



**Акционерное общество  
«Агентство ипотечного жилищного кредитования»**

Промежуточная сокращенная  
консолидированная финансовая отчетность  
с заключением по результатам обзорной проверки

30 июня 2017 года

**Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность с заключением по результатам обзорной проверки  
Акционерного общества «Агентство ипотечного жилищного  
кредитования» и его дочерних организаций**

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой информации	3
Промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе	5
Промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	6
Промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	7
Промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	8
Отдельные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	
1. Введение	9
2. Основа подготовки отчетности	10
3. Процентные доходы и расходы	11
4. Расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых активов и доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов	12
5. Операционные расходы	13
6. Налог на прибыль	13
7. Денежные средства и их эквиваленты	14
8. Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	14
9. Средства в кредитных учреждениях	15
10. Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	15
11. Закладные и стабилизационные займы выданные	16
12. Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные	24
13. Займы выданные	25
14. Инвестиционная недвижимость	27
15. Недвижимость для продажи	27
16. Облигации выпущенные	27
17. Кредиты полученные	29
18. Капитал	30
19. Договорные и условные обязательства	31
20. Резервы под обесценение прочих активов и по условным обязательствам	32
21. Информация по сегментам	32
22. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	35
23. Справедливая стоимость финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости	36
24. Операции со связанными сторонами	40
25. Изменения в учетной политике	41
26. События после отчетной даты	42

## **Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой информации**

Наблюдательному Совету Акционерного общества  
«Агентство ипотечного жилищного кредитования»

### **Введение**

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «Агентство ипотечного жилищного кредитования» и его дочерних организаций, состоящей из промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2017 года, промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за три и шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств и промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний («промежуточная финансовая информация»).

Руководство Акционерного общества «Агентство ипотечного жилищного кредитования» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

### **Объем обзорной проверки**

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

### **Вывод**

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



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

2 августа 2017 года

### **Сведения об организации**

Наименование: Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 30 сентября 2002 года и присвоен государственный регистрационный номер 1027700262270.  
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

### **Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 года и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.  
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.  
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11603050648.

## Промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
		2017 года	2016 года	2017 года	2016 года
Процентные доходы	3	17 571	19 231	8 833	10 105
Процентные расходы	3	(8 277)	(9 048)	(4 297)	(4 643)
<b>Чистые процентные доходы</b>		<b>9 294</b>	<b>10 183</b>	<b>4 536</b>	<b>5 462</b>
Восстановление / (создание) резервов под обесценение долговых финансовых активов	9,11, 12,13	382	(2 244)	106	(1 443)
<b>Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение</b>		<b>9 676</b>	<b>7 939</b>	<b>4 642</b>	<b>4 019</b>
Чистые (расходы) / доходы по операциям с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(8)	23	(8)	14
Чистые доходы по операциям с ценными бумагами, имеющимся в наличии для продажи		138	2	94	(3)
Расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых активов	4	(252)	(149)	(17)	(79)
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов	4	149	336	87	211
Чистые доходы по операциям с производными финансовыми инструментами		88	799	102	401
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ		1 050	679	366	352
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ		(38)	(18)	(28)	(8)
Чистые операционные доходы от инвестиционной недвижимости		283	-	242	-
Чистые расходы по операциям с недвижимостью для продажи	15	(28)	(64)	30	(56)
(Создание) / восстановление резерва под обесценение прочих активов и по условным обязательствам	20	(42)	(242)	29	(242)
Прочие доходы		108	78	42	41
<b>Операционные доходы</b>		<b>11 124</b>	<b>9 383</b>	<b>5 581</b>	<b>4 650</b>
Общехозяйственные и административные расходы	5	(2 461)	(1 451)	(1 313)	(655)
Комиссии за услуги сервисных агентов		(668)	(843)	(391)	(469)
Комиссии за услуги депозитариев		(107)	(116)	(57)	(63)
<b>Операционные расходы</b>	5	<b>(3 236)</b>	<b>(2 410)</b>	<b>(1 761)</b>	<b>(1 187)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>7 888</b>	<b>6 973</b>	<b>3 820</b>	<b>3 463</b>
Расход по налогу на прибыль	6	(1 182)	(1 200)	(587)	(591)
<b>Чистая прибыль</b>		<b>6 706</b>	<b>5 773</b>	<b>3 233</b>	<b>2 872</b>
Нереализованные доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи, за вычетом налогов	10	142	609	113	212
Реализованные доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи, за вычетом налогов	10	(110)	(2)	(75)	2
<b>Прочий совокупный доход за отчетный период, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов</b>		<b>32</b>	<b>607</b>	<b>38</b>	<b>214</b>
<b>Итого прочий совокупный доход</b>		<b>32</b>	<b>607</b>	<b>38</b>	<b>214</b>
<b>Итого совокупный доход за отчетный период</b>		<b>6 738</b>	<b>6 380</b>	<b>3 271</b>	<b>3 086</b>

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 2 августа 2017 года.

Федорко А.Н.  
И.о. генерального директора

Шлепов В.И.  
Финансовый директор

## Промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

		<b>30 июня 2017 года <i>Прим. (не аудировано)</i></b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	7	13 832	19 552
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка:	8	4 515	585
- Без обременения		2 572	585
- Заложенные по договорам «репо»		1 943	-
Средства в кредитных учреждениях	9	1 518	1 444
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	10	-	2 001
Закладные и стабилизационные займы выданные	11	244 894	201 375
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные:	12	71 816	70 696
- Без обременения		67 542	65 643
- Заложенные по договорам «репо»		4 274	5 053
Займы выданные	13	8 003	4 240
Инвестиционная недвижимость	14	18 844	13 495
Недвижимость для продажи	15	2 292	2 108
Основные средства и нематериальные активы		1 285	1 205
Требования по текущему налогу на прибыль		300	755
Требования по отложенному налогу на прибыль	6	2 881	3 030
Прочие активы		3 206	3 201
<b>Итого активы</b>		<b>373 386</b>	<b>323 687</b>
<b>Обязательства</b>			
Облигации выпущенные	16	172 970	128 466
Кредиты полученные	17	45 911	44 221
Прочие обязательства		15 984	7 902
<b>Итого обязательства</b>		<b>234 865</b>	<b>180 589</b>
<b>Собственные средства</b>			
Акционерный капитал	18	100 360	100 360
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	10	(424)	(456)
Нераспределенная прибыль		38 585	43 194
<b>Итого собственные средства</b>		<b>138 521</b>	<b>143 098</b>
<b>Итого обязательства и собственные средства</b>		<b>373 386</b>	<b>323 687</b>



## Промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>		
Проценты полученные	18 911	17 829
Проценты уплаченные	(7 845)	(8 948)
Прочие полученные операционные доходы	1 525	1 644
Операционные расходы уплаченные	(2 749)	(2 437)
Уплаченный налог на прибыль	(493)	(1 187)
<b>Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах</b>	<b>9 349</b>	<b>6 901</b>
<i>(Увеличение) и уменьшение операционных активов</i>		
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	(3 905)	145
Средства в кредитных учреждениях	(51)	10 146
Закладные и стабилизационные займы выданные	(38 973)	5 271
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные	(1 365)	(10 205)
Займы выданные	(3 854)	9 699
Недвижимость для продажи	(641)	47
Прочие активы	(30)	(281)
<i>Чистое уменьшение операционных обязательств</i>		
Прочие обязательства	(3 181)	(65)
<b>Чистое (расходование)/поступление денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>(42 651)</b>	<b>21 658</b>
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>		
Приобретение инвестиций, имеющихся в наличии для продажи	(112)	(363)
Выбытие инвестиций, имеющихся в наличии для продажи	2 105	2 652
Погашение инвестиций, удерживаемых до срока погашения	-	90
Приобретение инвестиционной недвижимости	(4 390)	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(176)	(285)
Продажа основных средств и нематериальных активов	(55)	4
<b>Чистое (расходование)/поступление денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>(2 628)</b>	<b>2 098</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>		
Облигации выпущенные	50 195	257
Облигации погашенные	(11 102)	(10 373)
Кредиты банков полученные	1 864	-
Кредиты банков погашенные	(824)	(1 379)
Прочие распределения в пользу акционера (примечание 18)	(574)	-
<b>Чистое поступление/(расходование) денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>39 559</b>	<b>(11 495)</b>
<b>Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(5 720)</b>	<b>12 261</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>	<b>19 552</b>	<b>35 738</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>	<b>13 832</b>	<b>47 999</b>
<b>Значимые неденежные операции</b>		
Приобретение инвестиционной недвижимости с отсрочкой платежа (примечание 14)	985	-
Неттинг требований по ИЦБ и обязательств по договорам прямого РЕПО	848	860
Взаимозачет требования по текущему налогу на прибыль против обязательства по уплате НДС	85	-

## Промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	<i>Акционерный капитал</i>	<i>Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи</i>	<i>Нераспределенная прибыль</i>	<i>Итого собственные средства</i>
<b>На 31 декабря 2015 года</b>		<b>100 360</b>	<b>(1 161)</b>	<b>36 032</b>	<b>135 231</b>
Чистая прибыль		-	-	5 773	5 773
Прочий совокупный доход		-	607	-	607
<b>Совокупный доход</b>		-	<b>607</b>	<b>5 773</b>	<b>6 380</b>
Дивиденды объявленные	18	-	-	(4 389)	(4 389)
<b>На 30 июня 2016 года (не аудировано)</b>		<b>100 360</b>	<b>(554)</b>	<b>37 416</b>	<b>137 222</b>
<b>На 31 декабря 2016 года</b>		<b>100 360</b>	<b>(456)</b>	<b>43 194</b>	<b>143 098</b>
Чистая прибыль		-	-	6 706	6 706
Прочий совокупный доход		-	32	-	32
<b>Совокупный доход</b>		-	<b>32</b>	<b>6 706</b>	<b>6 738</b>
Дивиденды объявленные	18	-	-	(7 067)	(7 067)
Распределение в Фонд ЕИРЖС	18	-	-	(3 428)	(3 428)
Финансовая помощь ЖСК «Остров»	18	-	-	(820)	(820)
<b>На 30 июня 2017 года (не аудировано)</b>		<b>100 360</b>	<b>(424)</b>	<b>38 585</b>	<b>138 521</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.



## 1. Введение

### Основные виды деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

Организация	Год начала консолидации	Доля владения, %	
		30 июня 2017 года	31 декабря 2016 года
АО «АИЖК»		Материнская организация	
АО «АФЖС»	2009	100,00	100,00
АО «СК АИЖК»	2010	99,98	99,98
Фонд «РЖС»	2015	Федеральный закон № 225-ФЗ	
ООО «УК АИЖК»	2016	100,00	100,00
ЗПИФН «Кутузовский»	2016	100,00	100,00
ООО «УК Фабрики ИЦБ»	2017	100,00	-
<b>Структурированные компании, созданные в целях приобретения залладных, выпуска облигаций с ипотечным покрытием и еврооблигаций:</b>			
НАО «Первый ипотечный Агент АИЖК»	2006	договорное соглашение	
НАО «Второй ипотечный Агент АИЖК»	2006	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»	2009	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»	2010	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	2010	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1»	2011	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»	2012	договорное соглашение	
ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»	2012	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»	2013	договорное соглашение	
АНМЛ Finance DAC	2013	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»	2014	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	2014	договорное соглашение	
ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» (далее – Фабрика ИЦБ)	2016	100,00	100,00

## 1. Введение (продолжение)

### Основные виды деятельности (продолжение)

Основные источники финансирования Группы – облигационные займы и взносы в уставный капитал. По состоянию на 30 июня 2017 года 80 810 млн рублей (46,7%) выпущенных Группой облигаций обеспечены государственными гарантиями Российской Федерации (31 декабря 2016 года: 87 529 млн рублей (68,1%)) (примечание 16).

Кредитное качество Агентства было подтверждено кредитными рейтингами ведущих рейтинговых агентств. По состоянию на 30 июня 2017 года долгосрочные рейтинги Агентства находились на уровне «AAA» по национальной шкале агентства АКРА, «BBB-» по международной шкале агентства Fitch, «BB+» по международной шкале агентства Standard & Poor's и «Ba1» по международной шкале агентства Moody's.

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

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

По состоянию на 30 июня 2017 года численность работников Группы составляет 315 человек (31 декабря 2016 года: 289 человек).

## 2. Основа подготовки отчетности

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности («МСФО (IAS)») 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой финансовой отчетности, и должна рассматриваться в совокупности с годовой финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2016 года.

Принципы учета, принятые при подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при подготовке годовой финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2016 года.

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

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

### 3. Процентные доходы и расходы

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>
<b>Процентные доходы</b>				
Закладные и стабилизационные займы выданные	12 419	11 946	6 398	6 022
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные	3 930	3 797	1 882	2 540
Денежные средства и их эквиваленты	682	1 454	242	993
Займы выданные	304	913	177	375
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	79	165	28	62
Средства в кредитных учреждениях	69	886	32	69
Инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	-	43	-	21
<b>Итого процентные доходы по финансовым активам, не учитываемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка</b>	<b>17 483</b>	<b>19 204</b>	<b>8 759</b>	<b>10 082</b>
Процентные доходы по активам, учитываемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	88	27	74	23
<b>Итого процентные доходы</b>	<b>17 571</b>	<b>19 231</b>	<b>8 833</b>	<b>10 105</b>
<b>Процентные расходы</b>				
Облигации выпущенные	(6 328)	(6 953)	(3 322)	(3 641)
Кредиты полученные	(1 949)	(2 095)	(975)	(1 002)
<b>Итого процентные расходы</b>	<b>(8 277)</b>	<b>(9 048)</b>	<b>(4 297)</b>	<b>(4 643)</b>
<b>Чистые процентные доходы</b>	<b>9 294</b>	<b>10 183</b>	<b>4 536</b>	<b>5 462</b>

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года, в состав процентных доходов по средствам в кредитных учреждениях включены доходы от размещения свободных денежных средств в депозиты сроком до 90 дней.

**4. Расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых активов и доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов**

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>
Убыток от первоначального признания займов на финансирование арендного жилья и апартаментов	(234)	-	-	-
Убыток от первоначального признания закладных	(23)	(76)	(17)	(29)
Доход от первоначального признания государственной помощи	5	40	-	14
Убыток от первоначального признания займов, выданных по программе «Стимул»	-	(113)	-	(64)
<b>Итого расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых активов</b>	<b>(252)</b>	<b>(149)</b>	<b>(17)</b>	<b>(79)</b>
Доход от досрочного погашения закладных	101	162	53	72
Доход от досрочного погашения займов, выданных по программе «Стимул»	46	169	34	139
Доход от досрочного погашения займов по программе «Арендное жилье»	2	-	-	-
Доход от досрочного погашения стабилизационных займов	-	5	-	-
<b>Итого доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов</b>	<b>149</b>	<b>336</b>	<b>87</b>	<b>211</b>

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

Убыток от первоначального признания займов в сумме 234 млн рублей был признан в результате предоставления в 1 квартале 2017 года займа АО «Роснефтегаз» по ставке ниже рыночной (примечание 13).

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

## 5. Операционные расходы

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>
Вознаграждение сотрудников	(1 676)	(858)	(862)	(375)
Профессиональные услуги	(196)	(155)	(112)	(114)
Износ и амортизация	(150)	(168)	(80)	(60)
Арендная плата	(132)	(101)	(72)	(37)
Расходы на рекламу и маркетинг	(88)	(8)	(61)	(6)
Коммуникационные и информационные услуги	(87)	(29)	(37)	(8)
Расходы на благотворительность	(25)	-	(15)	-
Ремонт и эксплуатация	(22)	(57)	(4)	(10)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(18)	(60)	(10)	(38)
Прочие	(8)	(15)	(1)	(7)
<b>Общехозяйственные и административные расходы без учета расходов на интеграцию</b>	<b>(2 402)</b>	<b>(1 451)</b>	<b>(1 254)</b>	<b>(655)</b>
Расходы на интеграцию	(59)	-	(59)	-
<b>Общехозяйственные и административные расходы</b>	<b>(2 461)</b>	<b>(1 451)</b>	<b>(1 313)</b>	<b>(655)</b>
Комиссии за услуги сервисных агентов	(668)	(843)	(391)	(469)
Комиссии за услуги депозитариев	(107)	(116)	(57)	(63)
<b>Итого операционные расходы</b>	<b>(3 236)</b>	<b>(2 410)</b>	<b>(1 761)</b>	<b>(1 187)</b>

В расходы на интеграцию включены расходы на профессиональные услуги и расходы на вознаграждение сотрудников, предусматриваемые Планом мероприятий по интеграции АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) в Единый институт развития в жилищной сфере, утвержденным Наблюдательным советом АО «АИЖК» 13 июля 2017 года (примечание 26).

## 6. Налог на прибыль

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>
Расход по текущему налогу на прибыль	(1 033)	(944)	(436)	(433)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(149)	(256)	(151)	(158)
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(1 182)</b>	<b>(1 200)</b>	<b>(587)</b>	<b>(591)</b>

## 7. Денежные средства и их эквиваленты

	<b>30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	7 790	9 747
Депозиты в российских банках со сроком погашения до трех месяцев	5 304	-
Облигации со сроком погашения в первый день с даты начала размещения выпуска	371	5 344
Средства Фонда национального благосостояния, предоставленные ГК Внешэкономбанк, на текущих счетах	293	1 036
Остатки средств по сделкам обратного «репо»	74	3 425
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>13 832</b>	<b>19 552</b>

По состоянию на 30 июня 2017 года и на 31 декабря 2016 года облигации со сроком погашения в первый день с даты начала размещения выпуска представляют собой однодневные биржевые дисконтные облигации, выпущенные Банком ВТБ (ПАО).

По состоянию на 30 июня 2017 года и на 31 декабря 2016 года в рамках сделок обратного «репо» сроком до одного месяца в залог получены облигации федерального займа, справедливая стоимость которых на 30 июня 2017 года составила 78 млн рублей (31 декабря 2016 года: 3 733 млн рублей).

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

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

	<b>30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
Облигации федерального займа	2 359	316
Облигации федерального займа, заложенные по договорам «репо»	1 943	-
Облигации российских компаний	11	41
Облигации российских банков	-	59
<b>Итого портфель торговых ценных бумаг</b>	<b>4 313</b>	<b>416</b>
Производные финансовые активы	202	169
<b>Итого финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка</b>	<b>4 515</b>	<b>585</b>

Ниже представлена информация о справедливой стоимости производных финансовых инструментов (примечание 23), а также их условные суммы. Условные суммы, отраженные на совокупной основе, представляют собой сумму базового актива производного инструмента; на их основе оцениваются изменения стоимости производных инструментов. Условные суммы отражают объем операций, которые открыты на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года, и не отражают кредитный риск.

	<b>30 июня 2017 года (не аудировано)</b>		<b>31 декабря 2016 года</b>	
	<b>Условная основная сумма</b>	<b>Справедливая стоимость актива</b>	<b>Условная основная сумма</b>	<b>Справедливая стоимость актива</b>
Соглашения о приобретении облигаций с ипотечным покрытием	8 115	202	9 500	169
<b>Итого производные финансовые активы</b>	<b>8 115</b>	<b>202</b>	<b>9 500</b>	<b>169</b>

## 9. Средства в кредитных учреждениях

	<b>30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
Средства с ограниченным правом использования на расчетных счетах	1 531	1 456
Депозиты в российских банках со сроком погашения более трех месяцев	396	396
<b>Итого средств в кредитных учреждениях до вычета резерва под обесценение</b>	<b>1 927</b>	<b>1 852</b>
Резерв под обесценение	(409)	(408)
<b>Итого средства в кредитных учреждениях за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>1 518</b>	<b>1 444</b>

Средства с ограниченным правом использования в размере 1 531 млн рублей (31 декабря 2016 года: 1 456 млн рублей) представлены неснижаемыми остатками на расчетных счетах в российском банке и являются обеспечением в рамках сделок секьюритизации ипотечных кредитов Группы (за исключением Фабрики ИЦБ).

В составе депозитов в российских банках со сроком погашения более трех месяцев, отражена задолженность Коммерческого банка «Судостроительный банк» (общество с ограниченной ответственностью), в котором были размещены депозиты в течение 2014 года в общей сумме 396 млн рублей. По данным депозитам по состоянию на 30 июня 2017 года создан 100% резерв (31 декабря 2016 года: 100%).

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

<b>На 1 января 2016 года</b>	<b>441</b>
Восстановление резерва	(45)
<b>На 30 июня 2016 года (не аудировано)</b>	<b>396</b>
<b>На 1 января 2017 года</b>	<b>408</b>
Создание резерва	1
<b>На 30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>409</b>

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

	<b>30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
Облигации федерального займа	-	2 001
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи</b>	<b>-</b>	<b>2 001</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 года облигации федерального займа имели срок погашения от 27 декабря 2017 года до 29 января 2025 года и ставку купона от 11,6% до 11,9%.

В связи с уточнением бизнес-модели в отношении ипотечных ценных бумаг, а также отсутствием активного рынка, в четвертом квартале 2015 года Группа переклассифицировала в статью «Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные» портфель ипотечных ценных бумаг, ранее классифицированный как инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи. Представленный в консолидированном отчете о финансовом положении фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, относится к указанному реклассифицированному портфелю и амортизируется по мере погашения переклассифицированных облигаций.



## 11. Закладные и стабилизационные займы выданные

<i>На 30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Несекьюритизированные закладные</b>				
Закладные за исключением Военной ипотеки	75 547	(4 855)	70 692	6,4%
Военная ипотека	70 165	(1 852)	68 313	2,6%
	<b>145 712</b>	<b>(6 707)</b>	<b>139 005</b>	<b>4,6%</b>
<b>Секьюритизированные закладные</b>				
Фабрика ИЦБ	55 809	(138)	55 671	0,2%
Прочие ипотечные агенты	50 641	(497)	50 144	1,0%
	<b>106 450</b>	<b>(635)</b>	<b>105 815</b>	<b>0,6%</b>
<b>Итого закладные</b>	<b>252 162</b>	<b>(7 342)</b>	<b>244 820</b>	<b>2,9%</b>
Стабилизационные займы	904	(830)	74	91,8%
<b>Итого закладные и стабилизационные займы</b>	<b>253 066</b>	<b>(8 172)</b>	<b>244 894</b>	<b>3,2%</b>

<i>На 31 декабря 2016 года (не аудировано)</i>	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Несекьюритизированные закладные</b>				
Закладные за исключением Военной ипотеки	75 351	(5 054)	70 297	6,7%
Военная ипотека	74 580	(2 285)	72 295	3,1%
	<b>149 931</b>	<b>(7 339)</b>	<b>142 592</b>	<b>4,9%</b>
<b>Секьюритизированные закладные</b>				
Фабрика ИЦБ	2 208	-	2 208	0,0%
Прочие ипотечные агенты	56 990	(533)	56 457	0,9%
	<b>59 198</b>	<b>(533)</b>	<b>58 665</b>	<b>0,9%</b>
<b>Итого закладные</b>	<b>209 129</b>	<b>(7 872)</b>	<b>201 257</b>	<b>3,8%</b>
Стабилизационные займы	936	(818)	118	87,4%
<b>Итого закладные и стабилизационные займы</b>	<b>210 065</b>	<b>(8 690)</b>	<b>201 375</b>	<b>4,1%</b>

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выкуп / рефинансирование закладных на общую сумму 57 109 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ – 49 579 млн рублей основного долга (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года: 7 774 млн рублей, в рамках сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ – ноль).

В мае 2017 года Группа приобрела у Сбербанк (ПАО) закладные с суммой основного долга 48 219 млн рублей и суммой накопленных процентов в сумме 282 млн рублей. Закладные были оплачены путем реализации Сбербанку ипотечных ценных бумаг номинальной стоимостью 50 000 млн рублей, обеспеченных приобретенными закладными, а также поручительством Группы. Денежные средства, представляющие собой разницу между номинальной стоимостью облигаций и суммой требований по закладным, были включены в ипотечное покрытие по выпущенным облигациям. Данная разница возникла в результате поступления денежных средств по закладным в течение периода, прошедшего с даты включения закладных в ипотечное покрытие и подачи документов по облигациям на государственную регистрацию до фактической даты выпуска облигаций. В отчетности закладные при первоначальном признании были отражены по справедливой стоимости в размере 53 565 млн рублей. Справедливая стоимость облигаций на дату первоначального признания составила 55 064 млн рублей.

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

### Концентрация закладных и стабилизационных займов

По состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года Группа не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным и стабилизационным займам. По состоянию на 30 июня 2017 года сервисное обслуживание закладных и стабилизационных займов осуществляется ВТБ 24 (ПАО) – 78%, Сбербанк (ПАО) – 21% и АО «Банк ЖилФинанс» – 1% (31 декабря 2016 года: ВТБ 24 (ПАО) – 99% и АО «Банк ЖилФинанс» – 1%). Величина выплачиваемого вознаграждения за сервисное обслуживание зависит от суммы основного долга, количества закладных и от степени достижения ключевых показателей эффективности, установленных договорами с сервисными агентами.

Несмотря на то, что ФГКУ «Росвоенипотека» не является заемщиком Группы, платежи в погашение задолженности по 27% закладных (по сумме основного долга) в виде средств целевого жилищного займа, предоставляемого заемщику как участнику накопительно-ипотечной системы (далее – «НИС»), по состоянию на 30 июня 2017 года осуществляются данным контрагентом (на 31 декабря 2016 года: 35%).

### Закладные, обремененные залогом

По состоянию на 30 июня 2017 года балансовая стоимость закладных до вычета резерва под обесценение, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены через ипотечных агентов АО «АИЖК» и находятся в обращении, составила 63 197 млн рублей (31 декабря 2016 года: 13 314 млн рублей) (примечание 16). Группой был создан резерв под обесценение указанных закладных в общей сумме 210 млн рублей (31 декабря 2016 года: 102 млн рублей).

### Военная ипотека

По состоянию на 30 июня 2017 года на балансе Группы находятся закладные по продукту «Военная ипотека», балансовой стоимостью до вычета резерва под обесценение 70 165 млн рублей. Данные кредиты преимущественно выданы в 2007-2014 годах под плавающую ставку, зависящую от ставки Моспрям или от ставки рефинансирования Банка России. Данные кредиты погашаются, в первую очередь, ежемесячными платежами ФГКУ «Росвоенипотека» в размере 1/12 накопительного взноса участника НИС, ежегодно утверждаемого в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год. Федеральным законом от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» предусмотрена индексация фактически начисленного и перечисленного накопительного взноса предыдущего года с учетом уровня инфляции, предусмотренного прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на очередной год. Накопительные взносы ежегодно индексировались на 2008-2015 годы, на 2016 год накопительный взнос не был проиндексирован по отношению к величине 2015 года, на 2017 год индексация возобновлена и составила 5,8%. В случае увольнения военнослужащего до полного исполнения обязательств по ипотеке, обязанность ФГКУ «Росвоенипотека» по платежам прекращается и военнослужащий осуществляет погашения лично.

В случае если средств, полученных от ФГКУ «Росвоенипотека» в течение срока кредита, оказывается недостаточно для погашения суммы основного долга и процентов, остаток задолженности погашается из средств заемщика в последний год кредита. Группа на регулярной основе проводит оценку суммы задолженности, которая к дате окончания договоров не будет покрыта платежами ФГКУ «Росвоенипотека». В целях принятия мер по снижению остатка задолженности к погашению из средств заемщика Наблюдательным советом АО «АИЖК» принято решение осуществлять адресную поддержку и ограничить на 2017 год предельный размер плавающей ставки по продукту «Военная ипотека» на уровне не выше 12% годовых. Кроме того, в феврале 2017 года ФГКУ «Росвоенипотека» осуществило единовременный досрочный платеж в сумме 2 663 млн рублей из накоплений военнослужащих в системе НИС.

Таким образом, по состоянию на 30 июня 2017 года оценочная сумма задолженности, которая к дате окончания договоров (2017-2033 годы) не будет покрыта платежами ФГКУ «Росвоенипотека», снизилась и составила 20 972 млн рублей (31 декабря 2016 года: 28 608 млн рублей), ее приведенная стоимость на 30 июня 2017 года составила 9 865 млн рублей (31 декабря 2016 года: 11 967 млн рублей). По состоянию на 30 июня 2017 года резерв под обесценение в отношении суммы задолженности, которая к дате окончания договоров не будет покрыта платежами ФГКУ «Росвоенипотека», сократился в результате ограничения предельного размера плавающей ставки, частичного досрочного погашения задолженности из средств НИС, а также снижения ключевой ставки Банка России, и составил 1 417 млн рублей (31 декабря 2016 года: 1 897 млн рублей).

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

### Обесценение закладных и стабилизационных займов

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

Ниже представлено движение резерва под обесценение закладных и стабилизационных займов:

	<i>1 января 2017 года</i>	<i>Создание / (восстанов- ление) резерва</i>	<i>Списание</i>	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>
<b>Несеьюритизированные закладные</b>				
Закладные за исключением Военной ипотеки	5 054	(102)	(97)	4 855
Военная ипотека	2 285	(433)	-	1 852
	<b>7 339</b>	<b>(535)</b>	<b>(97)</b>	<b>6 707</b>
<b>Секьюритизированные закладные</b>				
Фабрика ИЦБ	-	138	-	138
Прочие ипотечные агенты	533	(36)	-	497
	<b>533</b>	<b>102</b>	<b>-</b>	<b>635</b>
<b>Итого закладные</b>	<b>7 872</b>	<b>(433)</b>	<b>(97)</b>	<b>7 342</b>
Стабилизационные займы	818	12	-	830
<b>Итого закладные и стабилизационные займы</b>	<b>8 690</b>	<b>(421)</b>	<b>(97)</b>	<b>8 172</b>

  

	<i>1 января 2016 года</i>	<i>Создание резерва</i>	<i>Списание</i>	<i>30 июня 2016 года (не аудировано)</i>
<b>Несеьюритизированные закладные</b>				
Закладные за исключением Военной ипотеки	5 498	539	(102)	5 935
Военная ипотека	1 013	1 427	-	2 440
	<b>6 511</b>	<b>1 966</b>	<b>(102)</b>	<b>8 375</b>
<b>Секьюритизированные закладные</b>				
Фабрика ИЦБ	-	-	-	-
Прочие ипотечные агенты	715	168	-	883
	<b>715</b>	<b>168</b>	<b>-</b>	<b>883</b>
<b>Итого закладные</b>	<b>7 226</b>	<b>2 134</b>	<b>(102)</b>	<b>9 258</b>
Стабилизационные займы	944	2	-	946
<b>Итого закладные и стабилизационные займы</b>	<b>8 170</b>	<b>2 136</b>	<b>(102)</b>	<b>10 204</b>

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

### Анализ просроченных закладных и стабилизационных займов

Ниже представлен анализ просроченных закладных и стабилизационных займов по срокам, прошедшим с даты задержки платежа по состоянию на 30 июня 2017 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесцене- ние</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Закладные</b>				
без просроченных платежей	224 018	(1 826)	222 192	0,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	17 723	(318)	17 405	1,8%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	1 649	(287)	1 362	17,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	1 208	(339)	869	28,1%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	6 707	(3 715)	2 992	55,4%
необеспеченная задолженность после обращения взыскания на заложенное имущество	857	(857)	-	100,0%
<b>Итого закладные</b>	<b>252 162</b>	<b>(7 342)</b>	<b>244 820</b>	<b>2,9%</b>
<b>Стабилизационные займы</b>				
без просроченных платежей	227	(153)	74	67,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	108	(108)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	12	(12)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	9	(9)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	548	(548)	-	100,0%
<b>Итого стабилизационные займы</b>	<b>904</b>	<b>(830)</b>	<b>74</b>	<b>91,8%</b>
<b>Итого закладные и стабилизационные займы</b>	<b>253 066</b>	<b>(8 172)</b>	<b>244 894</b>	<b>3,2%</b>

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

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

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

### Анализ просроченных зкладных

Ниже представлен анализ просроченных зкладных с учетом года их выкупа по срокам, прошедшим с даты задержки платежа по состоянию на 30 июня 2017 года:

	<i>Не просро- ченные</i>	<i>До 30 дней</i>	<i>От 31 до 90 дней</i>	<i>От 91 до 180 дней</i>	<i>Свыше 180 дней</i>	<i>Итого</i>
Закладные, в т.ч. выкупленные в:	224 018	17 723	1 649	1 208	6 707	251 305
2006 и ранее	1 896	403	41	26	182	2 548
2007	3 462	771	99	64	455	4 851
2008	3 450	754	80	54	393	4 731
2009	4 766	873	86	64	504	6 293
2010	16 203	1 608	138	113	1 008	19 070
2011	22 337	1 954	198	160	1 043	25 692
2012	28 833	2 819	275	229	980	33 136
2013	27 189	2 569	237	210	1 222	31 427
2014	29 829	2 746	209	198	818	33 800
2015	8 286	778	38	37	75	9 214
2016	17 980	1 041	89	26	14	19 150
2017	59 787	1 407	159	27	13	61 393
Стабилизационные займы	227	108	12	9	548	904
Необеспеченная задолженность	-	-	-	-	857	857
<b>Итого зкладные и стабилизационные займы до вычета резерва</b>	<b>224 245</b>	<b>17 831</b>	<b>1 661</b>	<b>1 217</b>	<b>8 112</b>	<b>253 066</b>
Резерв по зкладным, в т.ч. выкупленным в:	(1 826)	(318)	(287)	(339)	(3 715)	(6 485)
2006 и ранее	(8)	(4)	(3)	(2)	(116)	(133)
2007	(35)	(18)	(13)	(16)	(316)	(398)
2008	(35)	(19)	(13)	(13)	(233)	(313)
2009	(63)	(16)	(12)	(14)	(328)	(433)
2010	(154)	(16)	(17)	(22)	(766)	(975)
2011	(532)	(36)	(31)	(41)	(607)	(1 247)
2012	(407)	(38)	(43)	(56)	(456)	(1 000)
2013	(349)	(79)	(51)	(69)	(532)	(1 080)
2014	(137)	(53)	(46)	(76)	(320)	(632)
2015	(15)	(11)	(7)	(16)	(33)	(82)
2016	(10)	(9)	(15)	(8)	(5)	(47)
2017	(81)	(19)	(36)	(6)	(3)	(145)
Стабилизационные займы	(153)	(108)	(12)	(9)	(548)	(830)
Необеспеченная задолженность	-	-	-	-	(857)	(857)
<b>Итого резерв по зкладным и стабилизационным займам</b>	<b>(1 979)</b>	<b>(426)</b>	<b>(299)</b>	<b>(348)</b>	<b>(5 120)</b>	<b>(8 172)</b>
Отношение резерва к сумме зкладных до вычета резерва по зкладным, выкупленным в:						
2006 и ранее	0,4%	1,0%	7,3%	7,7%	63,7%	5,2%
2007	1,0%	2,3%	13,1%	25,0%	69,5%	8,2%
2008	1,0%	2,5%	16,3%	24,1%	59,3%	6,6%
2009	1,3%	1,8%	14,0%	21,9%	65,1%	6,9%
2010	1,0%	1,0%	12,3%	19,5%	76,0%	5,1%
2011	2,4%	1,8%	15,7%	25,6%	58,2%	4,9%
2012	1,4%	1,3%	15,6%	24,5%	46,5%	3,0%
2013	1,3%	3,1%	21,5%	32,9%	43,5%	3,4%
2014	0,5%	1,9%	22,0%	38,4%	39,1%	1,9%
2015	0,2%	1,4%	18,4%	43,2%	44,0%	0,9%
2016	0,1%	0,9%	16,9%	30,8%	35,7%	0,2%
2017	0,1%	1,4%	22,6%	22,2%	23,1%	0,2%
Стабилизационные займы	67,4%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	91,8%
Необеспеченная задолженность	-	-	-	-	100,0%	100,0%

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

### Анализ просроченных закладных (продолжение)

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

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

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

### Анализ качества обеспечения закладных

Ниже представлен анализ качества обеспечения закладных без учета необеспеченной задолженности по состоянию на 30 июня 2017 года:

<i>Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи кредита</i>	<i>Закладные до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>Резерв по закладным с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
до 50%	33 236	(313)	540	(183)
от 51% до 80%	179 739	(4 501)	5 216	(2 635)
свыше 80%	38 330	(1 671)	2 159	(1 236)
<b>Итого</b>	<b>251 305</b>	<b>(6 485)</b>	<b>7 915</b>	<b>(4 054)</b>

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

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

### Концентрация закладных по региону выдачи кредитов

Ниже представлена концентрация закладных без учета необеспеченной задолженности по региону выдачи кредитов по состоянию на 30 июня 2017 года:

<i>Регион</i>	<i>Закладные до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>Резерв по закладным с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
Приволжский федеральный округ	54 116	(1 311)	1 877	(893)
Сибирский федеральный округ	50 056	(1 151)	1 707	(754)
Центральный федеральный округ, за исключением г. Москвы	41 354	(978)	888	(478)
Северо-Западный федеральный округ	35 004	(628)	588	(265)
Уральский федеральный округ	25 993	(1 006)	1 241	(796)
Южный федеральный округ	19 395	(740)	770	(443)
Дальневосточный федеральный округ	13 882	(235)	213	(107)
г. Москва	6 418	(126)	177	(75)
Северо-Кавказский федеральный округ	5 087	(310)	454	(243)
<b>Итого</b>	<b>251 305</b>	<b>(6 485)</b>	<b>7 915</b>	<b>(4 054)</b>



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

### Концентрация закладных по региону выдачи кредитов (продолжение)

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

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

### Реструктуризация закладных

Портфель закладных, условия которых были пересмотрены, включает «модифицированные» и «реструктурированные» закладные.

Модифицированные закладные представляют собой закладные, изменение условий по которым не рассматривается как вынужденное:

- ▶ закладные, условия по которым были пересмотрены вследствие изменения рыночных условий;
- ▶ закладные, условия по которым были пересмотрены вследствие изменения ипотечного продукта, по запросу клиента.

Реструктурированными закладными являются закладные, в отношении которых было проведено вынужденное изменение условий в более благоприятную для заемщика сторону, связанное с отсутствием возможности заемщика исполнять обязательства на первоначальных условиях. Изменение условий классифицируется как изменение в более благоприятную для заемщика сторону в следующих случаях:

- ▶ при уменьшении периодичности/частоты выплат;
- ▶ при снижении процентной ставки;
- ▶ при увеличении срока или лимита кредитования;
- ▶ при сокращении общей суммы выплат по кредиту;
- ▶ при переносе сроков платежей на более поздние даты.

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

### Реструктуризация зкладных (продолжение)

Ниже представлена информация по реструктурированным зкладным по состоянию на 30 июня 2017 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесцене- ние</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Закладные</b>				
без просроченных платежей	1 144	(10)	1 134	0,9%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	358	(8)	350	2,2%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	38	(6)	32	15,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	14	(4)	10	28,6%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	456	(354)	102	77,6%
<b>Итого зкладные</b>	<b>2 010</b>	<b>(382)</b>	<b>1 628</b>	<b>19,0%</b>

Ниже представлена информация по реструктурированным зкладным по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесцене- ние</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Закладные</b>				
без просроченных платежей	1 275	(14)	1 261	1,1%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	141	(5)	136	3,5%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	35	(7)	28	20,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	21	(6)	15	28,6%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	567	(435)	132	76,7%
<b>Итого зкладные</b>	<b>2 039</b>	<b>(467)</b>	<b>1 572</b>	<b>22,9%</b>

## 12. Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные

	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Выпущенные ипотечным агентами	39 056	43 523
Выпущенные ипотечным агентами, заложенные по договорам «репо»	4 274	5 053
Выпущенные с баланса банка-оригинатора	28 523	22 157
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием</b>	<b>71 853</b>	<b>70 733</b>
Резерв под обесценение облигаций, выпущенных с баланса банка-оригинатора	(37)	(37)
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием за вычетом резерва</b>	<b>71 816</b>	<b>70 696</b>

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, в целях поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выкуп облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 8 646 млн рублей основного долга.

Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере поступления платежей по зкладным.

По состоянию на 30 июня 2017 года облигации с ипотечным покрытием, классифицируемые как займы выданные, имеют срок погашения от 5 декабря 2017 года до 28 августа 2049 года (31 декабря 2016 года: от 4 февраля 2018 года до 27 января 2048 года) и ставки купона от 8,0% до 12,4% (31 декабря 2016 года: от 8,0% до 12,4%). По состоянию на 30 июня 2017 года 31% (на 31 декабря 2016 года: 31%) облигаций с ипотечным покрытием выпущены банком АО «КБ ДельтаКредит».

## 12. Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные (продолжение)

Ниже представлено движение резерва под обесценение облигаций с ипотечным покрытием:

<b>На 1 января 2017 года</b>	<b>37</b>
Создание резерва под обесценение облигаций, выпущенных с баланса банка-оригинатора	-
<b>На 30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>37</b>

## 13. Займы выданные

В таблице ниже отражена информация о займах выданных по состоянию на 30 июня 2017 года:

	<i><b>Займы выданные, до вычета резерва</b></i>	<i><b>Резерв под обесценение</b></i>	<i><b>Займы выданные, за вычетом резерва</b></i>
Финансирование в рамках программы развития арендного жилищного фонда	4 772	(43)	4 729
Финансирование банков по программе «Стимул»	1 854	(366)	1 488
Займы государственным организациям	853	(3)	850
Прочие займы	1 274	(338)	936
<b>Итого займы выданные</b>	<b>8 753</b>	<b>(750)</b>	<b>8 003</b>

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

	<i><b>Займы выданные, до вычета резерва</b></i>	<i><b>Резерв под обесценение</b></i>	<i><b>Займы выданные, за вычетом резерва</b></i>
Финансирование банков по программе «Стимул»	3 564	(388)	3 176
Прочие займы	1 388	(324)	1 064
<b>Итого займы выданные</b>	<b>4 952</b>	<b>(712)</b>	<b>4 240</b>

Финансирование в рамках программы развития арендного жилищного фонда направлено на предоставление целевых займов на цели финансирования проектов строительства арендного жилья и/или апартаментов. В марте 2017 года Группа предоставила заем по данной программе АО «Роснефтегаз» в сумме 4 900 млн рублей до декабря 2038 года. Заем был выдан по ставке ниже рыночной, что привело к признанию убытка от первоначального признания в сумме 234 млн рублей (примечание 4). Указанный заем не имеет обеспечения.

В составе займов, предоставленных по этой программе «Стимул», отражена задолженность Акционерного банка «Банк Проектного Финансирования», которому были предоставлены займы в течение 2012-2013 годов в общей сумме 351 млн рублей. По займам данному контрагенту по состоянию на 30 июня 2017 года создан 100% резерв (31 декабря 2016 года: 100%). По состоянию на 30 июня 2017 года 82% займов за вычетом резервов по программе «Стимул» были выданы Сбербанк (ПАО) (на 31 декабря 2016 года: 64% займов). Указанные займы не имеют обеспечения.

Финансирование в рамках программы развития арендного жилищного фонда и по программе «Стимул» осуществляется за счет средств, полученных от ГК Внешэкономбанк.

Займы государственным организациям представляют собой средства, предоставленные в целях развития имущественной базы в научно-исследовательской, образовательной, жилищной и медицинской сферах деятельности со сроком погашения в 2018 году. Указанные займы не имеют обеспечения.

### 13. Займы выданные (продолжение)

Прочие займы включают:

- ▶ займы, предоставленные в рамках ранее действовавшей программы «Арендное жилье», разработанной Агентством в 2012 году и направленной на кредитование юридических лиц на цели приобретения жилья для предоставления внаем;
- ▶ займы, предоставленные в рамках программы «Продажа недвижимости в рассрочку», направленной на расширение каналов реализации объектов недвижимости и увеличение объемов продаж. Условия продукта предусматривают реализацию объектов недвижимости на условиях платной рассрочки платежа с оплатой минимального первоначального взноса и/или предоставлением банковской гарантии во исполнение обязательств по договору на сумму до 20% основного долга. Условиями продукта предусмотрено обязательное оформление залога в пользу Группы до момента полной оплаты стоимости;
- ▶ ипотечные сертификаты участия;
- ▶ займы банкам под залог закладных.

#### Обесценение займов выданных

	<i>Займы в рамках реализации программы развития арендного жилищного фонда</i>	<i>Займы по программе "Стимул"</i>	<i>Займы государст- венным организациям</i>	<i>Прочие займы</i>	<i>Итого</i>
<b>На 1 января 2016 года</b>	-	<b>404</b>	-	<b>116</b>	<b>520</b>
Создание / (восстановление) резерва	-	(21)	-	174	153
<b>На 30 июня 2016 года (не аудировано)</b>	-	<b>383</b>	-	<b>290</b>	<b>673</b>
<b>На 1 января 2017 года</b>	-	<b>388</b>	-	<b>324</b>	<b>712</b>
Создание / (восстановление) резерва	43	(22)	3	14	38
<b>На 30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>43</b>	<b>366</b>	<b>3</b>	<b>338</b>	<b>750</b>

В конце 2014 года на баланс Группы были выкуплены кредитные требования к ООО «Территория-Иннополис» в размере 238 млн рублей в рамках реализации продукта «Арендное жилье» (жилые дома, расположенные в г. Иннополис, Республика Татарстан). В связи с неисполнением обязательств заемщиком с января 2016 года в части внесения плановых платежей, в мае 2016 года Группа инициировала процесс судебного взыскания заложенного имущества. В течение шести месяцев 2017 года требования Группы были удовлетворены арбитражным судом г. Москвы. В мае 2017 года часть требований в размере 40 млн рублей основного долга была реализована.

#### 14. Инвестиционная недвижимость

По состоянию на 30 июня 2017 года балансовая стоимость инвестиционной недвижимости составила 18 844 млн рублей (31 декабря 2016 года 13 495 млн рублей). За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, в рамках реализации программы развития арендного жилищного фонда Группа через закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кутузовский» приобрела права на объект недвижимого имущества стоимостью 5 375 млн рублей (в том числе с отсрочкой платежа приведенной стоимостью на дату сделки в размере 985 млн рублей до марта 2018 года (примечание 17)) в жилом комплексе «Символ», расположенном по адресу г. Москва, ул. Золоторожский вал, вл. 11, стр. 31. Также в состав объектов инвестиционной недвижимости входят апартаменты в многофункциональном комплексе «Лайнер», расположенном по адресу: г. Москва, Ходынский бульвар, д. 2, и многофункциональном комплексе «Матч Пойнт», расположенном по адресу г. Москва, ул. Василисы Кожинной, вл. 13.

Ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

<b>На 1 января 2017 года</b>	<b>13 495</b>
Приобретение	5 375
Переоценка	300
НДС к возмещению	(326)
<b>На 30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>18 844</b>

Группа приобретает права на объекты недвижимого имущества на основании договоров долевого участия в строительстве. Участник долевого строительства получает возможность реализовать право на применение налоговых вычетов в рамках пункта 6 статьи 171 НК РФ после ввода объекта в эксплуатацию на основании выставленного застройщиком в адрес участника долевого строительства счета-фактуры. В июне 2017 года апартаменты в МФК «Лайнер» переданы Группе от застройщика на основании актов приема-передачи и Группа получила право на возмещение НДС в размере 326 млн рублей, отразив реклассификацию указанной суммы из статьи «Инвестиционная недвижимость» в статью «Прочие активы».

#### 15. Недвижимость для продажи

Недвижимость для продажи, перешедшая в собственность Группы после судебного производства по взысканию просроченной задолженности по закладным, классифицируется в категорию «Запасы» в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы», оценивается по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости и чистой стоимости реализации.

Ниже представлено движение балансовой стоимости недвижимости для продажи:

<b>На 1 января 2017 года</b>	<b>2 108</b>
Поступление	572
Восстановление обесценения	28
Выбытие	(416)
<b>На 30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>2 292</b>

#### 16. Облигации выпущенные

Вид выпущенной долговой ценной бумаги	Ставки купона, %	Срок погашения	30 июня 2017 года (не аудировано)		31 декабря 2016 года	
			Номинал	Балансовая стоимость	Номинал	Балансовая стоимость
Корпоративные облигации с государственной гарантией	7,63 - 15,30	2018 – 2034	79 401	80 810	85 993	87 529
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Фабрикой ИЦБ	Расчетная	2049	50 000	55 502	-	-
Еврооблигации	7,75	2018	15 000	15 421	15 000	15 416
Облигации с ипотечным покрытием (кроме Фабрики ИЦБ)	3,00 - 9,00	2042 – 2047	11 181	11 005	13 573	13 347
Биржевые корпоративные облигации	9,20 - 11,50	2018 – 2049	10 220	10 232	12 143	12 174
<b>Итого облигации выпущенные</b>			<b>165 802</b>	<b>172 970</b>	<b>126 709</b>	<b>128 466</b>

## 16. Облигации выпущенные (продолжение)

Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Фабрикой ИЦБ представляют собой одностраншевые облигации, выпущенные в мае 2017 года, обеспеченные залоговыми (примечание 11).

Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере поступления платежей по залоговым.

По состоянию на 30 июня 2017 года обеспечением по облигациям с ипотечным покрытием, которые были выпущены через ипотечных агентов АО «АИЖК», служат залоговые общей стоимостью 63 197 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ – 52 416 млн рублей (31 декабря 2016 года: 13 314 млн рублей и ноль соответственно). Группой был создан резерв под обесценение указанных залоговых в общей сумме 210 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ – 129 млн рублей (31 декабря 2016 года: 102 млн рублей и ноль соответственно) (примечание 11). Облигации (за исключением облигаций Фабрики ИЦБ) также обеспечены средствами на расчетных счетах в российских банках в размере 1 531 млн рублей (31 декабря 2016 года: 1 456 млн рублей) (примечание 9).

Ниже представлена информация о выпущенных Группой облигациях по типам ставок:

Обязательство / Тип ставки	30 июня 2017 года (не аудировано)			31 декабря 2016 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %
<b>Ставка: фиксированная до погашения</b>						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2018 - 2027	33 531	7,63 - 9,05	2017 - 2027	37 516	7,49 - 9,05
Еврооблигации	2018	15 421	7,75	2018	15 416	7,75
<b>Итого облигации выпущенные с фиксированной до погашения ставкой</b>		<b>48 952</b>			<b>52 932</b>	
<b>Ставка: фиксированная до оферты</b>						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2022 - 2033	26 992	9,25 - 15,30	2022 - 2033	29 746	7,75 - 15,30
Биржевые корпоративные облигации	2018 - 2049	10 232	9,20 - 11,50	2017 - 2049	12 174	9,20 - 11,50
<b>Итого облигации выпущенные с фиксированной до оферты ставкой</b>		<b>37 224</b>			<b>41 920</b>	
<b>Плавающая ставка</b>						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2018 - 2034	20 287	10,83 - 12,50	2018 - 2034	20 267	11,77 - 13,00
<b>Итого корпоративные облигации с плавающей ставкой</b>		<b>20 287</b>			<b>20 267</b>	
<b>Облигации с ипотечным покрытием</b>						
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Фабрикой ИЦБ, с переменной ставкой	2049	55 502	Расчетная	-	-	-
Облигации с ипотечным покрытием (кроме Фабрики ИЦБ) с фиксированной до погашения ставкой	2042 - 2047	11 005	3,00 - 9,00	2042 - 2047	13 347	3,00 - 9,00
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием</b>		<b>66 507</b>			<b>13 347</b>	
<b>Итого облигации выпущенные</b>		<b>172 970</b>			<b>128 466</b>	

## 17. Кредиты полученные

	<b>30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
Кредит ГК Внешэкономбанк	38 086	37 809
Задолженность по договорам прямого «репо»	6 800	6 412
Обязательство по договору приобретения инвестиционной недвижимости	1 025	-
<b>Итого кредиты полученные</b>	<b>45 911</b>	<b>44 221</b>

Нижне представлена информация о кредитах полученных по типам ставок:

<b>Обязательство / Тип ставки</b>	<b>30 июня 2017 года (не аудировано)</b>			<b>31 декабря 2016 года</b>		
	<b>Срок погашения</b>	<b>Балансовая стоимость</b>	<b>Ставка, %</b>	<b>Срок погашения</b>	<b>Балансовая стоимость</b>	<b>Ставка, %</b>
<b>Ставка: фиксированная до погашения</b>						
Кредит ГК Внешэкономбанк	2020	38 086	6,50	2020	37 809	6,50
Задолженность по договорам прямого «репо»	2017	1 864	6,00 - 9,20	-	-	-
Обязательство по договору приобретения инвестиционной недвижимости	2018	1 025	Расчетная	-	-	-
<b>Итого кредиты полученные с фиксированной до погашения ставкой</b>		<b>40 975</b>			<b>37 809</b>	
<b>Плавающая ставка</b>						
Задолженность по договорам прямого «репо»	2024	4 936	11,51	2024	6 412	11,51
<b>Итого кредиты полученные с плавающей ставкой</b>		<b>4 936</b>			<b>6 412</b>	
<b>Итого кредиты полученные</b>		<b>45 911</b>			<b>44 221</b>	

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

Задолженность по договорам прямого «репо» представляет собой долгосрочные кредиты под плавающую процентную ставку и краткосрочные кредиты под фиксированную процентную ставку от компаний-резидентов.

По состоянию на 30 июня 2017 года кредиты, полученные по договорам «репо», обеспечены ценными бумагами в сумме 6 217 млн рублей (31 декабря 2016 года: 5 053 млн рублей) (примечания 8, 12).

Обязательство по договору приобретения инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2017 года представляет собой обязательство, возникшее в связи с рассрочкой части платежа по договору приобретения инвестиционной недвижимости (примечание 14).



## 18. Капитал

Акционерный капитал Агентства по состоянию на 30 июня 2017 года состоит из 40 036 000 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций (31 декабря 2016 года: 40 036 000 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций). Номинальная стоимость каждой обыкновенной акции составляет 2 500 рублей. По состоянию на 30 июня 2017 года совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн рублей (31 декабря 2016 года: 270 млн рублей).

В июне 2017 года Группа объявила дивиденды за 2016 год на основании распоряжения от 23 июня 2017 года № 336-р Федерального агентства по управлению государственным имуществом в размере 7 067 млн рублей (176,50 рублей на акцию) по обыкновенным акциям (в 2016 году за 2015 год: 4 389 млн рублей, 109,62 рублей на акцию), в том числе:

- ▶ денежными средствами в размере 6 855 млн рублей (в 2016 году за 2015 год: 4 318 млн рублей);
- ▶ недвижимым имуществом на общую сумму 212 млн рублей (в 2016 году за 2015 год: 71 млн рублей). По состоянию на 30 июня 2017 года балансовая стоимость указанной недвижимости составляет 174 млн рублей.

Кроме того, указанным распоряжением предусмотрено распределение денежных средств в размере 3 428 млн рублей в пользу Фонда единого института развития в жилищной сфере (далее – «Фонд ЕИРЖС») за счет нераспределенной прибыли прошлых лет, которое было отражено как распределение в пользу акционера в консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств.

28 апреля 2017 года Наблюдательный совет АО «АИЖК» на основании директивы Правительства Российской Федерации от 14 марта 2017 года № 1662п-П13 одобрил оказание безвозмездной финансовой помощи за счет собственных средств Агентства жилищно-строительному кооперативу «Остров» (о. Русский, г. Владивосток, Приморский край) на цели финансирования обеспечения объектов жилищного строительства инженерными сетями и объектами транспортной инфраструктуры в размере до 820 млн рублей. Выделение финансовой помощи было отражено как распределение в пользу акционера в консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств. В мае 2017 года часть финансовой помощи в размере 574 млн рублей была выплачена.

### Управление капиталом

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

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

	<b>30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
Акционерный капитал	100 360	100 360
Нераспределенная прибыль	38 585	43 194
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	(424)	(456)
<b>Итого собственных средств</b>	<b>138 521</b>	<b>143 098</b>
Итого активов	373 386	323 687
<b>Отношение собственных средств Группы к сумме активов</b>	<b>37%</b>	<b>44%</b>
Договорные и условные обязательства	78 936	89 452
<b>Отношение собственных средств Группы к сумме активов, договорных и условных обязательств</b>	<b>31%</b>	<b>35%</b>

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

## 19. Договорные и условные обязательства

Суммы договорных и условных финансовых обязательств представлены в следующей таблице.

	<b>30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
Поручительства по облигациях с ипотечным покрытием	52 415	58 665
Обязательства по выкупу закладных	15 531	18 457
Соглашения о приобретении облигаций с ипотечным покрытием	8 115	9 500
Соглашения в рамках программы развития арендного жилищного фонда	2 800	-
Соглашение о фондировании и рефинансировании	75	2 885
<b>Итого договорные и условные финансовые обязательства</b>	<b>78 936</b>	<b>89 507</b>
Резерв под обязательства кредитного характера	-	(55)
<b>Договорные и условные финансовые обязательства за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>78 936</b>	<b>89 452</b>

Начиная с 2009 года АО «АИЖК» предоставляет поручительства по старшим траншам облигаций с ипотечным покрытием. В соответствии с условиями поручительства АО «АИЖК» солидарно с эмитентом ипотечных ценных бумаг отвечает перед владельцами облигаций в объеме неисполненных эмитентом обязательств по выплате остатка непогашенной номинальной стоимости и купонного дохода по облигациям.

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

По состоянию на 30 июня 2017 года Агентством были законтрактованы форвардные соглашения по выкупу облигаций с ипотечным покрытием с контрактным сроком исполнения обязательств в январе 2018 года (31 декабря 2016 года: в январе 2018 года).

Соглашение в рамках программы развития арендного жилищного фонда направлено на предоставление целевых займов на финансирование проектов строительства арендного жилья и/или апарт-отелей (примечание 13). Займы будут предоставлены в случае получения Группой соответствующего финансирования со стороны ГК Внешэкономбанк.

Соглашения о фондировании и рефинансировании представляют собой договорные обязательства Группы по предоставлению займов банкам по программе «Стимул» (примечание 13).

### Судебные разбирательства

По состоянию на 30 июня 2017 года Группой создан резерв под условные обязательства по операциям предоставления земельных участков в аренду в результате судебных исков третьих лиц на общую сумму 502 млн рублей (примечание 20). Группой будут использованы все предусмотренные действующим законодательством меры по защите своих интересов в судебном порядке (в том числе представление соответствующих обоснованных возражений на исковые заявления и обжалование судебных актов).

### Налогообложение

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

По мнению руководства Группы, по состоянию на 30 июня 2017 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно.

## 20. Резервы под обесценение прочих активов и по условным обязательствам

Ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих активов и по условным обязательствам:

	<i>Резервы по возмещению инфраструк- турных расходов застройщиков- арендаторов</i>	<i>Резервы по условным обязательствам по судебным искам</i>	<i>Резервы по обязатель- ствам кредитного характера</i>	<i>Резервы под обесценение прочих активов</i>	<i>Итого</i>
<b>На 1 января 2016 года</b>	<b>1 498</b>	-	-	-	<b>1 498</b>
Создание	-	242	-	-	242
Списание и использование	-	(81)	-	-	(81)
<b>На 30 июня 2016 года (не аудировано)</b>	<b>1 498</b>	<b>161</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 659</b>
<b>На 1 января 2017 года</b>	<b>1 282</b>	<b>592</b>	<b>55</b>	<b>-</b>	<b>1 929</b>
(Восстановление) / создание	-	(75)	(54)	171	42
Списание и использование	(63)	(15)	(1)	(120)	(199)
<b>На 30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>1 219</b>	<b>502</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>1 772</b>

## 21. Информация по сегментам

В целях управления Группа выделяет четыре отчетных сегмента:

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

Объединение операционных сегментов с целью создания указанных выше отчетных сегментов не производилось. Состав операционных сегментов за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года, приведен в соответствие с составом операционных сегментов за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года. Информация по сегментам приведена в соответствии с требованиями МСФО без корректировок и исключений.

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

## 21. Информация по сегментам (продолжение)

У Группы нет клиентов, выручка от операций с которыми превышает 10% от общей суммы выручки от операций с внешними клиентами. Несмотря на то, что ФГКУ «Росвоенипотека» не является заемщиком Группы, платежи по 27% залладных осуществляются данным контрагентом.

В соответствии с рекомендациями акционера Группа на ежеквартальной основе проводит мониторинг структуры активов Группы в части выявления непрофильных активов в соответствии с «Методическими рекомендациями по выявлению и реализации непрофильных активов», утвержденными распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 мая 2017 года № 894-р. По состоянию на 30 июня 2017 года и на 31 декабря 2016 года непрофильные активы на балансе Группы отсутствовали.

В таблице ниже отражена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года:

<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>Ипотеч- ный бизнес</i>	<i>Аренд- ное жилье</i>	<i>Вовлече- ние и предос- тавление земель- ных участков</i>	<i>Страхо- вание</i>	<i>Исклю- чение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	17 004	221	57	198	91	<b>17 571</b>
Процентные расходы	(8 146)	(40)	-	-	(91)	<b>(8 277)</b>
<b>Чистые процентные доходы</b>	<b>8 858</b>	<b>181</b>	<b>57</b>	<b>198</b>	<b>-</b>	<b>9 294</b>
Восстановление / (создание) резервов под обесценение долговых финансовых активов	425	(43)	-	-	-	<b>382</b>
<b>Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение</b>	<b>9 283</b>	<b>138</b>	<b>57</b>	<b>198</b>	<b>-</b>	<b>9 676</b>
Чистые расходы по операциям с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(8)	-	-	-	-	<b>(8)</b>
Чистые доходы по операциям с ценными бумагами, имеющимся в наличии для продажи	138	-	-	-	-	<b>138</b>
Расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых активов	(18)	(234)	-	-	-	<b>(252)</b>
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов	149	-	-	-	-	<b>149</b>
Чистые доходы по операциям с производными финансовыми инструментами	88	-	-	-	-	<b>88</b>
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	-	-	1 050	-	-	<b>1 050</b>
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	-	-	(38)	-	-	<b>(38)</b>
Чистые операционные доходы от инвестиционной недвижимости	-	283	-	-	-	<b>283</b>
Чистые расходы по операциям с недвижимостью для продажи (Создание) / восстановление резервов под обесценение прочих активов и по условным обязательствам	(28)	-	-	-	-	<b>(28)</b>
Прочие доходы	(117)	-	75	-	-	<b>(42)</b>
Общехозяйственные и административные расходы	155	-	-	(35)	(12)	<b>108</b>
Комиссии за услуги сервисных агентов	(1 980)	(68)	(383)	(42)	12	<b>(2 461)</b>
Комиссии за услуги депозитариев	(668)	-	-	-	-	<b>(668)</b>
Комиссии за услуги депозитариев	(107)	-	-	-	-	<b>(107)</b>
<b>Прибыль сегмента до налогообложения</b>	<b>6 887</b>	<b>119</b>	<b>761</b>	<b>121</b>	<b>-</b>	<b>7 888</b>
Расходы по налогу на прибыль	(1 017)	(24)	(98)	(43)	-	<b>(1 182)</b>
<b>Чистая прибыль</b>	<b>5 870</b>	<b>95</b>	<b>663</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>6 706</b>

## 21. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже отражена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года:

<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года (не аудировано)</i>	<i>Ипотеч- ный бизнес</i>	<i>Вовлече- ние и предос- тавление земель- ных участков</i>	<i>Страхо- вание</i>	<i>Исклю- чение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	19 040	9	182	-	<b>19 231</b>
Процентные расходы	(9 048)	-	-	-	<b>(9 048)</b>
<b>Чистые процентные доходы</b>	<b>9 992</b>	<b>9</b>	<b>182</b>	-	<b>10 183</b>
(Создание) / восстановление резервов под обесценение долговых финансовых активов	(2 260)	-	16	-	<b>(2 244)</b>
<b>Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение</b>	<b>7 732</b>	<b>9</b>	<b>198</b>	-	<b>7 939</b>
Чистые доходы по операциям с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	-	23	-	<b>23</b>
Чистые доходы / (расходы) по операциям с ценными бумагами, имеющимся в наличии для продажи	10	-	(8)	-	<b>2</b>
Расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых активов	(149)	-	-	-	<b>(149)</b>
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов	336	-	-	-	<b>336</b>
Чистые доходы по операциям с производными финансовыми инструментами	799	-	-	-	<b>799</b>
Создание резерва под условные обязательства	-	(242)	-	-	<b>(242)</b>
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	-	679	-	-	<b>679</b>
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	-	(18)	-	-	<b>(18)</b>
Чистые расходы по операциям с недвижимостью для продажи	(64)	-	-	-	<b>(64)</b>
Прочие доходы	238	(46)	(29)	(85)	<b>78</b>
Общехозяйственные и административные расходы	(1 231)	(238)	(67)	85	<b>(1 451)</b>
Комиссии за услуги сервисных агентов	(843)	-	-	-	<b>(843)</b>
Комиссии за услуги депозитариев	(116)	-	-	-	<b>(116)</b>
<b>Прибыль сегмента до налогообложения</b>	<b>6 712</b>	<b>144</b>	<b>117</b>	-	<b>6 973</b>
Расходы по налогу на прибыль	(1 174)	(26)	-	-	<b>(1 200)</b>
<b>Чистая прибыль</b>	<b>5 538</b>	<b>118</b>	<b>117</b>	-	<b>5 773</b>

## 21. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 30 июня 2017 года и на 31 декабря 2016 года соответственно:

	<i>Ипотеч- ный бизнес</i>	<i>Аренд- ное жилье</i>	<i>Вовлече- ние и предос- тавление земель- ных участков</i>	<i>Страхо- вание</i>	<i>Исклю- чение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
<b>Активы сегмента</b>						
На 30 июня 2017 года (не аудировано)	340 252	29 220	1 476	3 591	(1 153)	<b>373 386</b>
На 31 декабря 2016 года	301 304	15 878	5 535	3 590	(2 620)	<b>323 687</b>
<b>Обязательства сегмента</b>						
На 30 июня 2017 года (не аудировано)	232 535	1 029	2 197	257	(1 153)	<b>234 865</b>
На 31 декабря 2016 года	180 498	40	2 552	119	(2 620)	<b>180 589</b>

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

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В случае реализации негативных сценариев изменения макроэкономических параметров, ухудшения ситуации на рынках жилья, ипотечного кредитования, снижения реальных располагаемых доходов населения и роста безработицы возможно существенное изменение будущих результатов деятельности Группы. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты Группы может отличаться от текущих ожиданий руководства.

### Макроэкономика

Стабилизация внешних условий (цены на нефть сорта Brent в 1 полугодии 2017 года – 52,7 долларов США за баррель, в 1 полугодии 2016 года – 41,2 долларов США за баррель) и политика Банка России по таргетированию инфляции на уровне в 4% способствовали снижению инфляции в 1 полугодии 2017 года до уровня ниже 4,5% в годовом исчислении (инфляция в среднем за 1 полугодие 2017 года составила 4,4% к 1 полугодию 2016 года). Такие условия позволили Банку России снизить ключевую ставку в 1 полугодии 2017 года с 10,0% до 9,0%. По данным Росстата в производственной сфере сформированы условия для роста (индекс промышленного производства +2,0% за 1 полугодие 2017 года к 1 полугодию 2016 года, грузооборот +7,3%, продукция сельского хозяйства +0,2%), вернулись к росту объемы работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (+0,2% за 1 полугодие 2017 года к 1 полугодию 2016 года).

В потребительском секторе также наблюдаются признаки перехода к росту: реальные зарплаты в 1 полугодии 2017 года выросли на 2,7% к 1 полугодию 2016 года, уровень безработицы находится на низком уровне (в июне 2017 года – 5,1%, что на 0,3 процентных пункта ниже уровня июня 2016 года). Восстановление потребительской уверенности населения (индекс потребительской уверенности Росстата во 2 квартале 2017 года вернулся на уровень конца 2014 года) в сочетании со снижением ставок по кредитам населению формируют условия для возобновления роста реальных располагаемых доходов и оборота розничной торговли в ближайшие 6 – 12 месяцев.

### Рынок ипотечного кредитования

Данные Банка России и оценки АО «АИЖК» на 1 июля 2017 года свидетельствуют о том, что рынок ипотеки преодолел временный спад в начале 2017 года, связанный с окончанием государственной программы субсидирования ставок по ипотечным кредитам в новостройках (постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2015 года № 220 «Об утверждении правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)», далее – «Программа»). По предварительным данным, в 1 полугодии 2017 года выдано 765 млрд рублей ипотечных кредитов (в 1 полугодии 2016 года – 665 млрд рублей ипотечных кредитов по данным Банка России), в том числе в июне 2017 года было выдано 150 млрд рублей ипотечных кредитов, что на 31% выше уровня июня 2016 года и на 8% – уровня июня рекордного 2014 года. Темпы роста выдачи ипотеки превышают 20% четыре месяца подряд (март – июнь 2017 года) при помесечном сравнении с объемами выдачи прошлого года.



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

### **Рынок ипотечного кредитования (продолжение)**

Основной фактор таких высоких темпов роста выдачи – снижение вслед за ключевой ставкой ставок по ипотеке до рекордного уровня: ставки АО «АИЖК», впервые в истории, снизились до 9,75% для широкого круга рыночных заемщиков. По данным Группы в июне 2017 года, средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам, предоставленным 15 крупнейшими кредиторами на первичном рынке снизилась до 10,2%, на вторичном рынке – до 10,9%. Это ниже, чем ставки, действовавшие в период действия Программы.

Ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими кредитами физическим лицам: по данным Банка России и оценкам АО «АИЖК» на 1 июня 2017 года доля ипотечных кредитов со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,6% по сравнению с 14,1% по иным кредитам физическим лицам.

### **Рынок ипотечных ценных бумаг**

По данным Банка России и оценкам АО «АИЖК» в 1 полугодии 2017 года было осуществлено 4 выпуска жилищных ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) на сумму в 59,6 млрд рублей (без учета размещения дополнительных младших траншей ИЦБ для ранее размещенных выпусков на сумму 92,4 млн рублей), что на 2% ниже объемов выпуска ИЦБ в 1 полугодии 2016 года. В 1 полугодии 2017 года 86% всех выпусков жилищных ИЦБ были размещены в рамках Фабрики ИЦБ – инструмента одностраншевой секьюритизации ипотечных кредитов, разработанного АО «АИЖК» в 2016 году.

## **23. Справедливая стоимость финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости**

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

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



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

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

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стои- мость	Балан- совая стои- мость	Неприз- нанный доход / (расход)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	4 313	-	202	<b>4 515</b>	4 515	-
- Без обременения	2 370	-	202	<b>2 572</b>	2 572	-
- Заложенные по договорам «репо»	1 943	-	-	<b>1 943</b>	1 943	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	18 844	<b>18 844</b>	18 844	-
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	-	13 832	-	<b>13 832</b>	13 832	-
Средства в кредитных учреждениях	-	1 518	-	<b>1 518</b>	1 518	-
Закладные и стабилизационные займы выданные	-	-	250 766	<b>250 766</b>	244 894	5 872
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные:	-	-	75 654	<b>75 654</b>	71 816	3 838
- Без обременения	-	-	71 142	<b>71 142</b>	67 542	3 600
- Заложенные по договорам «репо»	-	-	4 512	<b>4 512</b>	4 274	238
Займы выданные	-	-	8 108	<b>8 108</b>	8 003	105
Прочие финансовые активы	-	-	2 201	<b>2 201</b>	2 201	-
<b>Итого финансовые активы и инвестиционная недвижимость на 30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>4 313</b>	<b>15 350</b>	<b>355 775</b>	<b>375 438</b>	<b>365 623</b>	<b>9 815</b>
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Облигации выпущенные	66 754	42 343	66 456	<b>175 553</b>	172 970	(2 583)
Кредиты полученные	-	-	46 346	<b>46 346</b>	45 911	(435)
Прочие финансовые обязательства	-	-	13 221	<b>13 221</b>	13 221	-
<b>Итого финансовые обязательства на 30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>66 754</b>	<b>42 343</b>	<b>126 023</b>	<b>235 120</b>	<b>232 102</b>	<b>(3 018)</b>

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

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стои- мость	Балан- совая стои- мость	Неприз- нанный доход / (расход)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	2 001	-	-	<b>2 001</b>	2 001	-
Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	416	-	169	<b>585</b>	585	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	13 495	<b>13 495</b>	13 495	-
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	-	19 552	-	<b>19 552</b>	19 552	-
Средства в кредитных учреждениях	-	1 444	-	<b>1 444</b>	1 444	-
Закладные и стабилизационные займы выданные	-	-	198 219	<b>198 219</b>	201 375	(3 156)
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные:	-	-	74 371	<b>74 371</b>	70 696	3 675
- Без обременения	-	-	69 037	<b>69 037</b>	65 643	3 394
- Заложенные по договорам «репо»	-	-	5 334	<b>5 334</b>	5 053	281
Займы выданные	-	-	4 260	<b>4 260</b>	4 240	20
Прочие финансовые активы	-	-	2 636	<b>2 636</b>	2 636	-
<b>Итого финансовые активы на 31 декабря 2016 года</b>	<b>2 417</b>	<b>20 996</b>	<b>293 150</b>	<b>316 563</b>	<b>316 024</b>	<b>539</b>
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Облигации выпущенные	89 087	27 328	13 186	<b>129 601</b>	128 466	(1 135)
Кредиты полученные	-	-	43 295	<b>43 295</b>	44 221	926
Прочие финансовые обязательства	-	-	4 856	<b>4 856</b>	4 856	-
<b>Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2016 года</b>	<b>89 087</b>	<b>27 328</b>	<b>61 337</b>	<b>177 752</b>	<b>177 543</b>	<b>(209)</b>

### Финансовые инструменты, не отраженные по справедливой стоимости

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

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

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

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

### Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

<b>Производные финансовые активы на 31 декабря 2016 года</b>	<b>169</b>
Переоценка	124
Расторжение соглашений	(36)
Полученная комиссия	(31)
Компенсация за расторжение	(24)
<b>Производные финансовые активы на 30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>202</b>
<b>Производные финансовые обязательства на 31 декабря 2015 года</b>	<b>(644)</b>
Переоценка	770
Расторжение соглашений	29
Исполнение обязательств	(89)
<b>Производные финансовые активы на 30 июня 2016 года (не аудировано)</b>	<b>66</b>

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

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

<i>Производные финансовые активы</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Методики оценки</i>	<i>Ненаблюдаемые исходные данные</i>	<i>Диапазон (средневзвешенное значение)</i>	<i>Влияние возможных альтернативных допущений</i>
На 30 июня 2017 года (не аудировано)	202	Дисконти- рованные потоки	Корректировка кредитного спреда	0,87% – 1,87% (1,37%)	329 – 78
На 31 декабря 2016 года	169	Дисконти- рованные потоки	Корректировка кредитного спреда	1,10% – 2,10% (1,60%)	293 – 41

## 24. Операции со связанными сторонами

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

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

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

	<b>Компании, связанные с государством</b>	
	<b>30 июня 2017 года (не аудировано)</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>
<b>Консолидированный отчет о финансовом положении</b>		
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	13 824	19 500
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	4 312	415
- Без обременения	2 369	415
- Заложенные по договорам «репо»	1 943	-
Средства в кредитных учреждениях	1 518	1 444
Инвестиционные ценные бумаги имеющиеся в наличии для продажи	-	2 001
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы		
выданные	10 005	2 693
- Без обременения	10 005	2 693
Займы выданные	7 067	3 175
Прочие активы	1 454	1 768
<b>Обязательства</b>		
Кредиты полученные	45 911	44 221
Прочие обязательства	10 566	78
<b>Договорные и условные финансовые обязательства</b>		
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	43 252	48 804
Обязательства по выкупу закладных	8 809	11 324
Соглашения в рамках программы развития арендного жилищного фонда	2 800	-
Соглашение о фондировании и рефинансировании	75	2 790
<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</b>		
<b>Консолидированный отчет о совокупном доходе</b>		
<b>Процентные доходы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	538	1 312
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы		
выданные	324	112
Займы выданные	243	390
Средства в кредитных учреждениях	69	722
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	79	165
Процентные доходы по активам, учитываемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	88	7
<b>Процентные расходы</b>		
Кредиты полученные	(1 949)	(2 095)
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	1 050	679
Комиссии за услуги сервисных агентов	(573)	(624)
Комиссии за услуги депозитариев	(100)	(21)

## 24. Операции со связанными сторонами (продолжение)

По состоянию на 30 июня 2017 года выпущенные Группой облигации общей балансовой стоимостью 80 810 млн рублей (31 декабря 2016 года: 87 529 млн рублей) обеспечены гарантиями Правительства Российской Федерации (примечание 16). По состоянию на 30 июня 2017 года кредит от ГК Внешэкономбанк отражен по амортизированной стоимости 38 086 млн рублей (31 декабря 2016 года: 37 809 млн рублей) (примечание 17). По состоянию на 30 июня 2017 года в составе прочих обязательств отражена задолженность по выплате дивидендов в размере 7 067 млн рублей и задолженность Фонду ЕИРЖС в размере 3 428 млн рублей (примечание 18).

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, Группа выплатила комиссии за расчетно-кассовое обслуживание банкам, находящимся под контролем или значительным влиянием Российской Федерации, в сумме 4 млн рублей (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года: 2 млн рублей). Расходы на аренду за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года, включенные в общехозяйственные и административные расходы, составили 2 млн рублей и были выплачены компании, находящейся под контролем Российской Федерации.

В сентябре 2016 года была учреждена некоммерческая организация Фонд ЕИРЖС. Группа не имеет контроля над Фондом ЕИРЖС в соответствии с МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность». В соответствии с МСФО (IAS) 24, Фонд ЕИРЖС является связанной стороной. АО «АИЖК» оказывает Фонду ЕИРЖС услуги административного характера на рыночных условиях. Доход АО «АИЖК» за оказание данных услуг за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, составил 9 млн рублей (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года: ноль).

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, включая заработную плату, премии (в т.ч. квартальные, годовые, по программе долгосрочной мотивации менеджмента АО «АИЖК»), другие компенсации, составил 910 млн рублей (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года: 91 млн рублей). По состоянию на 30 июня 2017 года к ключевым руководящим сотрудникам Группы относятся члены Наблюдательного совета, Правления, Бюджетного комитета и Комитета по рискам, Главный бухгалтер, иные руководители ключевых структурных подразделений Агентства. По состоянию на 30 июня 2016 года к ключевым руководящим сотрудникам Группы относились члены Наблюдательного совета и Правления АО «АИЖК».

## 25. Изменения в учетной политике

Аспекты учетной политики, использованные при подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной отчетности, соответствуют принципам учетной политики, которые применялись и были раскрыты в годовой консолидированной финансовой отчетности за 2016 год, подготовленной в соответствии с МСФО, за исключением применения поправок к стандартам, вступивших в силу 1 января 2017 года.

Следующие поправки к стандартам были применены Группой впервые в 2017 году:

*«Признание отложенных налоговых активов для нереализованных убытков» – поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»*

Поправка уточняет порядок учета отложенных налоговых активов, связанных с долговыми инструментами, которые для целей бухгалтерского учета оцениваются по справедливой стоимости, а для целей налогового учета – по первоначальной стоимости.

*«Инициатива по раскрытию» – поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»*

В соответствии с поправкой, компании должны раскрывать информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (например, в результате колебаний валютных курсов).

Применение данных поправок к стандартам не окажет существенного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.

## 26. События после отчетной даты

13 июля 2017 года Наблюдательный совет АО «АИЖК» утвердил План мероприятий по интеграции АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО) в Единый институт развития в жилищной сфере, который предусматривает задачи Агентства в связи с ожидаемым приобретением контроля в отношении АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО), консолидацией и интеграцией банковской группы.

Распоряжением от 25 июля 2017 года №1579-р Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации из резервного фонда Правительства выделяются бюджетные ассигнования в размере 2 млрд рублей на взнос в уставный капитал АО «АИЖК» в целях реализации Программы помощи отдельным категориям заёмщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации. Данные средства не будут признаны в составе активов Группы по МСФО, так как Группа не имеет права распоряжаться ими по своему усмотрению и не ожидает от них поступления будущих экономических выгод. Средства могут быть использованы только на цели реализации Программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации.