку эффективности функционирования действующих в АО «АИЖК» процедур внутреннего контроля, внутреннего аудита и подготовку предложений по их совершенствованию;
- Рассмотрение отчетов о выявленных случаях мошенничества, нарушения (неисполнения) норм законодательства Российской Федерации, Устава и внутренних нормативных актов АО «АИЖК», регулирующих финансово-хозяйственную деятельность АО «АИЖК», порядка составления бухгалтерской и налоговой отчетности, порядка реализации процедур раскрытия информации и иных процедур в соответствии со своей компетенцией;
- Предварительное рассмотрение проектов периодических отчетов службы внутреннего аудита;
- Контроль деятельности менеджмента АО «АИЖК» по пресечению выявленных нарушений и злоупотреблений, разработка предложений по предупреждению нарушений и злоупотреблений;
- Обеспечение достоверности финансовой отчетности и иной финансовой информации, публично раскрываемой или предоставляемой АО «АИЖК» своим инвесторам, акционеру и иным заинтересованным лицам: предварительное рассмотрение, анализ годового отчета, годовой и ежеквартальной финансовой отчетности АО «АИЖК», анализ финансово-хозяйственной деятельности АО «АИЖК» и подготовка соответствующих рекомендаций наблюдательному совету;
- Оценку деятельности руководителя службы внутреннего аудита.

Ревизионная комиссия при выполнении функции контроля осуществляет следующие виды работ:

- Проверку финансовой документации АО «АИЖК», заключений комиссии по инвентаризации имущества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- Проверку законности заключенных договоров от имени АО «АИЖК», совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;
- Анализ соответствия ведения бухгалтерского и статистического учета существующим нормативным положениям;
- Проверку правомочности решений, принятых наблюдательным советом, правлением, генеральным директором, ликвидационной комиссией и их соответствия Уставу АО «АИЖК» и решениям общего собрания акционеров;
- Проверку соблюдения в финансово-хозяйственной и производственной деятельности установленных нормативов, правил, ГОСТов, ТУ, и пр.;
- Анализ решений общего собрания, внесение предложений по их изменению или неприменению при расхождении с законодательством и нормативными актами, и Уставом АО «АИЖК»;
- Анализ финансового положения и деятельности АО «АИЖК», его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, выявление резервов улучшения экономического состояния АО «АИЖК» и выработку рекомендаций для органов управления АО «АИЖК», дает оценку деятельности АО «АИЖК» в целом;
- Проверку своевременности и правильности платежей поставщикам продукции и услуг, платежей в бюджет, начислений и выплат дивидендов, процентов по облигациям, погашений прочих обязательств;
- Проверку правильности составления балансов АО «АИЖК», годового отчета, счета прибылей и убытков, распределения прибыли, отчетной документации для налоговой инспекции, статистических органов, органов государственного управления, оценку ведения процесса управления денежными потоками, проверку правильности составления и выполнения бюджета;
- Иные виды работ, отнесенные настоящим Положением и Уставом АО «АИЖК» к компетенции ревизионной комиссии.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «АИЖК» генеральный директор или лицо, которому делегированы указанные полномочия в установленном порядке, организует работу и эффективное функционирование системы внутреннего контроля и управления рисками путем утверждения локальных нормативных актов о содержании и порядке реализации процедур внутреннего контроля подразделениями АО «АИЖК» по направлениям их деятельности.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «АИЖК» правление:

- Принимает решения по вопросам текущей деятельности АО «АИЖК», вынесенные на рассмотрение правления по решению председателя правления;
- Утверждает программы, направленные на реализацию стратегии и бизнес-плана деятельности АО «АИЖК»;
- Определяет принципы ведения финансово-хозяйственной деятельности;
- Рассматривает другие вопросы, связанные с внутренним контролем.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «АИЖК» комитет по рискам обеспечивает:

- Поддержание приемлемого уровня рисков Единого института развития в жилищной сфере и его организаций;
- Эффективное распределение капитала для поддержания оптимального соотношения риска и доходности Единого института развития в жилищной сфере и его организаций.
- Достаточность капитала для покрытия существенных рисков;
- Формирование своевременной и исчерпывающей отчетности по рискам;

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «АИЖК» подразделение, ответственное за управление рисками:

- Выявляет и оценивает риски хозяйственной деятельности Единого института развития в жилищной сфере и его организаций;
- Осуществляет контроль соблюдения установленных лимитов на операции;
- Участвует в анализе реализовавшихся событий (инцидентов) риска и связанных с ними потерь (убытков);
- Формирует отчетность в разрезе рисков;
- Разрабатывает рекомендации и превентивные меры по недопущению реализации инцидентов операционного и других видов риска;
- Производит оценку надежности и достоверности управленческой информации в рамках осуществляемого функционала;
- Осуществляет контроль внедрения разработанных превентивных процедур в бизнес-процессы;
- Осуществляет мероприятия по повышению культуры управления рисками;
- Подготавливает предложения по совершенствованию системы внутреннего контроля.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «АИЖК» в области противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма ответственный сотрудник/подразделение руководствуется настоящим Положением и иными документами, разработанными для организации внутреннего контроля в области противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

Сотрудник/подразделение, ответственное за обеспечение противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма (далее – ПОД/ФТ) в АО «АИЖК» при осуществлении контроля за деятельностью АО «АИЖК» разрабатывает и внедряет комплекс мер, направленных на:

- Обеспечение выполнения АО «АИЖК» требований законодательства Российской Федерации в сфере ПОД/ФТ;
- Поддержание в АО «АИЖК» эффективности системы ПОД/ФТ на уровне, достаточном для управления риском легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, и финансирования терроризма;
- Исключение вовлечения АО «АИЖК», ее руководителей и сотрудников в осуществление легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, и финансирование терроризма.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «АИЖК» подразделение, ответственное за обеспечение безопасности деятельности:

- Взаимодействует с правоохранительными органами, иными государственными организациями по вопросам обеспечения экономической безопасности деятельности АО «АИЖК»;
- Проводит противопожарные мероприятия с сотрудниками АО «АИЖК», занимается устранением причин и последствий нарушения правил пожарной безопасности, а также осуществляет иную деятельность, направленную на обеспечение безопасности деятельности, в рамках обязанностей подразделения.
- Занимается организацией пропускного режима, а также осуществлением мероприятий контрольного характера за соблюдением внутриобъектного режима и правил пожарной безопасности работниками АО «АИЖК»;

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «АИЖК» подразделение, ответственное за противодействие коррупции, обеспечивает:

- Рассмотрение, согласование сделок/операций, содержащих коррупционные риски в соответствии с процедурами, установленными внутренними документами;
- Реализацию мероприятий по предупреждению и противодействию коррупции;
- Планирование деятельности по противодействию коррупции;
- Консультирование работников по вопросам предупреждения и противодействия коррупции;
- Разработку проектов нормативных документов корпоративного уровня, направленных на реализацию мероприятий по предупреждению и противодействию коррупции;
- Сбор и анализ информации о фактах нарушений, имеющих признаки коррупции, выявленных по результатам проверок/расследований или информации, полученной по каналам информирования о нарушениях по телефону доверия горячей линии.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «АИЖК» подразделение, ответственное за обеспечение информационной безопасности:

- Обеспечивает безопасность информационных ресурсов и управление доступом к информационным системам АО «АИЖК»;
- Обеспечивает защиту персональных данных при их обработке в информационных системах АО «АИЖК»;
- Обеспечивает соответствие процессов информационной безопасности и реализованных в АО «АИЖК» мер защиты законодательным и нормативным требованиям в области обеспечения информационной безопасности и защиты персональных данных;
- Обеспечивает соответствие реализованных мер защиты локальным нормативным актам в области обеспечения информационной безопасности;
- Обеспечивает соответствие требованиям информационной безопасности эксплуатируемых информационных систем и средств защиты информации;
- Обеспечивает информационную безопасность при использовании систем дистанционного банковского обслуживания и систем защищенного электронного документооборота;
- Осуществляет нормативное и методическое обеспечение информационной безопасности;
- Осуществляет контроль выполнения подразделениями АО «АИЖК» требований законодательства и локальных нормативных актов по обеспечению информационной безопасности.

При осуществлении контроля за организацией деятельности АО «АИЖК» главный бухгалтер:

- Контролирует своевременное и корректное отражение фактов хозяйственной деятельности в АО «АИЖК»;
- Контролирует своевременность предоставления и правильность оформления первичных документов, полученных от самостоятельных структурных подразделений АО «АИЖК»;
- Обеспечивает контроль за целевым использованием денежных средств;
- Обеспечивает своевременную актуализацию внутренних нормативных документов, учета и отчетности в связи с изменениями законодательства;
- Обеспечивает контроль за процессом составления отчетности, в том числе в части ее достоверности;
- Обеспечивает контроль за исполнением требований налогового законодательства, включая Налоговый кодекс Российской Федерации.

Непрерывное развитие и совершенствование системы внутреннего контроля позволяет АО «АИЖК» своевременно и правильно реагировать на изменения во внешней и внутренней среде, повышать эффективность и результативность деятельности, сохранять и приумножать стоимость АО «АИЖК».

Задачами системы внутреннего контроля являются:

- Интеграция внутренних процедур и систем контроля во все операции и процессы;
- Формирование понимания на каждом уровне управления действующей иерархии АО «АИЖК» необходимости осуществления контроля операций и процедур в соответствии с объемом и содержанием операций и степенью принимаемых АО «АИЖК» рисков;
- Определение действующих принципов и целей руководства функциональными подразделениями АО «АИЖК»;
- Периодические проверки операций, процедур и системы в целом аудиторами АО «АИЖК» (как внешними, так и внутренними).



Сведения о функции внутреннего аудита

Для решения поставленных задач и достижения целей служба внутреннего аудита:

- На ежегодной основе формирует риск-ориентированный план деятельности внутреннего аудита;
- Проводит внутренние аудиторские проверки, основываясь на утвержденном наблюдательным советом АО «АИЖК» плане деятельности;
- Осуществляет мониторинг выполнения рекомендаций, данных специалистами службы внутреннего аудита АО «АИЖК» по результатам завершённых проверок;
- Подготавливает и предоставляет наблюдательному совету АО «АИЖК», комитету наблюдательного совета АО «АИЖК» по аудиту и генеральному директору АО «АИЖК» отчетность по результатам деятельности службы внутреннего аудита.

Функциональная деятельность службы внутреннего аудита АО «АИЖК» заключается в оказании необходимого содействия наблюдательному совету и исполнительным органам АО «АИЖК» в выполнении их обязанностей по достижению целей деятельности АО «АИЖК» путем предоставления независимых и объективных данных по итогам проверок деятельности АО «АИЖК» касательно надежности и эффективности систем внутреннего контроля, управления рисками, а также системы корпоративного управления.

Реализация вышеперечисленных функций осуществляется сотрудниками службы внутреннего аудита АО «АИЖК». Штатная численность на 31.12.2016 включала руководителя службы внутреннего аудита, его заместителя, двух ведущих аудиторов и одного аудитора (всего пять штатных единиц).

В службе внутреннего аудита АО «АИЖК» разработана и внедрена программа оценки эффективности и результативности внутреннего аудита, направленная на развитие функции внутреннего аудита. Данная программа включает в себя внутренние и внешние оценки. Внутренние оценки включают в себя мониторинг деятельности внутреннего аудитора

руководителем СВА в процессе проведения проверки, оценку выполнения поставленных в рамках проверки перед сотрудником задач, а также совместное определение областей для дальнейшего развития сотрудника.

В IV квартале 2016 года внешним консультантом была проведена независимая оценка качества функции внутреннего аудита АО «АИЖК», по результатам которой было подтверждено, что организация и деятельность СВА АО «АИЖК» в целом соответствует Международным профессиональным стандартам внутреннего аудита, Кодексу этики, а также определению внутреннего аудита, разработанным Институтом внутренних аудиторов.

Сведения о функции управления рисками

Ключевыми участниками системы управления рисками являются:

Наблюдательный совет

- несет ответственность за одобрение крупных сделок и утверждение стратегии АО «АИЖК», долгосрочной программы развития и плана деятельности; стратегических подходов, принципов, показателей и ориентиров управления рисками (в том числе показателей риск-аппетита); системы вознаграждения с учетом принимаемых рисков.

Комитет по рискам при правлении

- несет ответственность за поддержание приемлемого уровня рисков АО «АИЖК»; обеспечение достаточности капитала для покрытия существенных рисков; обеспечение эффективного распределения капитала для поддержания оптимального соотношения риска и доходности АО «АИЖК»; обеспечение своевременной и исчерпывающей отчетности по рискам.

Комитет наблюдательного совета по аудиту

- создан с целью выработки всесторонне обоснованных рекомендаций наблюдательному совету АО «АИЖК» при осуществлении последним контроля над финансово-хозяйственной деятельностью АО «АИЖК», достоверностью финансовой отчетности, функционированием систем внутреннего контроля и управления рисками.

Подразделение «Управление рисками»

- осуществляет реализацию стратегии по управлению рисками АО «АИЖК», ориентированную на нахождение оптимального соотношения между доходностью и риском, обеспечение финансовой устойчивости и платежеспособности.

Политика управления 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 АО «АИЖК».

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержено АО «АИЖК», 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

АО «АИЖК» ведет мониторинг и регулярно осуществляет кредитный анализ консолидированного портфеля залладных и ипотечных ценных бумаг третьих лиц.

В частности, АО «АИЖК» отслеживает своевременность выплат по залладным и выявляет залладные с просроченной залладностью, проводит статистический анализ факторов, оказывающих влияние на динамику показателей просроченной залладности, отдельно проводит мониторинг пилотных продуктов.

АО «АИЖК» продолжает развивать политику и процедуры взыскания просроченной залладности и залладовой недвижимости.

Кредитный риск в текущей деятельности АО «АИЖК» связан преимущественно с залладными, 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 залладываются в стоимость продукта. Кредитный риск означает непредвиденное превышение расчетной величины ожидаемых потерь

и рассчитывается через статистическое распределение убытков. По ряду инструментов и операций АО «АИЖК» может принимать на себя кредитный риск контрагента, прямо или косвенно влияющего на кредитные потери или переоценку активов вследствие несвоевременного или неполного исполнения контрагентом своих договорных обязательств, либо вследствие изменения (снижения) уровня кредитоспособности заемщика или кредитного качества финансового инструмента.

В рамках стратегической инициативы по выпуску одностраншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «АИЖК» Единый институт развития в жилищной сфере разрабатывает и внедряет лучшие практики в систему управления рисками для секьюритизации ипотеки путем выпуска одностраншевых ипотечных облигаций, обеспеченных поручительством АО «АИЖК», по следующим направлениям:

- Стандартизация требований к составу и качеству данных по ипотечным кредитам/займам и процессам информационного обмена;
- Кредитный анализ секьюритизируемых пулов ипотек с применением различных внешних источников информации, данных оригинатора, внутренних моделей оценки кредитного риска;
- Развитие информационных систем поддержки инфраструктуры сделок выпуска одностраншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «АИЖК»;
- Процедуры всесторонней должной проверки, включая оценку качества ипотечного портфеля оригинатора, бизнес-процессов, связанных с кредитными решениями и обслуживанием ипотечных кредитов/займов, включая управление просроченной залладностью и дефолтами;
- Развитие внутренних моделей экономических оценок риска и доходности на уровне каждой сделки по выпуску одностраншевой ипотечной облигации с поручительством АО «АИЖК».

Кредитное качество по классам финансовых активов

АО «АИЖК» использует оценки кредитного риска финансовых активов на основе систем и моделей присвоения внутренних рейтингов, согласованных с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору. В основе подходов АО «АИЖК»

лежат оценки компонентов кредитного риска: вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, величины кредитного требования, подверженной риску дефолта на момент возможного дефолта, срока до погашения.

Прочие финансовые активы

В отношении прочих финансовых активов оценка вероятности дефолта сделана в соответствии с внутренней методикой оценки финансовой устойчивости и определения кредитного рейтинга контрагента.

При принятии решения о сотрудничестве с контрагентами широко применяется информация о наличии кредитных рейтингов, присвоенных международными рейтинговыми агентствами.

Эффективными инструментами управления риском контрагентов остаются:

- Установление лимитов по объемам и срокам предоставляемых средств в зависимости от кредитоспособности и платежеспособности контрагентов;
- Установление и контроль ковенант, несоблюдение которых приводит к досрочному отзыву денежных средств в соответствии с договором.
- Установление периодически мониторинга финансового положения контрагентов;

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 рейтинговых классов, и используется АО «АИЖК» в следующих процессах:

- Андеррайтинг при организации любых типов сделок с ипотечными кредитами (выдача, рефинансирование, секьюритизация);
- Факторизация ценообразования по кредитному риску;
- Классификация портфеля ипотечных кредитов по уровню риска.

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. АО «АИЖК» 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 закладным и стабилизационным займам оценивается на совокупной основе.

Резервы, оцениваемые на совокупной основе

На совокупной основе оцениваются резервы под обесценение закладных по ипотечным кредитам, которые не являются индивидуально значимыми. Резервы оцениваются на каждую отчетную дату. АО «АИЖК» использует свое профессиональное суждение для оценки потерь от обесценения закладных по ипотечным кредитам и стабилизационным займам. Производится оценка величины 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 закладным, и балансовой стоимостью закладных с учетом вероятности того, что просроченные закладные не будут погашены заемщиками и потребуются реализация обеспечения.

Следующие ключевые предположения используются при оценке потерь от обесценения:

- Исторические данные о миграции закладных по состояниям просроченной задолженности позволяют с достаточной степенью достоверности оценить риски дефолта и, как следствие, суммы обесценения на совокупной основе;
- При продаже заложенного обеспечения потребуются дисконт в среднем до 45% к первоначально оцененной стоимости имущества, проиндексированной в соответствии с изменениями стоимости имущества с момента выдачи закладной.

Резервы, оцениваемые на индивидуальной основе

АО «АИЖК» определяет резервы, создание которых необходимо по каждому индивидуально значимому кредиту, на индивидуальной основе. При определении размера резервов во внимание принимаются следующие обстоятельства: текущий и ожидаемый уровень кредитоспособности и платежеспособности контрагента, 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.

Риск ликвидности

Риск ликвидности — риск того, что АО «АИЖК» не сможет вовремя и в полном объеме выполнить свои обязательства как в обычных, так и в стрессовых условиях.

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.

Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и обязательств или отсутствия у АО «АИЖК» возможности обеспечить своевременное финансирование обязательств в полном объеме.

АО «АИЖК» регулярно анализирует риски ликвидности как для реалистичного, так и для стрессового варианта развития событий, формирует соответствующую управленческую отчетность.

В целях управления риском ликвидности АО «АИЖК» использует следующий инструментарий:

- Осуществляет мониторинг экономических, политических и других внешних и внутренних факторов, влияющих на ликвидность;
- Поддерживает диверсифицированную и стабильную структуру источников финансирования, состоящую из выпущенных облигаций, кредитов и займов, средств, полученных от продажи закладных, операций по секьюритизации;
- 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 АО «АИЖК» 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.

Рыночный риск

Рыночный риск — это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов будет колебаться вследствие изменения рыночных параметров.

Рыночный риск состоит из:

- валютного риска,
- риска изменения процентных ставок,
- 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.

АО «АИЖК» подвержена рыночному риску при совершении торговых операций с ипотечными ценными бумагами и суверенными облигациями Российской Федерации.

Основными факторами рыночного риска для АО «АИЖК» являются процентные ставки на рубль Российской Федерации.

АО «АИЖК» не имеет значительной концентрации рыночного риска.

Для ограничения величины принимаемого АО «АИЖК» рыночного риска на портфель операции АО «АИЖК» на финансовых рынках установлены позиционные лимиты на объем вложений, лимиты чувствительности к движению процентных ставок, ограничения по срочности и типам совершаемых сделок.

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 АО «АИЖК».

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;
- Риск встроенной в финансовые инструменты опциональности.
- 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 АО «АИЖК», 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 процентные доходы/расходы и приведенную стоимость всех чувствительных к процентному риску активов/требований и пассивов/обязательств АО «АИЖК».

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

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.

АО «АИЖК» СТРЕМИТСЯ ВЫСТРАИВАТЬ СВОИ ПРОЦЕССЫ ТАКИМ ОБРАЗОМ, ЧТОБЫ МИНИМИЗИРОВАТЬ ПОДВЕРЖЕННОСТЬ ОПЕРАЦИОННОМУ РИСКУ.

Правовой риск

При осуществлении деятельности АО «АИЖК» руководствуется требованиями действующего законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации. В целях управления правовым риском осуществляется мониторинг изменений законодательства и подзаконных актов в области правового регулирования деятельности АО «АИЖК»,

законодательства о налогах и финансах, проводится правовая экспертиза соответствия внутренних нормативных документов и заключаемых АО «АИЖК» договоров действующему законодательству, иным нормативно-правовым актам, проводится регулярное изучение судебной практики.

АО «АИЖК» рассматривает факторы риска, влияющие на его деятельность в разрезе основных типов рисков:

Кредитный риск:

- несостоятельность физических лиц погасить взятые на себя обязательства ввиду социальных дефолтов;
- неблагоприятная макроэкономическая ситуация;
- неисполнение контрагентами взятых на себя обязательств ввиду их несостоятельности/банкротства, которое может быть вызвано некорректной организацией бизнес-стратегии контрагента и/или неблагоприятными условиями ведения бизнеса;
- недостаточность обеспечения по ипотечным кредитам;
- несоблюдение сроков возведения объектов инвестиционной недвижимости застройщиками.

Рыночный риск:

- процентные ставки;
- кредитные спреды;
- цены на недвижимость.

Риск ликвидности:

- нарушение АО «АИЖК» ковенантов, отраженных в договорах заимствования;
- наличие ликвидности на финансовых рынках и доступность источников финансирования;
- наличие разрывов ликвидности АО «АИЖК».

Правовой риск:

- сложность осуществляемых АО «АИЖК» сделок и операций;
- неоднозначность трактовок существующего законодательства;
- несовершенство договорной базы;
- изменения законодательства.

Процентный риск:

- изменение уровня процентных ставок оказывающее влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, чистую приведенную (экономическую) стоимость процентных активов и обязательств, процентную маржу и чистую прибыль АО «АИЖК».

Операционный риск:

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

Ключевые мероприятия, реализованные в области управления рисками:

- > Со II квартала 2016 года реализован полный цикл андеррайтинга кредитов/займов, приобретаемых в рамках выпуска одностраншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «АИЖК», по программам розничного выкупа, а также программам дистанционной выдачи ипотечных займов напрямую с баланса АО «АИЖК»;
- > Завершены мероприятия по оптимизации подходов к аккредитации партнеров, внедрению автоматизированной системы аккредитации и мониторинга партнеров в опытную эксплуатацию;
- > В IV квартале 2016 года проведена независимая оценка процедур принятия решений и управления рисками внешним аудитором, по результатам которой система управления рисками АО «АИЖК» признана соответствующей текущему уровню регулирования.

Ключевые меры, направленные на совершенствование системы управления рисками и внутреннего контроля, реализованные АО «АИЖК» в 2016 году:

- > На основании рекомендации наблюдательного совета АО «АИЖК» утверждены ограничения на формирование активов АО «АИЖК». Ограничено совершение отдельных видов сделок с контрагентами и/или их поручителями (гарантами), не имеющими кредитного рейтинга, присвоенного международным рейтинговым агентством на уровне суверенного рейтинга Российской Федерации минус одна ступень;
- > Утверждена методология ценообразования услуг АО «АИЖК» по предоставлению поручительств, устанавливающая общий порядок расчета справедливой стоимости поручительства АО «АИЖК» по облигациям с ипотечным покрытием в рамках программы по выпуску одностраншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «АИЖК».

В 2016 году АО «АИЖК» не осуществляло инвестиционных вложений с предполагаемым уровнем дохода более 10% в год.

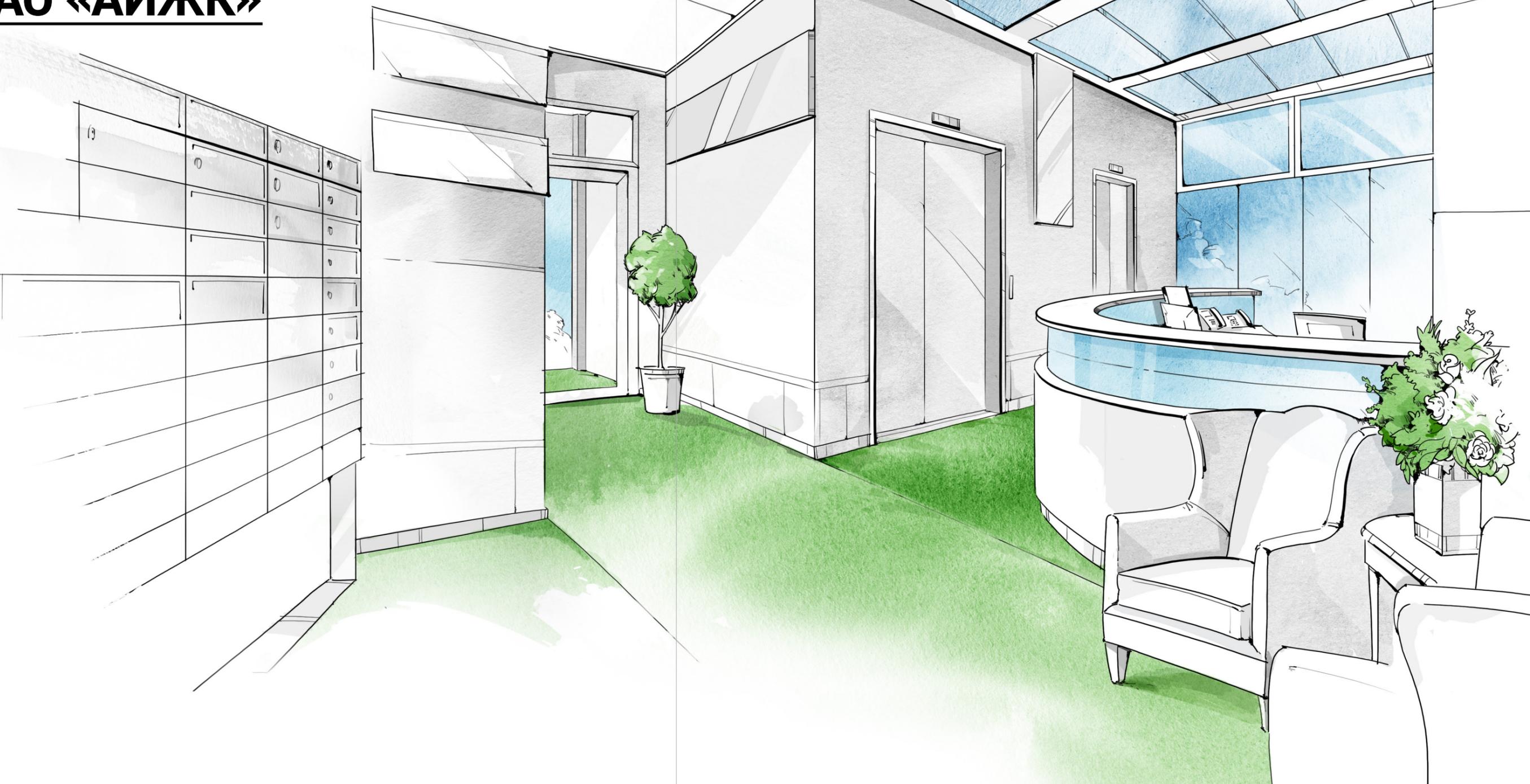
В 2016 году наблюдательный совет АО «АИЖК» провел мониторинг организации управления рисками и внутреннего контроля в АО «АИЖК» и решением от 14.07.2016 (протокол № 1/1) утвердил Положение о системе внутреннего контроля в АО «АИЖК», а также предоставил рекомендации правлению АО «АИЖК» по стандартизации подходов к принятию кредитных рисков АО «АИЖК».

Сведения о возможных обстоятельствах, объективно препятствующих деятельности общества

В 2016 году обстоятельств, объективно препятствующих деятельности АО «АИЖК», не выявлено. Риски, связанные с географическими и сейсмическими особенностями региона расположения АО «АИЖК», оцениваются как незначительные. Проводимые мероприятия по обеспечению физической безопасности и противодействию терроризму обеспечили устойчивое функционирование АО «АИЖК» в 2016 году.

**Результаты
финансово-
хозяйственной
деятельности
АО «АИЖК»**

08



Основные показатели деятельности за 2016 год

Чистая прибыль



13,7₽
МЛРД

Увеличилась на **5,1 млрд рублей** по отношению к 2015 году. Прирост чистой прибыли в 2016 году обеспечен ростом прочих операционных доходов на 2,9 млрд рублей, снижением расходов на создание резервов под обесценение финансовых активов на 1,8 млрд рублей, ростом чистых операционных доходов по операциям агента Российской Федерации на 0,6 млрд рублей, а также сокращением операционных расходов на 0,2 млрд рублей по отношению к 2015 году.

+58,8%



Операционные расходы



6,2₽
МЛРД

Снизилась на **0,2 млрд рублей** по отношению к 2015 году. **Снижение расходов в реальных ценах составило 16,5%** (в соответствии с методикой расчета¹ ключевого показателя эффективности «Снижение операционных расходов, %»). Отношение операционных расходов к операционным доходам до создания резервов (Cost to income ratio, CIR) снизилось до 27,6% с 33,3% за 2015 год.

-3,8%



Рентабельность собственных средств



9,9%

По сравнению с **6,6%** за 2015 год. (Return on equity, ROE).

+3,3%



Портфель ипотечных активов²



272,1₽
МЛРД

Увеличился с начала года на **16,3 млрд рублей**.

При этом доля неработающих кредитов, просроченных более чем на 90 дней, на 31 декабря 2016 года составила 4,6% от портфеля закладных, увеличившись с начала года на 0,1 п. п. **Совокупный объем ипотечного бизнеса³ составил 340,5 млрд рублей**, увеличившись с начала года на 12,3 млрд рублей или 3,7%.

+6,4%



Достаточность собственных средств⁴



34,6%

Увеличилась с начала года на **3,1 п. п.** в результате роста собственных средств на 7,9 млрд рублей или 5,8% по отношению к 2015 году при снижении суммарных активов на 12,6 млрд рублей или 3,8% и снижении договорных и условных обязательств на 2,7 млрд рублей или 2,9%.

+3,1%



Численность персонала



289
ЧЕЛОВЕК

На 31 декабря 2015 года — **690 человек**.

-58,1%



¹ Методика расчета ключевых показателей эффективности на 2016 год, утвержденная в составе Плана деятельности Единого института развития в жилищной сфере на 2016 год (новая редакция) (утвержден наблюдательным советом АО «АИЖК», протокол от 21.10.2016 № 1/4; далее — Методика расчета).

² Закладные и стабилизационные займы, облигации с ипотечным покрытием (в том числе классифицированные как займы выданные, удерживаемые до погашения), за вычетом резерва под обесценение.

³ Сумма основного долга по ипотечным активам и условных обязательств по предоставленным поручительствам.

⁴ Отношение собственных средств к сумме активов, договорных и условных обязательств.

125,9%

Расчетное значение
интегрального показателя эффективности:

В СООТВЕТСТВИИ С МЕТОДИКОЙ РАСЧЕТА ПРИ РАСЧЕТНОМ ЗНАЧЕНИИ ВЫШЕ 120% ВЫПОЛНЕНИЕ
ИНТЕГРАЛЬНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ ПРИНИМАЕТСЯ РАВНЫМ 120%.

120,0%

Итоговое исполнение
интегрального показателя эффективности:

ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА

Таблица 6. Ключевые показатели эффективности

Показатели	Вес, %	ДПР, 2016	Факт, 2016	Исполнение, %
Отраслевые показатели	50			
Финансирование ипотечного рынка, млрд рублей	20	70,0	71,3	101,9
Финансирование арендного жилья и/или апартаментов, млрд рублей	15	10,0	13,5	134,6
Ввод жилья на земельных участках Фонда РЖС, млн м ²	15	1,7	1,8	104,5
Финансово-экономические показатели¹	50			
Рентабельность собственных средств, %	30	6,2	9,9	150,0
Повышение производительности труда, %	10	134,3	129,8	96,6
Снижение операционных расходов, %	10	10,0	16,5	150,0
Интегральный показатель, %				120,0

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»
¹ Финансово-экономические показатели за 2016 год рассчитаны на данных консолидированной финансовой отчетности по МСФО за 2016 год, кроме ключевого показателя эффективности «Снижение операционных расходов, %». Для расчета данного показателя в части показателей за 2015 год использовались данные консолидированной финансовой отчетности специального назначения АО «АИЖК» и его дочерних компаний за 2015 год с целью приведения показателей в сопоставимый по периодам вид в части консолидации показателей Фонда РЖС в течение полного календарного 2015 года (использование которой согласовано письмом Росимущества от 08.02.2017 № 05/4460).

Отраслевые показатели

Финансирование ипотечного
рынка за 2016 год

71,3₽ МЛРД

Что на **1,3 млрд рублей** или **1,9%** выше значения, запланированного в ДПР на 2016 год. Исполнение показателя за 2016 год составило **101,9%**

Ввод жилья на земельных
участках Фонда РЖС за 2016 год

1,8_{М²} МЛН

Исполнение показателя за 2016 год составило **104,5%**

Финансирование арендного
жилья за 2016 год

13,5₽ МЛРД

Что на **3,5 млрд рублей** или на **34,6%** выше значения, запланированного в ДПР на 2016 год. Исполнение показателя за 2016 год составило **134,6%**

В том числе:

Приобретены ипотечные
ценные бумаги

22,5₽ МЛРД

По которым не предоставлялось поручительство АО «АИЖК»

Приобретены
закладные

2,0₽ МЛРД

Единым ипотечным агентом в рамках реализации механизма выпуска одностраншевых облигаций с ипотечным покрытием с поручительством АО «АИЖК»

Рефинансированы
закладные в объеме

20,3₽ МЛРД

Выданы
поручительства

26,5₽ МЛРД

В рамках Программы развития арендного жилищного фонда² **13,5 млрд рублей** направлены на приобретение объектов в многофункциональном комплексе «Матч Поинт», расположенном по адресу г. Москва, улица Василисы Кожиной, вл. 13, и в многофункциональном комплексе с апартаментами «Лайнер», расположенном по адресу г. Москва, Хорошевское шоссе, вл. 38а.

² Программа развития арендного жилищного фонда утверждена наблюдательным советом АО «АИЖК» (протокол от 14.07.2016 № 1/1).

Финансово-экономические показатели

Рентабельность
собственных средств

9,9%

На **3,7 п. п.** выше значения, запланированного в ДПР на 2016 год. Исполнение показателя за 2016 год составило 150,0%.

Повышение
производительности труда

129,8%

На **4,5 п. п.** ниже значения, запланированного в ДПР на 2016 год. Исполнение показателя за 2016 год составило 96,6%.

Снижение
операционных расходов

16,5%

На **6,5 п. п.** выше значения, установленного директивами Правительства Российской Федерации от 04.07.2016 № 4750п-П13 целевого показателя 10,0% на 2016 год. Исполнение показателя за 2016 год составило 150,0%.



Отчет о совокупном доходе

Таблица 7. Основные консолидированные результаты деятельности

Показатели, млн рублей	2016	2015	Изменение, абс.	Изменение, %
Чистые процентные доходы	18 984	19 391	(407)	(2,1)
Создание резервов под обесценение долговых финансовых активов	(816)	(2 660)	1 844	(69,3)
Чистый операционный доход по операциям агента Российской Федерации	1 846	1 268	578	45,6
Чистый операционный расход от инвестиционной недвижимости	(4)	-	(4)	-
Прочие операционные доходы/убытки	1 425	(1 457)	2 882	(197,8)
Операционные доходы	21 435	16 542	4 893	29,6
Общехозяйственные и административные расходы	(4 229)	(4 467)	238	(5,3)
Комиссии за услуги сервисных агентов и депозитариев	(1 922)	(1 929)	7	(0,4)
Операционные расходы	(6 151)	(6 396)	245	(3,8)
Прибыль до налогообложения	15 284	10 146	5 138	50,6
Налог на прибыль	(1 574)	(1 511)	(63)	4,2
Чистая прибыль	13 710	8 635	5 075	58,8

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

Основные финансовые результаты

Чистая прибыль
АО «АИЖК»

13 710₽
МЛН

Увеличилась на **5075 млн рублей**
или **58,8%** по отношению к 2015 году.

Изменение чистой прибыли обусловили следующие факторы:

- Снижение расходов на создание резервов под обесценение финансовых активов на 1844 млн рублей;
- Рост чистых операционных доходов по операциям агента Российской Федерации на 578 млн рублей;
- Сокращение операционных расходов на 245 млн рублей;
- Рост прочих операционных доходов на 2882 млн рублей.

Чистые процентные
доходы

18 984₽
МЛН

Снизилась на **407 млн рублей**
или **2,1%** по отношению к 2015 году.

Изменение чистых процентных доходов обусловили следующие факторы:

- Снижение среднегодового значения активов, приносящих процентный доход, на 6,2% с 333 504 млн рублей за 2015 год до 312 900 млн рублей за 2016 год;
- Рост чистой процентной маржи на 25 базисных пунктов, частично компенсировавший снижение среднегодового значения активов, приносящих процентный доход.

Расходы
по созданию резервов

816₽
МЛН

(под обесценение долговых
финансовых активов)

Снизилась на **1844 млн рублей**
или **69,3%** по отношению к 2015 году.

Изменение расходов по созданию резервов под обесценение обусловили уточнение оценки размера будущих потерь по прочим закладным (общий эффект — восстановление резервов на сумму 648 млн рублей в 2016 году), изменение подхода к резервированию части задолженности по продукту «Военная ипотека» (расходы на резервирование выросли на 1100 млн рублей относительно соответствующих расходов в 2015 году). Также в 2016 году были восстановлены резервы по средствам в кредитных учреждениях в объеме 33 млн рублей при расходе на создание резервов в размере 278 млн рублей в 2015 году. В 2016 году был создан дополнительный резерв в размере 192 млн рублей по займам выданным (в том числе в размере 230 млн рублей по займам по программе «Арендное жилье»), в 2015 году получен доход от восстановления аналогичных резервов на 20 млн рублей.

Прочие операционные
доходы 2016

14 25₽
МЛН

По сравнению с убытком в размере
1457 млн рублей за 2015 год.

Изменения прочих операционных доходов/убытков связаны с положительной переоценкой производных финансовых инструментов (форвардов и опционов на покупку ипотечных ценных бумаг) в размере 946 млн рублей (по сравнению с убытком 859 млн рублей за 2015 год), получением чистого операционного дохода от операций с недвижимостью для продажи в размере 22 млн рублей (по сравнению с убытком 551 млн рублей за 2015 год), сокращением убытка от первоначального признания финансовых активов на 398 млн рублей по отношению к 2015 году, а также увеличением дохода от досрочного погашения финансовых активов на 192 млн рублей по отношению к 2015 году.

Чистый доход по операциям
агента Российской Федерации

18 46₽
МЛН

Увеличился на **578 млн рублей**
или **45,6%** по отношению к 2015 году.

Операционные
расходы

6 151₽
МЛН

Сократились на **245 млн рублей**
или **3,8%** по отношению к 2015 году.

Отношение операционных расходов к операционным доходам до создания резервов (Cost to income ratio, CIR) снизилось до 27,6% с 33,3% за 2015 год.

Чистые процентные доходы



Процентные
доходы

Чистый
процентный доход

18 984₽
МЛН

Снизился на **407 млн рублей**
или **2,1%** по отношению к 2015 году.

Изменение чистых процентных доходов обусловили следующие факторы:

- Снижение среднегодового значения активов, приносящих процентный доход, на 6,2% с 333 504 млн рублей по итогам 2015 года до 312 900 млн рублей по итогам 2016 года;
- Рост чистой процентной маржи на 25 базисных пунктов с 5,82% за 2015 год до 6,07% за 2016 год.

**Процентный спрэд
за 2016 год составил
2,17%**

Увеличился на **3 базисных пункта**
по отношению к 2015 году.

Чистая
процентная маржа

6,07%

На **25** базисных пунктов выше
показателя за 2015 год.

Изменение чистой процентной маржи обусловили следующие факторы:

- Снижение отношения среднего значения заемных средств к среднему значению активов, приносящих процентный доход, с 62,3% в 2015 году до 59,0% в 2016 году, что привело к росту чистой процентной маржи на 31 базисный пункт;
- Снижение средней стоимости заемных средств на 23 базисных пункта с 9,74% в 2015 году до 9,51% в 2016 году (основной фактор — снижение стоимости привлечения кредитов на 89 базисных пунктов), что привело к росту чистой процентной маржи на 14 базисных пунктов;
- Снижение средней доходности активов, приносящих процентный доход, на 20 базисных пунктов с 11,88% в 2015 году до 11,68% в 2016 году (основной фактор — снижение доходности денежных средств и средств в кредитных учреждениях на 410 базисных пунктов), что привело к снижению чистой процентной маржи на 20 базисных пунктов.

Прочие операционные доходы/убытки

За 2016 год прочие операционные доходы/(убытки) были сформированы за счет результата операций с производными финансовыми инструментами исключительно в рамках мероприятий АО «АИЖК» по покупке ипотечных ценных бумаг третьих лиц, доходов от досрочного погашения финансовых активов, по которым ранее был признан убыток при первоначальном признании, чистых доходов по операциям с ценными бумагами из портфелей для торговли и продажи, чистых доходов по операциям с недвижимостью для продажи, убытков от первоначального признания финансовых активов, предоставленных на условиях, отличных от рыночных (по займам банкам на стимулирование жилищного строительства по программе «Стимул», а также по отдельным продуктам при предоставлении ипотечных жилищных займов), и прочих доходов.

Таблица 8. Прочие операционные доходы/убытки

Показатели, млн рублей	2016	2015	Изменение, абс.	Изменение, %
Чистые доходы/(расходы) по операциям с производными финансовыми инструментами	946	(859)	1 805	(210,1)
Доходы от досрочного погашения финансовых активов ¹	628	436	192	44,0
Чистые доходы по операциям с ценными бумагами	41	54	(13)	(24,1)
Чистые доходы/(расходы) по операциям с недвижимостью	22	(551)	573	(104,0)
Убыток от первоначального признания финансовых активов	(270)	(668)	398	(59,6)
Прочие доходы	58	131	(73)	(55,7)
Итого прочие операционные доходы/убытки	1 425	(1 457)	2 882	(197,8)

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

¹ Доход за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов и обязательств.

Прочие операционные доходы

1425₽ млн

По сравнению с прочими убытками в размере **1 457 млн рублей** за 2015 год.

Изменение прочих операционных доходов/убытков обусловили следующие ключевые факторы:

- Получение чистого дохода от переоценки производных финансовых инструментов, заключенных с банками-оригинаторами на выкуп ипотечных ценных бумаг, в размере 946 млн рублей в 2016 году по сравнению с убытком в размере 859 млн рублей в 2015 году в связи с улучшением конъюнктуры рынков капитала и общим снижением ставок на рынке облигаций в 2016 году;
- Получение чистого дохода от операций с недвижимостью в размере 22 млн рублей в 2016 году по сравнению с убытком в размере 551 млн рублей в 2015 году;
- Снижение убытка от первоначального признания финансовых активов на 398 млн рублей или 59,6% по отношению к 2015 году, преимущественно за счет уменьшения убытка при первоначальном признании закладных и займов по программе «Стимул»;
- Рост доходов от досрочного погашения финансовых активов на 192 млн рублей или 44,0% по отношению к 2015 году, преимущественно за счет досрочного погашения закладных и займов по программе «Стимул».

Операционные расходы

Операционные расходы за 2016 год сформированы за счет расходов на персонал, комиссии за услуги сервисных агентов и депозитариев, профессиональные услуги, содержание офиса, а также за счет иных общехозяйственных и административных расходов.

Таблица 9. Операционные расходы

Показатели, млн рублей	2016	2016	Изменение, абс.	Изменение, %
Вознаграждение персонала и отчисления в фонды	(2 749)	(3 190)	441	(13,8)
Профессиональные услуги	(507)	(459)	(48)	10,5
Износ и амортизация	(309)	(238)	(71)	29,8
Арендная плата	(223)	(262)	39	(14,9)
Ремонт и эксплуатация	(175)	(48)	(127)	264,6
Налоги, отличные от налога на прибыль	(107)	(80)	(27)	33,8
Расходы на рекламу и маркетинг	(63)	(19)	(44)	231,6
Коммуникационные и информационные услуги	(47)	(72)	25	(34,7)
Расходы на благотворительность	(16)	(16)	-	-
Прочие административные расходы	(33)	(83)	50	(60,2)
Общехозяйственные и административные расходы	(4 229)	(4 467)	238	(5,3)
Комиссии за услуги сервисных агентов и депозитариев	(1 922)	(1 929)	7	(0,4)
Операционные расходы	(6 151)	(6 396)	245	(3,8)

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

Операционные расходы

6151₽ млн

Сократились на **245 млн рублей** или **3,8%** по отношению к 2015 году (в номинальном выражении).

Сокращение операционных расходов преимущественно обусловлено снижением расходов на персонал на 441 млн рублей по сравнению с 2015 годом в связи с оптимизацией численности персонала и передачей функций сопровождения портфеля закладных и объектов недвижимости на аутсорсинг.

Расходы на вознаграждение персонала и отчисления в фонды

2,749₽ млн

Сократились на **441 млн рублей** или **13,8%** по отношению к 2015 году.

Вознаграждение персонала и отчисления в фонды включают:

- заработную плату;
- отпускные;
- годовые и квартальные премии;
- расходы на долгосрочную мотивацию менеджмента;
- отчисления в социальные фонды;
- вознаграждение членов наблюдательного совета и правления;
- возмещение расходов работников на спорт;
- оплату спортивных мероприятий для сотрудников;
- добровольное медицинское страхование;
- расходы на командировки.

Таблица 10. Численность персонала в разрезе компаний Единого института развития в жилищной сфере

Организация, чел	2016	2015	Изменение, абс.	Изменение, %
АО «АИЖК»	279	554	(275)	(49,6)
АО «АФЖС»	1	14	(13)	(92,9)
АО «СК АИЖК»	7	35	(28)	(80,0)
Фонд РЖС	-	87	(87)	(100,0)
ООО «УК АИЖК»	2	-	2	-
Итого	289	690	(401)	(58,1)

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

Численность персонала Единого института развития и его организаций на 31 декабря 2016 года составила **289** человек, снизившись на 401 человека или 58,1% по отношению к численности на 31 декабря 2015 года.

Показатель динамики удельных операционных расходов в сопоставимых ценах включен в состав ключевых показателей эффективности АО «АИЖК».

По итогам 2016 года значение КПЭ **«Снижение операционных расходов»¹** составило **16,5%**, что выше значения 10,0%, установленного требованием директив Правительства Российской Федерации от 04.07.2016 № 4750п-П13 на 2016 год.

Отношение операционных расходов к операционным доходам до создания резервов (Cost to income ratio, CIR) снизилось до **27,6%** с 33,3% за 2015 год.

¹ Для расчета данного показателя использовались данные консолидированной финансовой отчетности специального назначения с целью приведения показателей в сопоставимый по периодам вид в части консолидации показателей Фонда РЖС в течение полного календарного 2015 года.

Отчет о финансовом положении

Таблица 11. Основные консолидированные показатели отчета о финансовом положении

Показатели, млн рублей	2016	2015	Изменение, абс.	Изменение, %
Денежные средства и средства в кредитных учреждениях	20 996	47 900	(26 904)	(56,2)
Закладные	201 375	202 892	(1 517)	(0,7)
Ценные бумаги	73 282	57 760	15 522	26,9
Займы выданные	4 240	17 354	(13 114)	(75,6)
Инвестиционная недвижимость	13 495	-	13 495	-
Основные средства и нематериальные активы	1 205	820	385	47,0
Прочие активы	9 094	9 592	(498)	(5,2)
Итого активы	323 687	336 318	(12 631)	(3,8)
Облигации выпущенные	128 466	150 148	(21 682)	(14,4)
Кредиты полученные	44 221	46 460	(2 239)	(4,8)
Прочие обязательства	7 902	4 479	3 423	76,4
Итого обязательства	180 589	201 087	(20 498)	(10,2)
Собственные средства	143 098	135 231	7 867	5,8
Итого обязательства и собственные средства	323 687	336 318	(12 631)	(3,8)

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

АКТИВЫ

Активы

323 687₽
МЛН

Снизилась с начала года на 12 631 млн рублей или 3,8%.

Повышение производительности труда на 31.12.2016

129,8%

При установленном ДПР значении по итогам 2016 года 134,3%.

Показатель производительности труда, определяемый как изменение отношения величин активов и численности персонала между отчетными датами, включен в состав ключевых показателей эффективности АО «АИЖК».

Активы, приносящие процентный доход

299 893₽
МЛН

Сократились с начала года на 26 013 млн рублей или 8,0%.

Динамика активов, приносящих процентный доход, обусловлена преимущественно снижением с начала года ликвидных активов на 26 904 млн рублей или 56,2%, а также сокращением объема займов выданных на 13 114 млн рублей или 75,6%, которые были частично компенсированы ростом портфеля ипотечных ценных бумаг на 17 839 млн рублей или 33,7%.

Рентабельность активов (Return on assets, ROA)

4,2%

Увеличилась на 1,7 п. п. по отношению к 2015 году.

Портфель ипотечных активов

272 071₽
МЛН

Увеличился с начала года на 16 322 млн рублей или 6,4%.

Динамику портфеля ипотечных активов обусловили следующие факторы:

- Прирост портфеля ипотечных ценных бумаг на 17 839 млн рублей или 33,7% с начала года. При этом объем выкупленных за 2016 год ипотечных ценных бумаг (по остатку основного долга) составил 34 667 млн рублей, увеличение по отношению к 2015 году составило 6024 млн рублей или 21,0%.
- Сокращение портфеля закладных и стабилизационных займов на 1517 млн рублей или 0,7% с начала года в связи с амортизацией существующего портфеля закладных и стабилизационных займов, а также досозданием резервов под обесценение. При этом объем выкупленных за 2016 год закладных (по остатку основного долга) составил 22 374 млн рублей, увеличение по отношению к 2015 году составило 9201 млн рублей или 69,8%.

Денежные средства и средства в кредитных учреждениях

Таблица 12. Денежные средства и иные ликвидные активы

Показатели, млн рублей	2016	2015	Изменение, абс.	Изменение, %
Денежные средства и их эквиваленты	19 552	35 738	(16 186)	(45,3)
Средства в кредитных учреждениях	1 444	12 162	(10 718)	(88,1)
Облигации федерального займа	2 317	3 916	(1 599)	(40,8)
Ликвидные активы	23 313	51 816	(28 503)	(55,0)

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

Денежные средства и средства в кредитных учреждениях включают денежные средства на расчетных счетах, в том числе неснижаемые остатки, приносящие процентный доход, а также средства с ограниченным правом использования и остатки по договорам обратного РЕПО.

Остаток денежных средств и портфель ликвидных активов изменяется с учетом динамики денежных потоков, ликвидности рынка долгового капитала и решений АО «АИЖК» в области управления риском ликвидности. Облигации федерального займа включены в строку «Ценные бумаги» основных консолидированных показателей отчета о финансовом положении.

Закладные

Включают закладные по ипотечным жилищным кредитам (займам) и стабилизационные займы, предоставленные физическим лицам, а также необеспеченную задолженность, образованную при частичном погашении ипотечных жилищных кредитов (займов) в результате обращения взыскания на залог по ипотечному жилищному кредиту (займу).

Таблица 13. Закладные и стабилизационные займы

Показатели	2016	2015	Изменение, абс.	Изменение, %
Закладные и стабилизационные займы, млн рублей	210 065	211 062	(997)	(0,5)
Закладные и стабилизационные займы, балансовая стоимость, млн рублей	201 375	202 892	(1 517)	(0,7)
Неработающие кредиты (NPL), млн рублей	9 646	9 599	47	0,5
Доля NPL в портфеле, %	4,6	4,5	0,1	1,3
Резервы, млн рублей	8 690	8 170	520	6,4
Покрытие NPL, %	90,1	85,1	5,0	5,8
Расходы по созданию резервов за год до отчетной даты, млн рублей	620	2 402	(1 782)	(74,2)

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

Портфель закладных и стабилизационных займов (за вычетом резервов)

201375₽
МЛН

Снизился с начала года на **1517 млн рублей** или **0,7%**.

Сокращение портфеля закладных и стабилизационных займов связано с опережающей объем предоставления новых кредитов амортизацией существующего портфеля закладных и стабилизационных займов, а также увеличением балансовых резервов под обесценение.

Таблица 14. Качество обеспечения закладных на 31.12.2016

Коэффициент кредит/залог на дату выдачи кредита	Доля закладных до вычета резерва, %	Норма резервирования, %	Доля закладных с просроченными платежами свыше 90 дней, %	Норма резервирования по закладным с просроченными платежами свыше 90 дней, %
до 50 %	14,8	1,1	6,6	33,5
от 51 % до 80 %	71,7	3,3	64,9	50,5
свыше 80 %	13,5	6,5	28,5	57,9
Итого, %	100,0	3,4	100,0	51,5

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

Таблица 15. Качество обеспечения закладных на 31.12.2015

Коэффициент кредит/залог на дату выдачи кредита	Доля закладных до вычета резерва, %	Норма резервирования, %	Доля закладных с просроченными платежами свыше 90 дней, %	Норма резервирования по закладным с просроченными платежами свыше 90 дней, %
до 50 %	14,8	0,9	6,8	30,5
от 51 % до 80 %	70,6	2,9	62,3	51,7
свыше 80 %	14,6	7,3	31,0	64,5
Итого, %	100,0	3,2	100,0	54,2

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

Норма резервирования портфеля закладных на 31.12.2016 составила 3,4%, увеличившись с начала года на 0,2 п. п. Снижение доли закладных с коэффициентом К/З категории «свыше 80%» (на 1,1 п. п. с начала года до 13,5% от портфеля закладных на 31.12.2016) сопровождается снижением нормы резервирования (на 0,8 п. п. с начала года до 6,5% на 31.12.2016). Увеличение доли закладных с коэффициентом К/З категории «от 51% до 80%» (на 1,1 п. п. с начала года до 71,7% от портфеля закладных на 31.12.2016) сопровождается ростом нормы резервирования (на 0,4 п. п. с начала года до 3,3% на 31.12.2016).

Норма резервирования портфеля закладных с просроченными платежами свыше 90 дней на 31.12.2016 составила 51,5%, снизившись с начала года на 2,7 п. п. Снижение доли закладных с коэффициентом К/З категории «свыше 80%» (на 2,5 п. п. с начала года до 28,5% от портфеля просроченных закладных на 31.12.2016) сопровождается снижением нормы резервирования (на 6,6 п. п. с начала года до 57,9% на 31.12.2016). Увеличение доли закладных с коэффициентом К/З категории «от 51% до 80%» (на 2,6 п. п. с начала года до 64,9% от портфеля закладных на 31.12.2016) сопровождается снижением нормы резервирования (на 1,2 п. п. с начала года до 50,5% на 31.12.2016).

**Таблица 16. Структура кредитного портфеля на 31.12.2016**

Показатели, млн рублей	Непросроченные	до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	свыше 180 дней	Итого
Закладные, выкупленные до 2015 года, в том числе:	161 762	6 197	1 031	810	8 020	177 820
Закладные	161 436	6 142	1 020	802	7 484	176 884
Стабилизационные займы	326	55	11	8	536	936
Закладные, выкупленные с 2015 года	30 543	831	55	38	67	31 534
Необеспеченная задолженность	-	-	-	-	711	711
Итого закладные и стабилизационные займы, до вычета резерва	192 305	7 028	1 086	848	8 798	210 065
Резерв по закладным, выкупленным до 2015 года, в том числе:	(2 589)	(246)	(210)	(227)	(4 599)	(7 871)
Закладные	(2 381)	(191)	(199)	(219)	(4 063)	(7 053)
Стабилизационные займы	(208)	(55)	(11)	(8)	(536)	(818)
Резерв по закладным, выкупленным с 2015 года	(44)	(15)	(10)	(14)	(25)	(108)
Резерв по необеспеченной задолженности	-	-	-	-	(711)	(711)
Итого резерв по закладным и стабилизационным займам	(2 633)	(261)	(220)	(241)	(5 335)	(8 690)
Норма резервирования по закладным, выкупленным до 2015 года	1,6 %	4,0 %	20,4 %	28,0 %	57,3 %	4,4 %
Норма резервирования по закладным, выкупленным с 2015 года	0,1 %	1,8 %	18,2 %	36,8 %	37,3 %	0,3 %

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

Норма резервирования по закладным, выкупленным до 2015 года, на 31 декабря 2016 года составила 4,4 %, увеличившись с начала года на 0,6 п. п. Норма резервирования по закладным, выкупленным с 2015 года, на 31.12.2016 составила 0,3 %, снизившись с начала года на 0,4 п. п.

Таблица 17. Структура кредитного портфеля на 31.12.2015

Показатели, млн рублей	Непросроченные	до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	свыше 180 дней	Итого
Закладные, выкупленные до 2015 года, в том числе:	177 899	9 784	2 018	1 603	7 496	198 800
Закладные	177 552	9 686	1 992	1 582	6 984	197 796
Стабилизационные займы	347	98	26	21	512	1 004
Закладные, выкупленные с 2015 года	11 470	268	24	2	2	11 766
Необеспеченная задолженность	-	-	-	-	496	496
Итого закладные и стабилизационные займы, до вычета резерва	189 369	10 052	2 042	1 605	7 994	211 062
Резерв по закладным, выкупленным до 2015 года, в том числе:	(1 857)	(240)	(336)	(442)	(4 717)	(7 592)
Закладные	(1 539)	(150)	(314)	(423)	(4 222)	(6 648)
Стабилизационные займы	(318)	(90)	(22)	(19)	(495)	(944)
Резерв по закладным, выкупленным с 2015 года	(74)	(2)	(4)	(1)	(1)	(82)
Резерв по необеспеченной задолженности	-	-	-	-	(496)	(496)
Итого резерв по закладным и стабилизационным займам	(1 931)	(242)	(340)	(443)	(5 214)	(8 170)
Норма резервирования по закладным, выкупленным до 2015 года	1,0 %	2,5 %	16,7 %	27,6 %	62,9 %	3,8 %
Норма резервирования по закладным, выкупленным с 2015 года	0,6 %	0,7 %	16,7 %	50,0 %	50,0 %	0,7 %

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

Ценные бумаги

Ценные бумаги включают облигации с ипотечным покрытием третьих лиц, классифицированные как займы выданные, инвестиционные ценные бумаги,

доступные для продажи, а также финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

Займы выданные

Займы выданные на 31.12.2016

4240₽
МЛН

Снизилась с начала года на **13 114** млн рублей или **75,6 %**.

Займы выданные включают займы, предоставленные банкам для стимулирования жилищного строительства по программе «Стимул», задолженность по закладным в рамках реализации предыдущих версий продукта «Арендное жилье», ипотечные сертификаты участия, иные формы предоставления заемных средств юридическим лицам.

Сокращение объема предоставленных займов за 2016 год связано с завершением приема заявок по программе «Стимул» и с досрочным истребованием АО «АИЖК» средств у контрагентов в связи с неисполнением условий договоров, а также с окончанием программы по промежуточному финансированию банков на цели формирования ипотечного покрытия.

Инвестиционная недвижимость

Права на объекты недвижимого имущества **общей стоимостью**

13 495₽
МЛН

В рамках Программы развития арендного жилищного фонда АО «АИЖК» приобрело в 2016 году объекты арендного жилья и/или апартаментов общей стоимостью 13 495 млн рублей в многофункциональном комплексе «Матч Поинт», расположенном по адресу г. Москва, ул. Василисы Кожиной, вл. 13, и в комплексе «Лайнер», расположенном по адресу г. Москва, Хорошевское шоссе, вл. 38а.

Инвестиционная недвижимость на 31 декабря 2016 года отражена по справедливой стоимости на основе отчета независимого оценщика.

Обязательства

По состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года

на баланс АО «АИЖК» и его дочерних организаций **выкуплены облигации с государственной гарантией номинальной стоимостью 57 508 млн рублей и 59 193 млн рублей соответственно, 40,1% и 38,6%** от номинальной стоимости облигаций с государственной гарантией, выпущенных АО «АИЖК» на указанные даты.

АО «АИЖК» **выкуплены старшие транши ипотечных ценных бумаг, выпущенных ипотечными агентами АО «АИЖК», номинальной стоимостью 35 032 млн рублей и 43 457 млн рублей соответственно, 72,3% и 69,9%** от номинальной стоимости старших траншей ипотечных ценных бумаг, выпущенных ипотечными агентами АО «АИЖК» на указанные даты.

По состоянию на 31 декабря 2016 года

на баланс АО «АИЖК» **выкуплены биржевые облигации номинальной стоимостью 7857 млн рублей, 64,7%** номинальной стоимости биржевых облигаций, выпущенных АО «АИЖК» на 31 декабря 2016 года.

Обязательства на 31.12.2016

180 589₽
МЛН

Сократились с начала года на **20 498** млн рублей или **10,2%**.

Снижение обусловлено частичным погашением номинала биржевых облигаций, корпоративных облигаций с государственной гарантией и амортизацией ипотечных ценных бумаг на общую сумму 21 682 млн рублей, уменьшением кредитов полученных на 2239 млн рублей при увеличении прочих обязательств на 3493 млн рублей.

Заемные средства АО «АИЖК» представлены облигациями выпущенными и кредитами полученными. Облигации выпущенные включают корпоративные облигации с государственной гарантией Российской Федерации, биржевые корпоративные облигации, облигации с ипотечным покрытием, выпущенные ипотечными агентами АО «АИЖК», и еврооблигации.

Заемные средства 31.12.2016

172 687₽
МЛН

Сократились с начала года на **23 921** млн рублей или **12,2%**.

Доля заемных средств от валюты баланса на 31 декабря 2016 года составила **53,3%**, увеличившись с начала года на 5,1 п. п.

Средневзвешенная ставка платных обязательств на 31 декабря 2016 года составила **9,78%**, снизившись с начала года на **0,21 п. п.**

Кредиты полученные включают кредит, предоставленный ГК Внешэкономбанк, и кредиты по договорам РЕПО с ВТБ Капитал. Все заемные средства номинированы в российских рублях.

Таблица 18. Основные характеристики заемных средств

Показатели	2016			2015		
	Срок погашения	Балансовая стоимость, млн рублей	Эффективная ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость, млн рублей	Эффективная ставка, %
Облигации выпущенные						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2017–2034	87 529	10,44	2016–2034	96 048	10,51
Еврооблигации	2018	15 416	8,06	2018	15 406	8,17
Облигации с ипотечным покрытием	2042–2047	13 347	8,84	2042–2047	18 535	8,92
Биржевые корпоративные облигации	2017–2049	12 174	10,71	2016–2018	20 159	10,79
Итого облигации выпущенные		128 466	10,02		150 148	10,11
Кредиты полученные						
Кредит ГК Внешэкономбанк	2020	37 809	8,71	2020	37 293	8,71
Кредиты по договорам РЕПО	2024	6 412	11,51	2024	9 167	13,13
Итого кредиты полученные		44 221	9,11		46 460	9,58
Итого заемные средства		172 687	9,78		196 608	9,99

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

Таблица 19. Финансирование деятельности

Показатели	2016		2015	
	Объем, млн рублей	Ставка, %	Объем, млн рублей	Ставка, %
Погашение				
Облигации с государственной гарантией	9 399	8,52	15 343	9,49
Биржевые облигации	12 900	8,71	-	-
Облигации с ипотечным покрытием	5 488	8,00	8 575	8,00
Кредит Сбербанк	-	-	15 331	8,20
Кредиты РЕПО	2 725	11,51	73 256	12,73
Итого погашение	30 512	8,77	112 505	11,31
Привлечение				
Облигации с государственной гарантией	1 079	10,82	13 031	16,64
Биржевые облигации	5 037	9,35	10 000	12,00
Кредиты РЕПО	-	-	65 945	12,73
Итого привлечение	6 116	9,61	88 976	13,22

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

В 2016 году произошло изменение структуры финансирования деятельности АО «АИЖК».

Существенно снизились обороты по операциям краткосрочного РЕПО, новые кредиты не привлекались. В результате снижения стоимости привлечения на рынках капитала средняя ставка привлечения в 2016 году по сравнению с 2015 годом снизилась: по облигациям с государственной гарантией на 5,82 п. п. до **10,82%**, по биржевым облигациям — на 2,65 п. п. до **9,35%**.

В 2016 году осуществлено размещение одного выпуска биржевых облигаций АО «АИЖК» серии БО-05

5₽

млрд

с офертой через 3 года
были размещены **23.12.2016**.
Ставка купонного дохода —
9,35% годовых.

В 2016 году АО «АИЖК» пройдены четыре оферты по облигациям серий А18, А19, обеспеченным государственными гарантиями Российской Федерации, и биржевым необеспеченным облигациям серий БО-02, БО-03:

по облигациям
серии:

А18

Оферта состоялась **19.04.2016**.
Ставка купона установлена
в размере **10,3% годовых на 2 года**.

А19

Оферта состоялась **17.08.2016**.
Ставка купона установлена
в размере **9,5% годовых на 3 года**.

БО-02

Оферта состоялась **26.05.2016**.
Ставка купона установлена
в размере **9,75% годовых на 1 год**.

БО-03

Оферта состоялась **21.10.2016**.
Ставка купона установлена
в размере **9,2% годовых на 1,5 года**.

В 2016 году АО «АИЖК»
осуществило плановое
погашение облигаций
на общую сумму

15 000 000 000 000₽

В том числе:

Облигаций
серии

A9
на сумму

1₽
МЛРД

A7

1₽
МЛРД

A11

2₽
МЛРД

Б0-01

5₽
МЛРД

A21

2,25₽
МЛРД

A22

2,25₽
МЛРД

A10

1,5₽
МЛРД

Кредитные рейтинги

АО «АИЖК» присвоены кредитные рейтинги международных рейтинговых агентств Moody's Investors Service, Standard & Poor's, Fitch и российского Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА) на уровне рейтингов Российской Федерации.

22 сентября

Агентство Standard & Poor's подтвердило долгосрочный и краткосрочный кредитные рейтинги АО «АИЖК» по обязательствам в иностранной и национальной валюте на уровнях «ВВ+/В» и изменило прогноз долгосрочных рейтингов с «Негативного» на «Стабильный» в связи с изменением прогноза рейтингов обязательств Российской Федерации.

18 марта

Отозван рейтинг Moody's Interfax Rating Agency из-за прекращения деятельности Moody's Interfax Rating Agency.

28 декабря

АКРА присвоило АО «АИЖК» высший кредитный рейтинг «AAA (RU)» на уровне обязательств Правительства Российской Федерации с прогнозом «Стабильный». АО «АИЖК» стало второй компанией в стране и первой среди участников ипотечного рынка, которая получила наивысший рейтинг Аналитического кредитного рейтингового агентства на уровне суверенного. Прогноз по рейтингу — «Стабильный».

14 ноября

Агентство Fitch присвоило АО «АИЖК» долгосрочные рейтинги дефолта эмитента по обязательствам в иностранной и национальной валюте на уровнях «ВВВ-» (прогноз «Стабильный»), краткосрочный рейтинг дефолта эмитента в иностранной валюте на уровне «F3», а также рейтинг приоритетного необеспеченного долга «ВВВ-». Рейтинги соответствуют рейтингам России. Прогноз по долгосрочным рейтингам — «Стабильный». Fitch стало третьим рейтинговым агентством, наряду с Moody's и S&P, присвоившим АО «АИЖК» рейтинг на уровне суверенного. При этом Fitch оценило кредитное качество АО «АИЖК» на инвестиционном уровне. Кроме того, Fitch присвоило рейтинг приоритетного необеспеченного долга АО «АИЖК» на уровне «ВВВ-».

Март

Рейтинговое агентство Moody's Investors Service поставило долгосрочный и краткосрочный кредитные рейтинги АО «АИЖК» по обязательствам в иностранной и национальной валюте на уровнях на пересмотр с возможностью понижения, а в апреле 2016 года подтвердило рейтинги на уровнях «Вa1/NP» с прогнозом «Негативный» (в отношении долгосрочных рейтингов) в соответствии с прогнозом рейтингов обязательств Российской Федерации.

Таблица 20. Кредитные рейтинги АО «АИЖК»

Рейтинговое агентство	Значение кредитного рейтинга				Прогноз
	По глобальной шкале				
	ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ		ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ В НАЦИОНАЛЬНОЙ ВАЛЮТЕ		
	ДОЛГОСРОЧНЫЙ	КРАТКОСРОЧНЫЙ	ДОЛГОСРОЧНЫЙ	КРАТКОСРОЧНЫЙ	
Международные рейтинговые агентства					
Moody's Investors Service Ltd.	Ba1	NP	Ba1	NP	Негативный*
Standard & Poor's	BB+	B	BB+	B	Стабильный*
Fitch	BBB-	F3	BBB-		Стабильный*
	По национальной шкале				
Standard & Poor's			ruAA+		
Российские рейтинговые агентства					
АКРА			AAA (RU)		Стабильный

Источник: Moody's, S&P, Fitch, АКРА

По состоянию на **31.12.2016** всем выпускам корпоративных облигаций АО «АИЖК», обеспеченным государственными гарантиями Российской Федерации, а также трем выпускам биржевых облигаций АО «АИЖК» серий БО-02 – БО-04 присвоен долгосрочный рейтинг долговых обязательств в национальной валюте «Ba1» по глобальной шкале рейтингового агентства Moody's Investors Service.

По состоянию на **31.12.2016** выпуску еврооблигаций ANML Finance Limited в форме нот участия в займе LPN на сумму 15 млрд рублей со ставкой 7,75% годовых и сроком погашения в 2018 году, инициатором которого выступило АО «АИЖК», присвоен долгосрочный рейтинг долговых обязательств в национальной валюте «Ba1» по шкале рейтингового агентства Moody's Investors Service, а также долгосрочный кредитный рейтинг в национальной валюте «BB+» по шкале рейтингового агентства Standard & Poor's.

* По отношению к долгосрочным рейтингам

Собственные средства

Изменения собственных средств обусловлены получением чистой прибыли в размере 13 710 млн рублей и прочего совокупного дохода в размере 705 млн рублей, выплатой дивидендов в размере 4389 млн рублей, а также распределением прибыли в Фонд Единого института в жилищной сфере в размере 2159 млн рублей.

Собственные средства на 31.12.2016

143 098₽
МЛН

Увеличились с начала года на **7867** млн рублей или **5,8%**.

Дивиденды, выплаченные в 2016 году за 2015 год

4389₽
МЛН

Увеличились по сравнению с дивидендами за 2014 год на **2838** млн рублей или **183,0%**.



Резервы под обесценение активов

Резерв под обесценение по активам, приносящим процентный доход

9847₽
МЛН

Увеличился с начала года на **716 млн рублей** или **7,8%** в связи с доначислением резервов по продукту «Военная ипотека» при улучшении кредитного качества портфеля прочих залковых.

Покрытие залковых и стабилизационных займов, просроченных на срок свыше 90 дней, резервами на 31 декабря 2016 года составило **90,1%**, увеличившись с начала года на 5,0 п. п.

АО «АИЖК» регулярно оценивает необходимость создания резервов по выданным поручительствам, на 31.12.2016 обстоятельств, требующих признания резервов по указанным объектам, выявлено не было, резервы под обесценение по ним не создавались.

Таблица 21. Структура резерва под обесценение финансовых активов

Показатели, млн рублей	31.12.2016			31.12.2015		
	Портфель до резерва	Резерв	Норма резерва, %	Портфель до резерва	Резерв	Норма резерва, %
Залковые	210 065	(8 690)	4,1	211 062	(8 170)	3,9
Займы выданные	4 952	(712)	14,4	17 874	(520)	2,9
Средства в кредитных учреждениях	1 852	(408)	22,0	12 603	(441)	3,5
Ценные бумаги с ипотечным покрытием	70 733	(37)	0,1	52 857	-	-
Итого финансовые активы	287 602	(9 847)	3,4	294 396	(9 131)	3,1

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

Таблица 22. Расходы по созданию резервов под обесценение

Показатели, млн рублей	2016	2015	Изменение, абс.	Изменение, %
Залковые, в том числе:	(620)	(2 402)	1 782	(74,2)
Военная ипотека	(1 268)	(168)	(1 100)	654,3
Прочие залковые	648	(2 234)	2 882	(129,0)
Займы выданные	(192)	20	(212)	(1 060,0)
Средства в кредитных учреждениях	33	(278)	311	(111,9)
Ценные бумаги с ипотечным покрытием	(37)	-	(37)	-
Итого расходы по созданию резервов	(816)	(2 660)	1 844	(69,3)

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

Расходы по созданию резервов под обесценение долговых финансовых активов

816₽
МЛН

Снизилась на **1844 млн рублей** или **69,3%** по отношению к 2015 году.

Значение показателя стоимости риска (Cost of risk, COR) за 2016 год составило **0,3%**, снизившись на 0,7 п. п. по отношению к 2015 году.

Изменение расходов по созданию резервов обусловили следующие факторы:

- Расходы на создание резерва под обесценение портфеля залковых по продукту «Военная ипотека» на 1100 млн рублей, в том числе расходы на создание резерва в размере 1897 млн рублей в части задолженности, которая к дате окончания договоров (2017–2033 гг.) составит 28 608 млн рублей (приведенная стоимость на 31 декабря 2016 года составила 11 967 млн рублей) и не будет покрыта платежами ФГКУ «Росвоенипотека», а также восстановление резерва под обеспеченную платежами ФГКУ «Росвоенипотека» задолженность в размере 797 млн рублей в связи с изменением оценки вероятности потерь по кредитам вследствие исключения военнослужащих из накопительно-ипотечной системы.
- Расходы на создание резерва по займам в размере 233 млн руб. в связи с неисполнением обязательств ООО «Территория-Иннополис» по залковым, выкупленным АО «АИЖК» в 2014 году.
- Сокращение расходов на создание резервов под обесценение средств в кредитных организациях. В I квартале 2015 года был создан резерв в размере 395 млн руб. по требованиям к ООО КБ «Судостроительный банк» в связи с отзывом лицензии на осуществление банковской деятельности. Во II квартале 2015 года руководство АО «АИЖК» пересмотрело действующую политику в области управления кредитными рисками, ужесточило требования к отбору банков и прекратило размещение средств в банках, не обладающих высокой степенью надежности и финансовой устойчивости.
- Расходы на создание резерва по облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным с баланса банков-оригинаторов, в размере 37 млн рублей.

- Восстановление резервов по прочим залковым (за исключением продукта «Военная ипотека») в размере 648 млн рублей в результате изменения оценки ключевых параметров резерва в части вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, срока до погашения задолженности в процессе обращения взыскания на предмет ипотеки.

Договорные и условные обязательства

Договорные и условные
финансовые обязательства
на 31.12.2016

89 507₽
МЛН

Снизилась с начала года
на **2637 млн рублей** или **2,9%**.

На изменение величины договорных
и условных финансовых обязательств
повлияло снижение объема законтракто-
ванных обязательств по выкупу ипотечных
ценных бумаг на 11 990 млн рублей
и снижение размера обязательств
по соглашениям о предоставлении фон-
дирования в рамках программы «Стимул»
на 1650 млн рублей.

Снижение было частично компенсировано
ростом обязательств по выкупу закладных
на 10 723 млн рублей и ростом объема
выданных поручительств по ипотечным
ценным бумагам на 280 млн рублей.

По соглашениям в рамках программы
«Стимул», в которых ожидаемая контракт-
ная ставка зафиксирована на уровне ниже
текущей рыночной ставки, в 2016 году был
создан резерв под обязательства кредит-
ного характера в размере 55 млн рублей.

Таблица 23. Договорные и условные финансовые обязательства

Показатели, млн рублей	2016	2015	Изменение, абс.	Изменение, %
Поручительства	58 665	58 385	280	0,5
Обязательства по выкупу закладных	18 457	7 734	10 723	138,6
Соглашения о приобретении облигаций с ипотечным покрытием	9 500	21 490	(11 990)	(55,8)
Соглашения о фондировании и рефинансировании	2 885	4 535	(1 650)	(36,4)
Итого договорные и условные финансовые обязательства	89 507	92 144	(2 637)	(2,9)
Резерв под обязательства кредитного характера	(55)	-	(55)	-
Договорные и условные обязательства за вычетом резерва под обесценение	89 452	92 144	(2 692)	(2,9)

Источник: данные и расчеты АО «АИЖК»

Аудит долгосрочной программы развития

В соответствии с директивами
Правительства Российской Федерации
от 17.07.2014 № 4955п-П13 в АО «АИЖК»
предусмотрена аудиторская проверка
реализации долгосрочной программы
развития. Аудит реализации долгосрочной
программы развития регламентируется
утвержденным в АО «АИЖК» Стандартом

проведения аудиторской проверки реали-
зации долгосрочной программы развития
АО «АИЖК», содержащим информацию
о порядке планирования проверки, кон-
курсной процедуре отбора аудитора,
проведении аудита, сроках выполнения
работ по проведению аудита и принятии
решений по результатам проверки.

В 2017 году на основании конкурса в качестве ауди-
тора реализации долгосрочной программы разви-
тия Единого института развития в жилищной сфере
на 2016–2020 гг. было выбрано ООО «Эрнст энд Янг».

Аудитором проведена проверка отчета об исполнении ДПР за 2016 год,
по результатам которой АО «АИЖК» предоставлен Отчет об аудите
Отчета об исполнении долгосрочной программы развития и о достижении
утвержденных ключевых показателей эффективности за 2016 год (выдан
07.03.2017). По мнению аудитора, информация в Отчете об исполнении
ДПР отражает достоверно во всех существенных аспектах:

- > результаты деятельности АО «АИЖК» по выполнению ДПР и выпол-
нение ключевых показателей эффективности за 2016 год;
- > причины невыполнения мероприятий, включенных в ДПР,
и отклонений фактических значений показателей результатов деятельности
АО «АИЖК» от предусмотренных ДПР за 2016 год.

ИНФОРМАЦИЯ О СТЕПЕНИ ДОСТИЖЕНИЯ КЛЮЧЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ В 2016 ГОДУ
И ПРИЧИНАХ ОТКЛОНЕНИЙ ФАКТИЧЕСКИ ДОСТИГНУТЫХ КЛЮЧЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ
ОТ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРЕДСТАВЛЕНЫ В ПРИЛОЖЕНИИ № 15.

Распределение чистой прибыли

09



По итогам 2016 года чистая прибыль составила:

По РСБУ

6054₽

МЛН

По МСФО

13710₽

МЛН

По итогам 2015 года чистая
прибыль составила:

➤ по РСБУ — 3586 млн руб.

➤ по МСФО — 8635 млн руб.

В 2016 году на основании распоряжения Росимущества от 30.06.2016 № 526-р произведено распределение чистой прибыли за 2015 год в следующем порядке:

На формирование резервного фонда

179₽

МЛН

РСБУ

5%

от чистой прибыли

МСФО

2%

На выплату дивидендов

4389₽

МЛН

РСБУ

122%

от чистой прибыли

МСФО

51%

Из них:

выплачено
денежными средствами

4318₽

МЛН

за счет прибыли 2015 года — 3407
млн рублей; за счет нераспределенной
прибыли прошлых лет — 911 млн рублей.

в Росимущество передано
недвижимое имущество на сумму:

71₽

МЛН

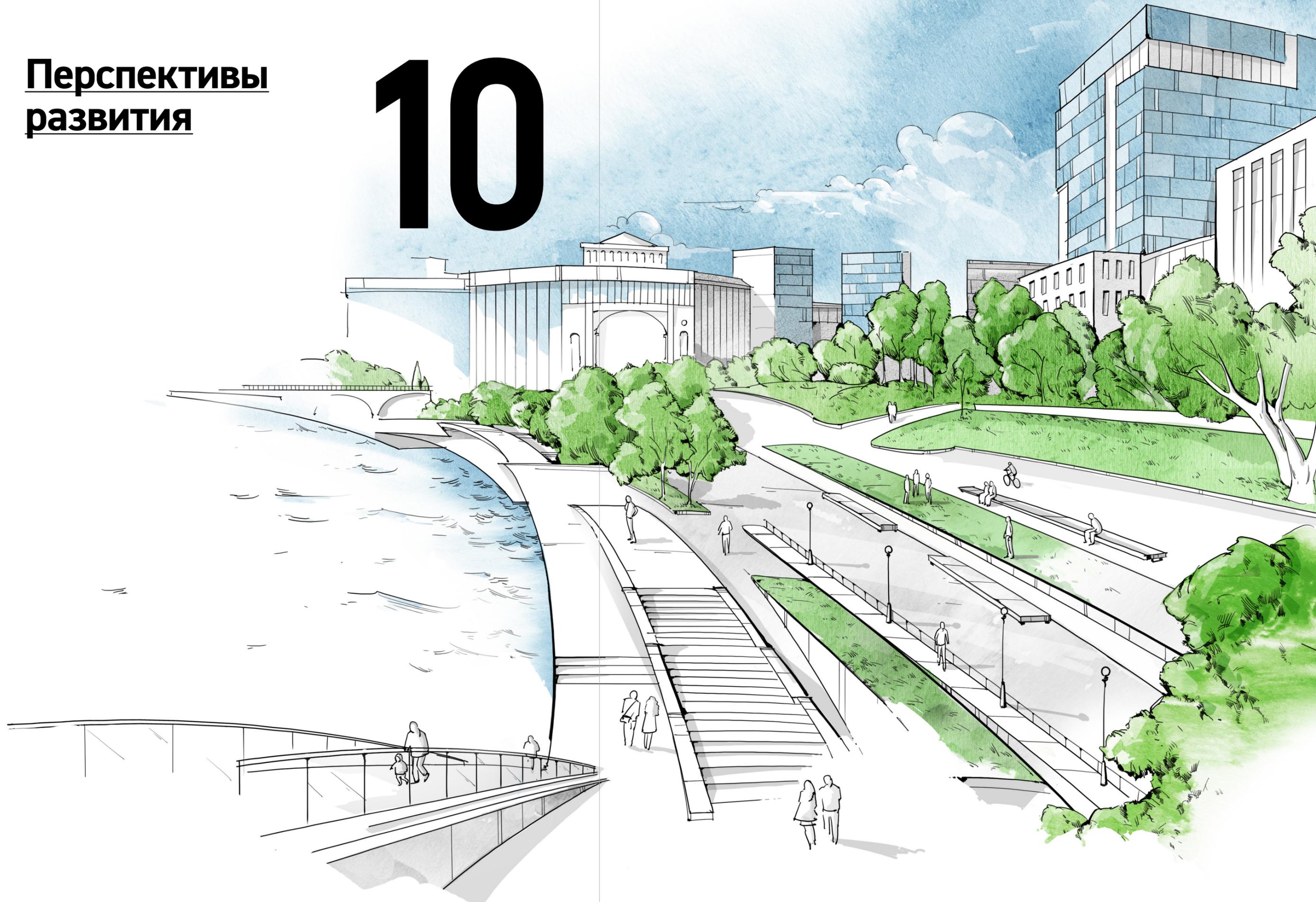
**Задолженности АО «АИЖК»
перед федеральным бюджетом
по выплате дивидендов
по итогам 2015 года не имеется.**

Дивиденды перечислены в федеральный
бюджет, недвижимое имущество передано
в Росимущество.

На реализацию инвестиционных про-
ектов (программ) АО «АИЖК» и иные
направления чистая прибыль за 2015 год
не распределялась.

Перспективы развития

10



В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Единый институт развития в жилищной сфере осуществляет свою деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере.

Перспективы развития АО «АИЖК» в 2017 году будут связаны с деятельностью Единого института развития в жилищной сфере по следующим направлениям, определяемым Стратегией развития на 2016–2020 годы, утвержденной наблюдательным советом АО «АИЖК»:

ПРОТОКОЛ ОТ 26.02.2015 № 1/14

- Стимулирование спроса, развитие конкуренции и повышение доступности ипотечного жилищного кредитования путем создания механизма рефинансирования ипотечных кредитов с использованием одностраншевых ипотечных ценных бумаг с гарантией АО «АИЖК»;
- Развитие рынка коммерческого и служебного арендного жилья с использованием механизмов коллективных инвестиций и ипотечного кредитования;
- Стимулирование предложения доступного жилья путем предоставления застройщикам земельных участков, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и техническими условиями для подключения к внешним инженерным сетям.

