



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

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность
с заключением по результатам обзорной проверки

30 сентября 2017 года

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

Содержание	Стр.
Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной 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 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	16
11. Закладные и стабилизационные займы выданные	16
12. Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные	24
13. Займы выданные	25
14. Инвестиционная недвижимость	26
15. Недвижимость для продажи	27
16. Облигации выпущенные	27
17. Кредиты полученные	28
18. Капитал	29
19. Договорные и условные обязательства	30
20. Резервы под обесценение прочих активов и по условным обязательствам	31
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	39
25. Изменения в учетной политике	40
26. События после отчетной даты	41



Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

Ernst & Young LLC
Sadovnicheskaya Nab., 77, bld. 1
Moscow, 115035, Russia
Tel: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700
Fax: +7 (495) 755 9701
www.ey.com/ru

ООО «Эрнст энд Янг»
Россия, 115035, Москва
Садовническая наб., 77, стр. 1
Тел.: +7 (495) 705 9700
+7 (495) 755 9700
Факс: +7 (495) 755 9701
ОКПО: 59002827

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной 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 сентября 2017 года, промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за три и девять месяцев, закончившихся на указанную дату, промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств и промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за девять 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 ноября 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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
		2017 года	2016 года	2017 года	2016 года
Процентные доходы	3	27 031	28 051	9 460	8 820
Процентные расходы	3	(13 248)	(13 538)	(4 971)	(4 490)
Чистые процентные доходы		13 783	14 513	4 489	4 330
Восстановление / (создание) резервов под обесценение долговых финансовых активов	9,11, 12,13	802	(2 111)	420	133
Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение		14 585	12 402	4 909	4 463
Чистые доходы / (расходы) по операциям с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток		40	21	48	(2)
Чистые доходы по операциям с ценными бумагами, имеющимся в наличии для продажи		138	23	-	21
Расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых активов	4	(257)	(230)	(5)	(81)
Доходы от досрочного погашения финансовых активов	4	205	515	56	179
Чистые (расходы) / доходы по операциям с производными финансовыми инструментами		(88)	1 042	(176)	243
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ		3 352	1 279	2 302	600
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ		(92)	(28)	(54)	(10)
Чистые операционные доходы от инвестиционной недвижимости		302	-	19	-
Чистые доходы по операциям с недвижимостью для продажи	15	29	30	57	94
(Создание) / восстановление резерва под обесценение прочих активов и по условным обязательствам	20	(35)	(364)	7	(122)
Прочие доходы		231	46	123	(32)
Операционные доходы		18 410	14 736	7 286	5 353
Общехозяйственные и административные расходы	5	(3 862)	(2 167)	(1 401)	(716)
Комиссии за услуги сервисных агентов		(1 082)	(1 296)	(414)	(453)
Комиссии за услуги депозитариев		(183)	(182)	(76)	(66)
Операционные расходы	5	(5 127)	(3 645)	(1 891)	(1 235)
Прибыль до налогообложения		13 283	11 091	5 395	4 118
Расход по налогу на прибыль	6	(2 156)	(1 673)	(974)	(473)
Чистая прибыль		11 127	9 418	4 421	3 645
Нереализованные доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи, за вычетом налогов	10	181	632	39	23
Реализованные доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи, за вычетом налогов	10	(110)	(18)	-	(16)
Прочий совокупный доход за отчетный период, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов		71	614	39	7
Итого прочий совокупный доход		71	614	39	7
Итого совокупный доход за отчетный период		11 198	10 032	4 460	3 652

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

Плутник А.А.
Генеральный директор, Председатель Правления

Шлепов В.И.
Финансовый директор

Промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

		30 сентября 2017 года <i>Прим. (не аудировано)</i>	31 декабря 2016 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	7	15 033	19 552
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	8	3 803	585
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	246 210	201 375
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные:	12	68 163	70 696
- Без обременения		63 329	65 643
- Заложенные по договорам «репо»		4 834	5 053
Займы выданные	13	6 553	4 240
Инвестиционная недвижимость	14	18 869	13 495
Недвижимость для продажи	15	2 491	2 108
Основные средства и нематериальные активы		1 567	1 205
Требования по текущему налогу на прибыль		37	755
Требования по отложенному налогу на прибыль		2 816	3 030
Прочие активы		5 076	3 201
Итого активы		372 136	323 687
Обязательства			
Облигации выпущенные	16	175 656	128 466
Кредиты полученные	17	44 278	44 221
Обязательства по текущему налогу на прибыль		37	—
Обязательства по отложенному налогу на прибыль		13	—
Прочие обязательства		9 171	7 902
Итого обязательства		229 155	180 589
Собственные средства			
Акционерный капитал	18	100 360	100 360
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	10	(385)	(456)
Нераспределенная прибыль		43 006	43 194
Итого собственные средства		142 981	143 098
Итого обязательства и собственные средства		372 136	323 687

Промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2017 года	2016 года
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	27 091	25 908
Проценты уплаченные	(13 399)	(13 662)
Прочие полученные операционные доходы	1 761	1 800
Операционные расходы уплаченные	(4 138)	(3 798)
Уплаченный налог на прибыль	(1 265)	(1 691)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	10 050	8 557
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>		
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	(3 332)	304
Средства в кредитных учреждениях	(74)	10 566
Закладные и стабилизационные займы выданные	(40 200)	8 590
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные	2 499	(11 004)
Займы выданные	(2 295)	12 769
Недвижимость для продажи	542	117
Прочие активы	233	(226)
<i>Чистое увеличение операционных обязательств</i>		
Кредиты полученные (краткосрочная задолженность по операциям прямого «репо»)	736	-
Прочие обязательства	101	115
Чистое (расходование)/поступление денежных средств от операционной деятельности	(31 740)	29 788
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Приобретение инвестиций, имеющих в наличии для продажи	(112)	(363)
Выбытие инвестиций, имеющих в наличии для продажи	2 105	2 688
Погашение инвестиций, удерживаемых до срока погашения	-	1 022
Приобретение инвестиционной недвижимости	(4 397)	(13 468)
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(591)	(557)
Продажа основных средств и нематериальных активов	-	4
Чистое расходование денежных средств от инвестиционной деятельности	(2 995)	(10 674)
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Облигации выпущенные	64 993	513
Облигации погашенные	(22 731)	(20 097)
Погашение кредитов полученных	(1 189)	(2 092)
Дивиденды выплаченные	(6 855)	(4 318)
Выплаты Фонду ЕИРЖС (примечание 18)	(3 428)	(2 159)
Прочие распределения в пользу акционера (примечание 18)	(574)	-
Чистое поступление/(расходование) денежных средств от финансовой деятельности	30 216	(28 153)
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов	(4 519)	(9 039)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	19 552	35 738
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	15 033	26 699
Значимые неденежные операции		
Приобретение инвестиционной недвижимости с отсрочкой платежа (примечание 14)	985	-
Неттинг требований по ИЦБ и обязательств по договорам прямого «репо»	1 250	1 263
Взаимозачет требования по текущему налогу на прибыль против обязательства по уплате НДС	85	-

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

Промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

			Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	Нераспределенная прибыль	Итого собственные средства
	Прим.	Акционерный капитал			
На 31 декабря 2015 года		100 360	(1 161)	36 032	135 231
Чистая прибыль		–	–	9 418	9 418
Прочий совокупный доход		–	614	–	614
Совокупный доход		–	614	9 418	10 032
Дивиденды выплаченные	18	–	–	(4 389)	(4 389)
Распределение в Фонд ЕИРЖС	18	–	–	(2 159)	(2 159)
На 30 сентября 2016 года (не аудировано)		100 360	(547)	38 902	138 715
На 31 декабря 2016 года		100 360	(456)	43 194	143 098
Чистая прибыль		–	–	11 127	11 127
Прочий совокупный доход		–	71	–	71
Совокупный доход		–	71	11 127	11 198
Дивиденды объявленные	18	–	–	(7 067)	(7 067)
Распределение в Фонд ЕИРЖС	18	–	–	(3 428)	(3 428)
Финансовая помощь ЖСК «Остров»	18	–	–	(820)	(820)
На 30 сентября 2017 года (не аудировано)		100 360	(385)	43 006	142 981

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

Организация	Год начала консолидации	Доля владения, %	
		30 сентября 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	–

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

НАО «Первый ипотечный Агент АИЖК»	2006	договорное соглашение	
НАО «Второй ипотечный Агент АИЖК»	2006	договорное соглашение	
ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 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 сентября 2017 года 74 712 млн рублей или 42,5% выпущенных Группой облигаций обеспечены государственными гарантиями Российской Федерации (31 декабря 2016 года: 87 529 млн рублей или 68,1%) (примечание 16).

Ниже представлено кредитное качество Агентства, которое было подтверждено кредитными рейтингами ведущих рейтинговых агентств.

Рейтинговое агентство	Шкала	30 сентября 2017 года (не аудировано)	31 декабря 2016 года
АКРА	национальная	AAA	AAA
Fitch	международная	BBB-	BBB-
Standard & Poor's	международная	BB+	BB+
Moody's	международная	Ba1	Ba1

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 сентября 2017 года численность работников Группы составляет 335 человек (31 декабря 2016 года: 289 человек).

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>
Процентные доходы				
Закладные и стабилизационные займы выданные	19 435	17 726	7 016	5 780
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные	5 877	5 575	1 947	1 778
Денежные средства и их эквиваленты	905	2 395	223	941
Займы выданные	457	1 090	153	177
Средства в кредитных учреждениях	98	947	29	61
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	79	222	–	57
Инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до погашения	–	58	–	15
Итого процентные доходы по финансовым активам, не учитываемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	26 851	28 013	9 368	8 809
Процентные доходы по активам, учитываемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	180	38	92	11
Итого процентные доходы	27 031	28 051	9 460	8 820
Процентные расходы				
Облигации выпущенные	(10 241)	(10 415)	(3 913)	(3 462)
Кредиты полученные	(3 007)	(3 123)	(1 058)	(1 028)
Итого процентные расходы	(13 248)	(13 538)	(4 971)	(4 490)
Чистые процентные доходы	13 783	14 513	4 489	4 330

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 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 от досрочного погашения финансовых активов**

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (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	(28)	(154)	(5)	(78)
Доход от первоначального признания государственной помощи	5	48	–	8
Убыток от первоначального признания займов, выданных по программе «Стимул»	–	(124)	–	(11)
Итого расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых активов	(257)	(230)	(5)	(81)
Доход от досрочного погашения закладных	134	228	33	66
Доход от досрочного погашения займов, выданных по программе «Стимул»	69	282	23	113
Доход от досрочного погашения займов по программе «Арендное жилье»	2	–	–	–
Доход от досрочного погашения стабилизационных займов	–	5	–	–
Итого доходы от досрочного погашения финансовых активов	205	515	56	179

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. По состоянию на 30 сентября 2017 года действие данного Постановления завершено.

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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>
Вознаграждение сотрудников	(2 566)	(1 277)	(890)	(419)
Профессиональные услуги	(370)	(213)	(174)	(58)
Износ и амортизация	(229)	(236)	(79)	(68)
Арендная плата	(201)	(166)	(69)	(65)
Коммуникационные и информационные услуги	(135)	(38)	(48)	(9)
Расходы на рекламу и маркетинг	(108)	(11)	(20)	(3)
Расходы на благотворительность	(30)	–	(5)	–
Ремонт и эксплуатация	(34)	(108)	(12)	(51)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(26)	(92)	(8)	(32)
Прочие	(12)	(26)	(4)	(11)
Общехозяйственные и административные расходы без учета расходов на интеграцию	(3 711)	(2 167)	(1 309)	(716)
Расходы на интеграцию	(151)	–	(92)	–
Общехозяйственные и административные расходы	(3 862)	(2 167)	(1 401)	(716)
Комиссии за услуги сервисных агентов	(1 082)	(1 296)	(414)	(453)
Комиссии за услуги депозитариев	(183)	(182)	(76)	(66)
Итого операционные расходы	(5 127)	(3 645)	(1 891)	(1 235)

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.

6. Налог на прибыль

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (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	(1 935)	(1 498)	(902)	(554)
(Расход)/экономия по отложенному налогу на прибыль	(221)	(175)	(72)	81
Итого расход по налогу на прибыль	(2 156)	(1 673)	(974)	(473)

7. Денежные средства и их эквиваленты

	30 сентября 2017 года (не аудировано)	31 декабря 2016 года
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	7 337	9 747
Депозиты в российских банках со сроком погашения до трех месяцев	6 218	—
Остатки средств по сделкам обратного «репо»	1 158	3 425
Средства Фонда национального благосостояния, предоставленные ГК Внешэкономбанк, на текущих счетах	320	1 036
Облигации со сроком погашения в первый день с даты начала размещения выпуска	—	5 344
Итого денежные средства и их эквиваленты	15 033	19 552

По состоянию на 30 сентября 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 сентября 2017 года составила 297 млн рублей (31 декабря 2016 года: 3 733 млн рублей) и клиринговые сертификаты участия (далее – «КСУ») вида «КСУ GC Bonds» номинальной стоимостью 880 млн рублей (31 декабря 2016 года: ноль). Данные КСУ выдаются Банком «Национальный клиринговый центр» (АО) (далее – «НКЦ»), входящим в Группу «Московская Биржа», взамен денежных средств и облигаций, которые вносятся участниками рынка «Репо с КСУ» на Московской Бирже. Номинальная стоимость КСУ ниже справедливой стоимости активов, формирующих обеспечение по нему, за счет того, что облигации принимаются НКЦ с дисконтом.

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

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 были 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. По состоянию на 30 сентября 2017 года все полученные средства распределены получателям 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

	30 сентября 2017 года (не аудировано)	31 декабря 2016 года
Облигации федерального займа	3 778	316
Облигации российских компаний	—	41
Облигации российских банков	—	59
Итого портфель торговых ценных бумаг	3 778	416
Производные финансовые активы	25	169
Итого финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	3 803	585

8. **Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка (продолжение)**

В таблице 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 сентября 2017 года и 31 декабря 2016 года, и не отражают кредитный риск.

	30 сентября 2017 года (не аудировано)		31 декабря 2016 года	
	Условная основная сумма	Справедливая стоимость актива	Условная основная сумма	Справедливая стоимость актива
Соглашения о приобретении облигаций с ипотечным покрытием	8 115	25	9 500	169
Итого производные финансовые активы	8 115	25	9 500	169

9. **Средства в кредитных учреждениях**

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

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 сентября 2017 года создан 100% резерв (31 декабря 2016 года: 100%).

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

На 1 января 2016 года	441
Восстановление резерва	(41)
На 30 сентября 2016 года (не аудировано)	400
На 1 января 2017 года	408
Создание резерва	1
На 30 сентября 2017 года (не аудировано)	409

10. Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи

	30 сентября 2017 года (не аудировано)	31 декабря 2016 года
Облигации федерального займа	–	2 001
Итого инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	–	2 001

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%.

По состоянию на 30 сентября 2017 года нереализованный убыток, отраженный в статье «Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи» составил 385 млн рублей (31 декабря 2016 года: 456 млн рублей). За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2017 года, нереализованные и реализованные доходы по операциям с инвестиционными ценными бумагами, имеющимися в наличии для продажи (за вычетом налогов), отраженные в составе прочего совокупного дохода составили 181 млн рублей и 110 млн рублей соответственно (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2016 года: 632 млн рублей и 18 млн рублей).

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

На 30 сентября 2017 года (не аудировано)	Стоимость до вычета резерва	Резерв под обесценение	Чистая балансовая стоимость	Отношение резерва к стоимости до вычета резерва
Несекьюритизированные зкладные				
Закладные за исключением Военной ипотеки	81 797	(4 676)	77 121	5,7%
Военная ипотека	70 325	(1 782)	68 543	2,5%
	152 122	(6 458)	145 664	4,2%
Секьюритизированные зкладные				
Фабрика ИЦБ	52 429	(102)	52 327	0,2%
Прочие ипотечные агенты	48 517	(373)	48 144	0,8%
	100 946	(475)	100 471	0,5%
Итого зкладные	253 068	(6 933)	246 135	2,7%
Стабилизационные займы	892	(817)	75	91,6%
Итого зкладные и стабилизационные займы	253 960	(7 750)	246 210	3,1%
На 31 декабря 2016 года	Стоимость до вычета резерва	Резерв под обесценение	Чистая балансовая стоимость	Отношение резерва к стоимости до вычета резерва
Несекьюритизированные зкладные				
Закладные за исключением Военной ипотеки	75 351	(5 054)	70 297	6,7%
Военная ипотека	74 580	(2 285)	72 295	3,1%
	149 931	(7 339)	142 592	4,9%
Секьюритизированные зкладные				
Фабрика ИЦБ	2 208	–	2 208	0,0%
Прочие ипотечные агенты	56 990	(533)	56 457	0,9%
	59 198	(533)	58 665	0,9%
Итого зкладные	209 129	(7 872)	201 257	3,8%
Стабилизационные займы	936	(818)	118	87,4%
Итого зкладные и стабилизационные займы	210 065	(8 690)	201 375	4,1%

11. Закладные и стабилизационные займы выданные (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2017 года, в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выкуп / рефинансирование закладных на общую сумму 66 081 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ – 49 579 млн рублей основного долга (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2016 года: 10 809 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 288 млн рублей. Закладные были приобретены 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.

Концентрация закладных и стабилизационных займов

По состоянию на 30 сентября 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 сентября 2017 года сервисное обслуживание закладных и стабилизационных займов осуществляется ВТБ 24 (ПАО) – 79%, Сбербанк (ПАО) – 20% 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 сентября 2017 года осуществляются данным контрагентом (на 31 декабря 2016 года: 35%).

Закладные, обремененные залогом

По состоянию на 30 сентября 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 58 949 млн рублей (31 декабря 2016 года: 13 314 млн рублей) (примечание 16). Группой был создан резерв под обесценение указанных закладных в общей сумме 156 млн рублей (31 декабря 2016 года: 102 млн рублей).

Военная ипотека

По состоянию на 30 сентября 2017 года на балансе Группы находятся закладные по продукту «Военная ипотека», балансовой стоимостью до вычета резерва под обесценение 70 325 млн рублей. Данные кредиты преимущественно выданы в 2007-2014 годах под плавающую ставку, зависящую от ставки Мосспрайм 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 была 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.

11. Закладные и стабилизационные займы выданные (продолжение)

Военная ипотека (продолжение)

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 осуществить 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 сентября 2017 года оценочная сумма задолженности, которая к дате окончания договоров (2017-2033 годы) не будет покрыта платежами ФГКУ «Росвоенипотека», снизилась и составила 20 656 млн рублей (31 декабря 2016 года: 28 608 млн рублей), ее приведенная стоимость на 30 сентября 2017 года составила 10 246 млн рублей (31 декабря 2016 года: 11 967 млн рублей). По состоянию на 30 сентября 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 1 380 млн рублей (31 декабря 2016 года: 1 897 млн рублей).

Обесценение закладных и стабилизационных займов

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

Ниже представлено движение резерва под обесценение закладных и стабилизационных займов:

	1 января 2017 года	Создание/ (восстанов- ление) резерва	Списание	30 сентября 2017 года (не аудиро- вано)
Несекьюритизированные закладные				
Закладные за исключением Военной ипотеки	5 054	(263)	(115)	4 676
Военная ипотека	2 285	(503)	–	1 782
	7 339	(766)	(115)	6 458
Секьюритизированные закладные				
Фабрика ИЦБ	–	102	–	102
Прочие ипотечные агенты	533	(160)	–	373
	533	(58)	–	475
Итого закладные	7 872	(824)	(115)	6 933
Стабилизационные займы	818	(1)	–	817
Итого закладные и стабилизационные займы	8 690	(825)	(115)	7 750

	1 января 2016 года	Создание/ (восстанов- ление) резерва	Списание	30 сентября 2016 года (не аудиро- вано)
Несекьюритизированные закладные				
Закладные за исключением Военной ипотеки	5 498	281	(289)	5 490
Военная ипотека	1 013	1 700	–	2 713
	6 511	1 981	(289)	8 203
Секьюритизированные закладные				
Фабрика ИЦБ	–	–	–	–
Прочие ипотечные агенты	715	49	–	764
	715	49	–	764
Итого закладные	7 226	2 030	(289)	8 967
Стабилизационные займы	944	(15)	–	929
Итого закладные и стабилизационные займы	8 170	2 015	(289)	9 896

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 сентября 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>
Закладные				
без просроченных платежей	231 971	(1 812)	230 159	0,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	11 310	(200)	11 110	1,8%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	1 284	(198)	1 086	15,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	988	(262)	726	26,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	6 556	(3 502)	3 054	53,4%
необеспеченная задолженность после обращения взыскания на заложенное имущество	959	(959)	–	100,0%
Итого закладные	<u>253 068</u>	<u>(6 933)</u>	<u>246 135</u>	<u>2,7%</u>
Стабилизационные займы				
без просроченных платежей	255	(180)	75	70,6%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	69	(69)	–	100,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	10	(10)	–	100,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	9	(9)	–	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	549	(549)	–	100,0%
Итого стабилизационные займы	<u>892</u>	<u>(817)</u>	<u>75</u>	<u>91,6%</u>
Итого закладные и стабилизационные займы	<u>253 960</u>	<u>(7 750)</u>	<u>246 210</u>	<u>3,1%</u>

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>
Закладные				
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%
Итого закладные	<u>209 129</u>	<u>(7 872)</u>	<u>201 257</u>	<u>3,8%</u>
Стабилизационные займы				
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%
Итого стабилизационные займы	<u>936</u>	<u>(818)</u>	<u>118</u>	<u>87,4%</u>
Итого закладные и стабилизационные займы	<u>210 065</u>	<u>(8 690)</u>	<u>201 375</u>	<u>4,1%</u>

11. Закладные и стабилизационные займы выданные (продолжение)

Анализ просроченных закладных

Ниже представлен анализ просроченных закладных с учетом года их выкупа по срокам, прошедшим с даты задержки платежа по состоянию на 30 сентября 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:	231 971	11 310	1 284	988	6 556	252 109
2006 и ранее	1 937	266	40	12	174	2 429
2007	3 561	482	82	53	434	4 612
2008	3 584	459	69	38	361	4 511
2009	4 895	533	89	39	468	6 024
2010	16 421	996	120	71	989	18 597
2011	22 645	1 277	174	112	975	25 183
2012	29 271	1 817	220	186	965	32 459
2013	27 730	1 630	181	178	1 182	30 901
2014	30 353	1 695	115	175	854	33 192
2015	8 269	444	26	27	97	8 863
2016	17 722	604	61	34	23	18 444
2017	65 583	1 107	107	63	34	66 894
Стабилизационные займы	255	69	10	9	549	892
Необеспеченная задолженность	—	—	—	—	959	959
Итого закладные и стабилизационные займы до вычета резерва	232 226	11 379	1 294	997	8 064	253 960
Резерв по закладным, в т.ч. выкупленным в:	(1 812)	(200)	(198)	(262)	(3 502)	(5 974)
2006 и ранее	(9)	(3)	(3)	(1)	(109)	(125)
2007	(42)	(12)	(8)	(10)	(296)	(368)
2008	(39)	(11)	(9)	(8)	(207)	(274)
2009	(67)	(10)	(12)	(10)	(294)	(393)
2010	(153)	(9)	(13)	(15)	(733)	(923)
2011	(520)	(29)	(27)	(24)	(542)	(1 142)
2012	(390)	(22)	(33)	(42)	(431)	(918)
2013	(358)	(49)	(31)	(53)	(512)	(1 003)
2014	(129)	(29)	(25)	(59)	(325)	(567)
2015	(16)	(5)	(5)	(9)	(39)	(74)
2016	(15)	(7)	(11)	(9)	(7)	(49)
2017	(74)	(14)	(21)	(22)	(7)	(138)
Стабилизационные займы	(180)	(69)	(10)	(9)	(549)	(817)
Необеспеченная задолженность	—	—	—	—	(959)	(959)
Итого резерв по закладным и стабилизационным займам	(1 992)	(269)	(208)	(271)	(5 010)	(7 750)
Отношение резерва к сумме закладных до вычета резерва по закладным, выкупленным в:						
2006 и ранее	0,5%	1,1%	7,5%	8,3%	62,6%	5,1%
2007	1,2%	2,5%	9,8%	18,9%	68,2%	8,0%
2008	1,1%	2,4%	13,0%	21,1%	57,3%	6,1%
2009	1,4%	1,9%	13,5%	25,6%	62,8%	6,5%
2010	0,9%	0,9%	10,8%	21,1%	74,1%	5,0%
2011	2,3%	2,3%	15,5%	21,4%	55,6%	4,5%
2012	1,3%	1,2%	15,0%	22,6%	44,7%	2,8%
2013	1,3%	3,0%	17,1%	29,8%	43,3%	3,2%
2014	0,4%	1,7%	21,7%	33,7%	38,1%	1,7%
2015	0,2%	1,1%	19,2%	33,3%	40,2%	0,8%
2016	0,1%	1,2%	18,0%	26,5%	30,4%	0,3%
2017	0,1%	1,3%	19,6%	34,9%	20,6%	0,2%
Стабилизационные займы	70,6%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	91,6%
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
Итого закладные и стабилизационные займы до вычета резерва	192 305	7 028	1 086	848	8 798	210 065
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)
Итого резерв по закладным и стабилизационным займам	(2 633)	(261)	(220)	(241)	(5 335)	(8 690)
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 сентября 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%	34 607	(275)	524	(163)
от 51% до 80%	180 053	(4 121)	4 929	(2 413)
свыше 80%	37 449	(1 578)	2 091	(1 188)
Итого	252 109	(5 974)	7 544	(3 764)

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)
Итого	208 418	(7 161)	8 391	(4 321)

Концентрация закладных по региону выдачи кредитов

Ниже представлена концентрация закладных без учета необеспеченной задолженности по региону выдачи кредитов по состоянию на 30 сентября 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	53 953	(1 189)	1 749	(818)
Сибирский федеральный округ	49 637	(1 042)	1 633	(690)
Центральный федеральный округ, за исключением г. Москвы	41 737	(903)	818	(433)
Северо-Западный федеральный округ	34 882	(580)	571	(250)
Уральский федеральный округ	26 021	(938)	1 170	(749)
Южный федеральный округ	19 508	(710)	748	(431)
Дальневосточный федеральный округ	14 093	(216)	217	(98)
г. Москва	7 278	(113)	202	(72)
Северо-Кавказский федеральный округ	5 000	(283)	436	(223)
Итого	252 109	(5 974)	7 544	(3 764)

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)
Итого	208 418	(7 161)	8 391	(4 321)

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. Например, закладные, условия по которым были пересмотрены вследствие изменения рыночных условий.

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

Ниже представлена информация по реструктурированным закладным по состоянию на 30 сентября 2017 года:

<i>Закладные</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>
без просроченных платежей	1 250	(11)	1 239	0,9%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	197	(5)	192	2,5%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	45	(5)	40	11,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	24	(4)	20	16,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	379	(286)	93	75,5%
Итого закладные	1 895	(311)	1 584	16,4%

11. Закладные и стабилизационные займы выданные (продолжение)

Реструктуризация зкладных (продолжение)

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

	<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>
Закладные				
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%
Итого зкладные	2 039	(467)	1 572	22,9%

12. Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные

	<i>30 сентября 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Выпущенные ипотечным агентами	35 625	43 523
Выпущенные с баланса банка-оригинатора	27 741	22 157
Выпущенные ипотечным агентами, заложенные по договорам «репо»	3 863	5 053
Выпущенные с баланса банка-оригинатора, заложенные по договорам «репо»	972	—
Итого облигации с ипотечным покрытием	68 201	70 733
Резерв под обесценение облигаций, выпущенных с баланса банка-оригинатора	(37)	(37)
Резерв под обесценение облигаций, выпущенных с баланса банка-оригинатора, заложенных по договорам «репо»	(1)	—
Итого облигации с ипотечным покрытием за вычетом резерва	68 163	70 696

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2017 года, в целях поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выкуп облигаций с ипотечным покрытием на общую сумму 9 254 млн рублей основного долга.

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

По состоянию на 30 сентября 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 сентября 2017 года 33% (на 31 декабря 2016 года: 31%) облигаций с ипотечным покрытием выпущены банком АО «КБ ДельтаКредит».

Ниже представлено движение резерва под обесценение облигаций с ипотечным покрытием, выпущенных с баланса банка-оригинатора:

На 1 января 2016 года	—
Создание резерва	24
На 30 сентября 2016 года (не аудировано)	24
На 1 января 2017 года	37
Создание резерва	1
На 30 сентября 2017 года (не аудировано)	38

13. Займы выданные

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

	<i>Займы выданные, до вычета резерва</i>	<i>Резерв под обесценение</i>	<i>Займы выданные, за вычетом резерва</i>
Финансирование в рамках программы развития арендного жилищного фонда	4 787	(43)	4 744
Займы государственным организациям	922	(3)	919
Финансирование банков по программе «Стимул»	695	(354)	341
Прочие займы	882	(333)	549
Итого займы выданные	7 286	(733)	6 553

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

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

Финансирование в рамках программы развития арендного жилищного фонда направлено на предоставление целевых займов на цели финансирования проектов строительства арендного жилья и/или апартментов. 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.

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.

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 сентября 2017 года создан 100% резерв (31 декабря 2016 года: 100%). По состоянию на 30 сентября 2017 года 100% займов за вычетом резервов по программе «Стимул» были выданы Сбербанк (ПАО) и ВТБ 24 (ПАО) (на 31 декабря 2016 года: 80,7% 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.

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.

13. Займы выданные (продолжение)

Обесценение займов выданных

	Финанси- рование банков по программе «Стимул»	Финанси- рование в рамках программы развития арендного жилищного фонда	Займы государст- венным организа- циям	Прочие займы	Итого
На 1 января 2016 года	404	–	–	116	520
(Восстановление)/создание резерва	(45)	–	–	158	113
На 30 сентября 2016 года (не аудировано)	359	–	–	274	633
На 1 января 2017 года	388	–	–	324	712
(Восстановление)/создание резерва	(34)	43	3	9	21
На 30 сентября 2017 года (не аудировано)	354	43	3	333	733

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 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 сентября 2017 года балансовая стоимость инвестиционной недвижимости составила 18 869 млн рублей (31 декабря 2016 года 13 495 млн рублей). За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 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 Кожиной, вл. 13.

Ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

На 1 января 2017 года	13 495
Приобретение	5 375
Переоценка	318
Капитализация расходов	7
НДС к возмещению	(326)
На 30 сентября 2017 года (не аудировано)	18 869

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. За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2017 года, Группа признала доход в составе чистых доходов по операциям с недвижимостью для продажи в сумме 29 млн рублей (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2016 года: 30 млн рублей).

Ниже представлено движение балансовой стоимости недвижимости для продажи:

На 1 января 2017 года	2 108
Поступление	987
Восстановление обесценения	96
Выбытие	(700)
На 30 сентября 2017 года (не аудировано)	2 491

16. Облигации выпущенные

Вид выпущенной долговой ценной бумаги	Ставки купона, %	Срок погашения	30 сентября 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	73 426	74 712	85 993	87 529
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Фабрикой ИЦБ	Расчетная	2049	45 578	50 861	–	–
Биржевые корпоративные облигации	7,90-9,35	2018-2049	25 000	25 129	12 143	12 174
Еврооблигации	7,75	2018	15 000	15 138	15 000	15 416
Облигации с ипотечным покрытием (кроме Фабрики ИЦБ)	3,00-10,50	2042-2047	9 981	9 816	13 573	13 347
Итого облигации выпущенные			168 985	175 656	126 709	128 466

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

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

По состоянию на 30 сентября 2017 года обеспечением по облигациям с ипотечным покрытием, которые были выпущены через ипотечных агентов АО «АИЖК», служат закладные общей стоимостью 58 949 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ – 49 226 млн рублей (31 декабря 2016 года: 13 314 млн рублей и ноль соответственно). Группой был создан резерв под обесценение указанных закладных в общей сумме 156 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации Фабрики ИЦБ – 96 млн рублей (31 декабря 2016 года: 102 млн рублей и ноль соответственно) (примечание 11). Облигации с ипотечным покрытием (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).

16. Облигации выпущенные (продолжение)

Ниже представлена информация о выпущенных Группой облигациях по типам ставок:

Обязательство / Тип ставки	30 сентября 2017 года (не аудировано)			31 декабря 2016 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %
Ставка: фиксированная до погашения						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2018-2027	27 510	7,63-9,05	2017-2027	37 516	7,49-9,05
Еврооблигации	2018	15 138	7,75	2018	15 416	7,75
		42 648			52 932	
Ставка: фиксированная до оферты						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2022-2033	27 027	9,25-15,30	2022-2033	29 746	7,75-15,30
Биржевые корпоративные облигации	2018-2049	25 129	7,90-9,35	2017-2049	12 174	9,20-11,50
		52 156			41 920	
Плавающая ставка						
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2018-2034	20 175	10,49-12,25	2018-2034	20 267	11,77-13,00
		20 175			20 267	
Облигации с ипотечным покрытием						
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Фабрикой ИЦБ, с переменной ставкой	2049	50 861	Расчетная	–	–	–
Облигации с ипотечным покрытием (кроме Фабрики ИЦБ) с фиксированной до погашения ставкой	2042-2047	9 816	3,00-10,50	2042-2047	13 347	3,00-9,00
		60 677			13 347	
Итого облигации выпущенные		175 656			128 466	

17. Кредиты полученные

	30 сентября 2017 года (не аудировано)	31 декабря 2016 года
Кредит ГК Внешэкономбанк	38 235	37 809
Задолженность по договорам прямого «репо»	4 994	6 412
Обязательство по договору приобретения инвестиционной недвижимости	1 049	–
Итого кредиты полученные	44 278	44 221

17. Кредиты полученные (продолжение)

Ниже представлена информация о кредитах полученных по типам ставок:

Обязательство / Тип ставки	30 сентября 2017 года (не аудировано)			31 декабря 2016 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Ставка: фиксированная до погашения						
Кредит ГК Внешэкономбанк	2020	38 235	6,50	2020	37 809	6,50
Задолженность по договорам прямого «репо»	2017	736	7,95-8,50	–	–	–
Обязательство по договору приобретения инвестиционной недвижимости	2018	1 049	Расчетная	–	–	–
		40 020			37 809	
Плавающая ставка						
Задолженность по договорам прямого «репо»	2024	4 258	11,51	2024	6 412	11,51
		4 258			6 412	
Итого кредиты полученные		44 278			44 221	

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 сентября 2017 года кредиты, полученные по договорам «репо», обеспечены облигациями с ипотечным покрытием в сумме 4 835 млн рублей (31 декабря 2016 года: 5 053 млн рублей) (примечание 12).

Обязательство по договору приобретения инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 сентября 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 сентября 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 сентября 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, которые были выплачены в августе 2017 года (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).

Кроме того, на основании указанного распоряжения, Группа выплатила денежные средства в размере 3 428 млн рублей в пользу Фонда единого института развития в жилищной сфере (далее – «Фонд ЕИРЖС») за счет нераспределенной прибыли прошлых лет. Данная выплата была отражена как распределение в пользу акционера в консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств (в 2016 году: 2 159 млн рублей).

18. Капитал (продолжение)

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:

	<i>30 сентября 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Акционерный капитал	100 360	100 360
Нераспределенная прибыль	43 006	43 194
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи	(385)	(456)
Итого собственных средств	142 981	143 098
Итого активов	372 136	323 687
Отношение собственных средств Группы к сумме активов	38%	44%
Договорные и условные обязательства	74 407	89 452
Отношение собственных средств Группы к сумме активов, договорных и условных обязательств	32%	35%

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.

	<i>30 сентября 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	49 995	58 665
Обязательства по выкупу залладных	13 497	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	—	2 885
Итого договорные и условные финансовые обязательства	74 407	89 507
Резерв под обязательства кредитного характера	—	(55)
Договорные и условные финансовые обязательства за вычетом резерва под обесценение	74 407	89 452

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.

19. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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

По состоянию на 30 сентября 2017 года Агентством законтрактованы 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 апартаментов (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 сентября 2017 года Группой создан резерв под условные обязательства по операциям предоставления земельных участков в аренду в результате судебных исков третьих лиц на общую сумму 508 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 сентября 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 обязатель- ствам по судебным искам</i>	<i>Резервы по обязатель- ствам кредитного характера</i>	<i>Резервы под обесценение прочих активов</i>	<i>Итого</i>
На 1 января 2016 года	1 498	—	—	—	1 498
Создание	—	364	—	—	364
Списание и использование	—	(81)	—	—	(81)
На 30 сентября 2016 года (не аудировано)	<u>1 498</u>	<u>283</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1 781</u>
На 1 января 2017 года	1 282	592	55	—	1 929
(Восстановление)/создание	—	(69)	(54)	158	35
Списание и использование	(63)	(15)	(1)	(130)	(209)
На 30 сентября 2017 года (не аудировано)	<u>1 219</u>	<u>508</u>	<u>—</u>	<u>28</u>	<u>1 755</u>

21. Информация по сегментам

В целях управления Группа выделяет четыре отчетных сегмента:

Ипотечный бизнес	Выкуп залладных у первоначальных кредиторов, обслуживание залладных, 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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2016 года, приведен в соответствии с составом операционных сегментов за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 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.

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 сентября 2017 года и на 31 декабря 2016 года непрофильные активы на балансе Группы отсутствовали.

21. Информация по сегментам (продолжение)

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

<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2017 года (не аудировано)</i>	<i>Ипотечный бизнес</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предо- ставление земельных участков</i>	<i>Страхо- вание</i>	<i>Исклю- чение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	26 427	434	24	276	(130)	27 031
Процентные расходы	(13 314)	(64)	—	—	130	(13 248)
Чистые процентные доходы	13 113	370	24	276	—	13 783
Восстановление/(создание) резервов под обесценение долговых финансовых активов	845	(43)	—	—	—	802
Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение	13 958	327	24	276	—	14 585
Чистые доходы по операциям с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	40	—	—	—	—	40
Чистые доходы по операциям с ценными бумагами, имеющимся в наличии для продажи	138	—	—	—	—	138
Расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых активов	(23)	(234)	—	—	—	(257)
Доходы от досрочного погашения финансовых активов	205	—	—	—	—	205
Чистые доходы по операциям с производными финансовыми инструментами	(88)	—	—	—	—	(88)
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	—	—	3 352	—	—	3 352
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	—	—	(92)	—	—	(92)
Чистые операционные доходы от инвестиционной недвижимости	—	302	—	—	—	302
Чистые доходы по операциям с недвижимостью для продажи	29	—	—	—	—	29
(Создание)/восстановление резервов под обесценение прочих активов и по условным обязательствам	(104)	—	69	—	—	(35)
Прочие доходы	274	—	—	(25)	(18)	231
Общехозяйственные и административные расходы	(3 165)	(101)	(550)	(64)	18	(3 862)
Комиссии за услуги сервисных агентов	(1 082)	—	—	—	—	(1 082)
Комиссии за услуги депозитариев	(183)	—	—	—	—	(183)
Прибыль сегмента до налогообложения	9 999	294	2 803	187	—	13 283
Расходы по налогу на прибыль	(1 522)	(59)	(507)	(68)	—	(2 156)
Чистая прибыль	8 477	235	2 296	119	—	11 127

21. Информация по сегментам (продолжение)

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

<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2016 года (не аудировано)</i>	<i>Ипотечный бизнес</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлече- ние и предос- тавление земельных участков</i>	<i>Страхо- вание</i>	<i>Исклю- чение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	27 593	157	31	270	–	28 051
Процентные расходы	(13 538)	–	–	–	–	(13 538)
Чистые процентные доходы	14 055	157	31	270	–	14 513
(Создание)/восстановление резервов под обесценение долговых финансовых активов	(2 127)	–	–	16	–	(2 111)
Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение	11 928	157	31	286	–	12 402
Чистые доходы по операциям с ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	–	–	–	21	–	21
Чистые доходы/(расходы) по операциям с ценными бумагами, имеющимся в наличии для продажи	31	–	–	(8)	–	23
Расходы за вычетом доходов от первоначального признания финансовых активов	(230)	–	–	–	–	(230)
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых активов	515	–	–	–	–	515
Чистые доходы по операциям с производными финансовыми инструментами	1 042	–	–	–	–	1 042
Создание резерва под условные обязательства	–	–	(364)	–	–	(364)
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	–	–	1 279	–	–	1 279
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	–	–	(28)	–	–	(28)
Чистые доходы по операциям с недвижимостью для продажи	30	–	–	–	–	30
Прочие доходы	155	–	(50)	67	(126)	46
Общехозяйственные и административные расходы	(1 856)	(6)	(339)	(92)	126	(2 167)
Комиссии за услуги сервисных агентов	(1 296)	–	–	–	–	(1 296)
Комиссии за услуги депозитариев	(182)	–	–	–	–	(182)
Прибыль сегмента до налогообложения	10 137	151	529	274	–	11 091
Расходы по налогу на прибыль	(1 630)	–	(11)	(32)	–	(1 673)
Чистая прибыль	8 507	151	518	242	–	9 418

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

	<i>Ипотечный бизнес</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предо- ставление земельных участков</i>	<i>Страхо- вание</i>	<i>Исклю- чение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Активы сегмента						
На 30 сентября 2017 года (не аудировано)	335 847	30 173	3 747	3 462	(1 093)	372 136
На 31 декабря 2016 года	301 304	15 878	5 535	3 590	(2 620)	323 687
Обязательства сегмента						
На 30 сентября 2017 года (не аудировано)	226 593	1 094	2 496	65	(1 093)	229 155
На 31 декабря 2016 года	180 498	40	2 552	119	(2 620)	180 589

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 за 9 месяцев 2017 года – 52,5 долларов США за баррель, за 9 месяцев 2016 года – 43,2 долларов США за баррель) и политика Банка России по таргетированию инфляции на уровне в 4% способствовали снижению инфляции в сентябре 2017 года до уровня 3% в годовом исчислении (инфляция в среднем за 9 месяцев 2017 года составила 4,1% к 9 месяцам 2016 года). Такие условия позволили Банку России последовательно снизить ключевую ставку с 10,0% на начало 2017 года до 8,25% в октябре 2017 года. По данным Росстата, российская экономика перешла к росту (за 1 полугодие 2017 года валовой внутренний продукт вырос на 1,5% к 1 полугодию 2016 года, индекс промышленного производства +1,8% за 9 месяцев 2017 года к 9 месяцам 2016 года, грузооборот +6,8%, продукция сельского хозяйства +3,8%), с августа 2017 года вернулись к росту объемы работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (-2% за 9 месяцев 2017 года к 9 месяцам 2016 года).

В потребительском секторе также наблюдаются признаки перехода к росту: реальные зарплаты за 9 месяцев 2017 года выросли на 2,5% к 9 месяцам 2016 года, уровень безработицы находится на низком уровне (в сентябре 2017 года – 5,0%, что на 0,2 процентных пункта ниже уровня сентября 2016 года и на 0,1 процентных пункта выше рекордного уровня сентября 2014 года). Восстановление потребительской уверенности населения (индекс потребительской уверенности Росстата в 3 квартале 2017 года вернулся на уровень конца 2013 года) в сочетании со снижением ставок по кредитам населению способствовали возобновлению роста оборота розничной торговли (+0,5% за 9 месяцев 2017 года по сравнению с 9 месяцами 2016 года). Реальные располагаемые доходы, снизившиеся за 9 месяцев 2017 года на 1,2% по сравнению с 9 месяцами 2016 года, могут перейти к росту в ближайшие 6 – 12 месяцев.

Рынок ипотечного кредитования

Данные Банка России и оценки АО «АИЖК» на 1 октября 2017 года свидетельствуют о том, что рынок ипотеки преодолел временное снижение 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, за 9 месяцев 2017 года выдано 1,29 трлн рублей ипотечных кредитов, что на 25% выше уровня 9 месяцев 2016 года (за 9 месяцев 2016 года – 1,03 трлн рублей ипотечных кредитов по данным Банка России). Темпы роста выдачи ипотеки составляют около 40% пять месяцев подряд (май-сентябрь 2017 года) при помесечном сравнении с объемами выдачи прошлого года.

Основной фактор таких высоких темпов роста выдачи – снижение вслед за ключевой ставкой ставок по ипотеке до рекордно низкого уровня: ставки АО «АИЖК» впервые в истории снизились до 9,0% для широкого круга рыночных заемщиков. По данным Группы в сентябре 2017 года, средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам, предоставленным 15 крупнейшими кредиторами на первичном рынке снизилась до 9,7%, на вторичном рынке – до 9,6%. 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 сентября 2017 года доля ипотечных кредитов со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,4% по сравнению с 13,1% по иным кредитам физическим лицам.

Рынок ипотечных ценных бумаг

По данным Банка России и оценкам АО «АИЖК» за 9 месяцев 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 8% ниже объемов выпуска ИЦБ за 9 месяцев 2016 года. За 9 месяцев 2017 года 86% (по сумме номинальной стоимости) 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.

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

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стоимость	Балан- совая стоимость	Неприз- нанный доход/ (расход)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	3 778	—	25	3 803	3 803	—
Инвестиционная недвижимость	—	—	18 869	18 869	18 869	—
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	—	15 033	—	15 033	15 033	—
Средства в кредитных учреждениях	—	1 518	—	1 518	1 518	—
Закладные и стабилизационные займы выданные	—	—	258 363	258 363	246 210	12 153
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные:	—	—	72 378	72 378	68 163	4 215
- Без обременения	—	—	67 289	67 289	63 329	3 960
- Заложенные по договорам «репо»	—	—	5 089	5 089	4 834	255
Займы выданные	—	—	6 749	6 749	6 553	196
Прочие финансовые активы	—	—	4 193	4 193	4 193	—
Итого финансовые активы и инвестиционная недвижимость на 30 сентября 2017 года (не аудировано)	3 778	16 551	360 577	380 906	364 342	16 564
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Облигации выпущенные	73 903	43 868	61 008	178 779	175 656	(3 123)
Кредиты полученные	—	—	44 706	44 706	44 278	(428)
Прочие финансовые обязательства	—	—	6 237	6 237	6 237	—
Итого финансовые обязательства на 30 сентября 2017 года (не аудировано)	73 903	43 868	111 951	229 722	226 171	(3 551)

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

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

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 котированных на бирже долговых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. В случае некотированных 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:

Производные финансовые активы на 31 декабря 2016 года	169
Переоценка	(88)
Полученная комиссия	(31)
Компенсация за расторжение	(25)
Производные финансовые активы на 30 сентября 2017 года (не аудировано)	<u>25</u>
Производные финансовые обязательства на 31 декабря 2015 года	(644)
Переоценка	1 013
Расторжение соглашений	29
Исполнение обязательств	(89)
Производные финансовые активы на 30 сентября 2016 года (не аудировано)	<u>309</u>

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.

Консолидированный отчет о финансовом положении	Компании, связанные с государством	
	30 сентября 2017 года (не аудировано)	31 декабря 2016 года
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	15 026	19 500
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	3 777	415
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	9 753	2 693
Займы выданные	6 005	3 175
Прочие активы	3 302	1 768
Обязательства		
Кредиты полученные	43 229	44 221
Прочие обязательства	431	78
Договорные и условные финансовые обязательства		
Поручительства по облигациям с ипотечным покрытием	40 501	48 804
Обязательства по выкупу закладных	6 983	11 324
Соглашения в рамках программы развития арендного жилищного фонда	2 800	–
Соглашение о фондировании и рефинансировании	–	2 790
За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		
Консолидированный отчет о совокупном доходе	2017 года	2016 года
Процентные доходы		
Денежные средства и их эквиваленты	753	2 155
Облигации с ипотечным покрытием, классифицированные как займы выданные	533	214
Займы выданные	406	480
Средства в кредитных учреждениях	98	758
Инвестиционные ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи	79	222
Процентные доходы по активам, учитываемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка	180	24
Процентные расходы		
Кредиты полученные	(2 943)	(3 122)
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	3 352	1 279
Комиссии за услуги сервисных агентов	(907)	(984)
Комиссии за услуги депозитариев	(153)	(33)

24. Операции со связанными сторонами (продолжение)

По состоянию на 30 сентября 2017 года выпущенные Группой облигации общей балансовой стоимостью 74 712 млн рублей (31 декабря 2016 года: 87 529 млн рублей) обеспечены гарантиями Правительства Российской Федерации (примечание 16). По состоянию на 30 сентября 2017 года кредит от ГК Внешэкономбанк отражен по амортизированной стоимости 38 235 млн рублей (31 декабря 2016 года: 37 809 млн рублей) (примечание 17).

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2017 года, Группа выплатила комиссии за расчетно-кассовое обслуживание банкам, находящимся под контролем или значительным влиянием Российской Федерации, в сумме 6 млн рублей (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2016 года: 2 млн рублей). Расходы на аренду за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2017 года, составил 16 млн рублей (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2016 года: ноль).

Общий размер вознаграждения ключевым руководящим сотрудникам Группы за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2017 года, включая заработную плату, премии (в т.ч. квартальные, годовые, по программе долгосрочной мотивации менеджмента АО «АИЖК»), другие компенсации, составил 1 470 млн рублей (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2016 года: 119 млн рублей). По состоянию на 30 сентября 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 сентября 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

В октябре 2017 года НАО «Первый ипотечный агент АИЖК» и НАО «Второй ипотечный агент АИЖК» были ликвидированы в связи с достижением цели деятельности общества в соответствии с уставом.

20 октября 2017 года была зарегистрирована публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» путем реорганизации в форме преобразования унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд). Фонд был создан Группой в декабре 2016 года по поручению Правительства Российской Федерации, затем права учредителя Фонда были переданы Министерству строительства и жилищного-коммунального хозяйства РФ. В связи с этим Группа не имеет контроля над Фондом в соответствии с МСФО (IFRS) 10. Фонд создан в целях разработки прозрачного механизма защиты прав и интересов дольщиков в случае банкротства застройщиков, в том числе путем финансирования завершения строительства в соответствии с поручением Президента РФ.

В октябре 2017 года Фабрика ИЦБ заключила с ВТБ 24 (ПАО) договоры купли-продажи закладных с суммой основного долга 48 443 млн рублей и суммой накопленных процентов 350 млн рублей в рамках будущей сделки секьюритизации Фабрики ИЦБ.

16 октября 2017 года во исполнение директив Правительства Российской Федерации от 22 сентября 2017 года № 6753п-П13 Наблюдательным советом АО «АИЖК» принято решение, определяющее условия приобретения АО «АИЖК» за счет собственных и заемных средств помещений многофункционального терминального комплекса ММДЦ «Москва-Сити» (Башня 2), расположенного по адресу: Краснопресненская наб., ММДЦ «Москва-Сити», участок № 11.