

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ)  
ОТЧЕТНОСТИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «БАНК ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ»  
(«АО «Банк ЖилФинанс»)  
за 1 полугодие 2019 г.**

**1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «БАНК ЖИЛИЩНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ»**

**1.1. Характер операций и основных направлений деятельности Банка (бизнес-линий)**

АО «Банк ЖилФинанс» (далее – «Банк») является акционерным банком и осуществляет свою деятельность в Российской Федерации с 1994 года. Деятельность Банка регулируется Центральным банком Российской Федерации (далее – «ЦБ РФ») в соответствии с Генеральной лицензией на осуществление банковских операций номер 3138.

Помимо лицензии ЦБ РФ Банк осуществляет свою деятельность на основании следующих лицензий и разрешений:

- лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности;
- лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление дилерской деятельности;
- лицензия на осуществление разработки, производства, распространения шифровальных (криптографических) средств, информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств, выполнения работ, оказания услуг в области шифрования информации, технического обслуживания шифровальных (криптографических) средств, информационных систем и телекоммуникационных систем, защищенных с использованием шифровальных (криптографических) средств.

Зарегистрированный офис Банка располагается по адресу: 123001, Москва, ул. Спиридоновка, д. 27/24.

Банк включен в реестр банков – участников системы обязательного страхования вкладов 11 октября 2005 года за номером 834.

На 1 июля 2019 года Банк обладает региональной сетью, насчитывающей 11 кредитно-кассовых офисов (в городах Нижний Новгород, Омск, Краснодар, Екатеринбург, Санкт-Петербург, Волгоград, Саратов, Казань, Новосибирск, Красноярск, Новороссийск).

Банк ведет свою деятельность в следующих основных операционных направлениях:

- ипотечное кредитование физических лиц (на покупку готового жилья и под залог существующего жилья);
- привлечение срочных вкладов/ депозитов физических лиц;
- расчетно-кассовое обслуживание юридических и физических лиц в рублях и иностранной валюте;
- операции на межбанковском рынке;
- операции с ценными бумагами (инвестирование в купонные облигации Банка России (КОБР) и облигации, удерживаемые до погашения);
- конверсионные операции с иностранной валютой – собственные и по поручению клиентов
- выдача банковских гарантий юридическим лицам;
- обслуживание кредитов других организаций, продажа кредитов.

В течение отчетного периода основная деятельность Банка заключалась в предоставлении ипотечных кредитов физическим лицам, гарантий юридическим лицам, осуществлении операций с ценными бумагами, иностранной валютой.

В декабре 2018 года Советом Директоров Банка была утверждена новая стратегия развития Банка на период 2019-2021 годы, определяющая следующие приоритетные направления:

- существенный рост объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов физическим лицам и осуществление диверсификации каналов их продажи;

- увеличение показателей прибыльности и эффективности деятельности Банка, в том числе за счет оптимизации сети внутренних структурных подразделений;
- совершенствование механизмов работы с просроченной задолженностью и реализации взысканных объемов недвижимости.

## **1.2. Основные показатели деятельности и факторы, повлиявшие в отчетном периоде на финансовые результаты деятельности Банка**

Наибольшее влияние на формирование финансового результата за 1 полугодие 2019 года оказали такие банковские операции, как кредитование физических лиц, операции с ценными бумагами, операции на межбанковском рынке, оказание услуг клиентам.

Финансовые результаты за 1 полугодие 2019 года по основным видам совершаемых операций отражены в отчете о финансовых результатах.

## **2. ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД И ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее – «промежуточная отчетность») составлена за период, начинающийся с 1 января 2019 года и заканчивающийся 30 июня 2019 года (включительно), по состоянию на 1 июля 2019 года.

Бухгалтерский баланс, Отчет об уровне достаточности капитала для покрытия рисков, Отчет об изменениях в капитале кредитной организации, Сведения об обязательных нормативах, нормативе финансового рычага и нормативе краткосрочной ликвидности на 1 июля 2019 года составлены в валюте Российской Федерации и представлены в тысячах рублей. Отчет о финансовых результатах и Отчет о движении денежных средств представлены за 1 полугодие 2019 года, составлены в валюте Российской Федерации и представлены в тысячах рублей.

## **3. ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ БАНКОВСКОЙ ГРУППЫ**

Банк является участником банковской группы, в состав которой, кроме Банка, входят ипотечные агенты ЗАО «Ипотечный агент Санрайз-1», ЗАО «Ипотечный агент Санрайз-2», ЗАО «Ипотечный агент Пульсар-1», ЗАО «Ипотечный агент Пульсар-2», ООО «Ипотечный Агент Вега-1», ООО «Ипотечный Агент Вега-2», специализированные финансовые общества ООО «СФО Пандора-1», ООО «СФО Пандора-2», ООО «СФО Корсар», ООО «СФО Корсар-2», ООО «СФО Корсар-3», ООО «СФО Корсар-4».

## **4. КРАТКИЙ ОБЗОР ОСНОВ ПОДГОТОВКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ АО «БАНК ЖИЛФИНАНС»**

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с Указанием Банка России «О перечне, формах и порядке составления и представления форм отчетности кредитных организаций в Центральный банк Российской Федерации» № 4927-У от 8 октября 2018 года и сформирована Банком исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет осуществлялся в соответствии с положениями Учетной политики Банка на 2019 год, которая, в свою очередь, отвечает требованиям действующего законодательства Российской Федерации по бухгалтерскому учету. Установленные способы ведения бухгалтерского учета применяются всеми структурными подразделениями Банка, независимо от их места расположения.

В связи с применением с 1 января 2019 года в бухгалтерском учете принципов Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», введенного в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 27 июня 2016 года № 98н (далее — МСФО (IFRS) 9), в Учетную политику Банка были внесены соответствующие изменения.

В частности, в части формирования в бухгалтерском учете информации об оценочных резервах под ожидаемые кредитные убытки, определенных на основе принципов МСФО (IFRS) 9, реализована следующая концепция: сначала кредитные организации в бухгалтерском учете отражают резервы на возможные потери, рассчитанные в соответствии с пруденциальными требованиями, и далее приводят величину резервов на возможные потери к величине оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки с использованием счетов корректировок, корреспондирующих со счетами по учету доходов или расходов.



В результате отражения Банком в бухгалтерском учете оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по ипотечным кредитам корректировка (уменьшение) сформированного резерва на возможные потери до суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки заметно превысила корректировку (увеличение) сформированного резерва на возможные потери до суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Таким образом, введение МСФО (IFRS) 9 в части оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки значительно повлияло на увеличение балансовой прибыли Банка за 1 квартал 2019 года:

- Бухгалтерский баланс - стр.35 «Неиспользованная прибыль (убыток)»;
- Отчет о финансовых результатах - Раздел 1 стр.26 «Прибыль (убыток) за отчетный период», Раздел 2 стр.10 «Финансовый результат за отчетный период».

В соответствии с пруденциальными требованиями корректировки сформированного резерва на возможные потери до суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки исключаются из расчета собственных средств (капитала) и нормативов.

В форме «Сведения об обязательных нормативах, нормативе финансового рычага и нормативе краткосрочной ликвидности» в стр.1-1а, 2-2а, 3-3а, 5-5а, 6-6а, 7-7а, 14-14а показана разница между показателями капитала, нормативов достаточности капитала и норматива финансового рычага в соответствии с пруденциальными требованиями и при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков, то есть с учетом МСФО (IFRS) 9.

## 5. СОПРОВОДИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К ОТЧЕТУ ОБ УРОВНЕ ДОСТАТОЧНОСТИ КАПИТАЛА, ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ НОРМАТИВАХ И О ПОКАЗАТЕЛЕ ФИНАНСОВОГО РЫЧАГА

Основной задачей управления капиталом является контроль за соблюдением внешних требований, предъявляемых к капиталу Банка, для обеспечения продолжения деятельности Банка в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли для акционеров за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств.

Банк осуществляет активное управление капиталом с целью покрытия рисков, связанных с деятельностью Банка. Достаточность капитала Банка контролируется с использованием нормативных значений, установленных ЦБ РФ, а также коэффициентов, установленных Базельским соглашением о нормах достаточности капитала.

Структура капитала рассматривается органами управления Банка не реже чем один раз в полгода. В ходе этого рассмотрения орган управления, в частности, анализирует стоимость капитала и риски, связанные с каждым классом капитала. При необходимости Банк производит коррекцию структуры капитала путем выплаты дивидендов, дополнительного выпуска акций, привлечения дополнительных заемных средств либо погашения существующих ссуд.

В 2017 году Банк ввел систему внутренних процедур оценки достаточности капитала (ВПОДК), которая определяет потребность в капитале и устанавливает лимиты на все виды значимых рисков.

Банк соблюдает требования ЦБ РФ к достаточности капитала.

Структура собственных средств (капитала) Банка в соответствии с требованиями Положения Банка России от 4 июля 2018 года N 646-П «О методике определения собственных средств (капитала) кредитных организаций («Базель III»)» представлена следующим образом:

	1 июля 2019 года	1 января 2019 года
Базовый капитал	1,109,008	1,050,323
<b>Основной капитал</b>	<b>1, 448,008</b>	<b>1,389,323</b>
Дополнительный капитал	781,260	755,940
<b>Собственные средства (капитал)</b>	<b>2,229,268</b>	<b>2,145,263</b>

В состав капитала Банка входят заемные средства, включающие субординированный заем, информация о котором представлена ниже, и собственный капитал акционеров материнской компании, включающий выпущенные акции, резервные фонды и нераспределенную прибыль, информация по которым раскрыта в отчете об уровне достаточности капитала.

Собственные средства (капитал) Банка по состоянию на 1 июля и 1 января 2019 года включали следующие инструменты:

Наименование инструмента капитала	1 июля 2019 года	1 января 2019 года
<b>Основной капитал, в т. ч.:</b>	<b>1, 448,008</b>	<b>1,389,323</b>
<b>Базовый капитал, в т. ч.</b>	<b>1,109,008</b>	<b>1,050,323</b>
Уставный капитал	350,000	350,000
Эмиссионный доход	750,000	750,000
Резервный фонд	112,500	112,500
Прибыль текущего года (подтвержденная аудитором)	-	-
Прибыль предшествующих лет (подтвержденная аудитором)	165,801	118,262
Нематериальные активы	(269,293)	(277,494)
Отложенные налоговые активы	-	-
Убытки отчетного года	-	(2,945)
<b>Добавочный капитал в т. ч.</b>	<b>339,000</b>	<b>339,000</b>
Субординированные кредиты (облигационные займы)	339,000	339,000
Нематериальные активы	-	-
<b>Дополнительный капитал, в т. ч.:</b>	<b>781,260</b>	<b>755,940</b>
Субординированные кредиты (облигационные займы)	708,400	708,400
Прибыль текущего года (не подтвержденная аудитором)	72,860	47,540
Прибыль предшествующих лет (не подтвержденная аудитором)	-	-
<b>Собственные средства (капитал)</b>	<b>2,229,268</b>	<b>2,145,263</b>

Информация об инструментах капитала представлена далее:

#### Акции

	1 июля 2019 года	1 января 2019 года
<b>Обыкновенные акции</b>		
Номинальная стоимость	350,000	350,000
Эмиссионный доход	750,000	750,000
<b>Привилегированные акции</b>		
Номинальная стоимость	-	-
Эмиссионный доход	-	-
<b>Субординированный кредит</b>	<b>1,047,400</b>	<b>1,047,400</b>

#### Субординированные кредиты

	Срок погашения	1 июля 2019 года	1 января 2019 года
<b>Компания «Бродпаз Менеджмент Лимитед»</b>			
15% годовых, ежемесячные выплаты	бессрочно	119,500	119,500
12% годовых, ежемесячные выплаты	28.08.2024г.	354,200	354,200
15% годовых, ежемесячные выплаты	бессрочно	50,000	50,000
<b>Компания «Хаскандкол Инвестментс Лимитед»</b>			
15% годовых, ежемесячные выплаты	бессрочно	119,500	119,500
12% годовых, ежемесячные выплаты	01.09.2024г.	308,400	308,400
12% годовых, ежемесячные выплаты	28.08.2024г.	45,800	45,800
15% годовых, ежемесячные выплаты	бессрочно	50,000	50,000

В течение отчетного периода с 1 января 2019 года по 30 июня 2019 года Банк соблюдал требования ЦБ РФ к достаточности капитала. Нормативы достаточности капитала представлены следующим образом:

	Минимально допустимое значение, %	1 июля 2019 года	1 января 2019 года
Норматив достаточности собственных средств (капитала) банка (Н1.0)	8	16,3	17,7
Норматив достаточности базового капитала банка (Н1.1)	4,5	8,1	8,7

Для соблюдения нормативов достаточности капитала Банка используются следующие методы оценки:

- Прогнозирование нормативов достаточности капитала;
- Мониторинг достаточности капитала;
- Стресс-тестирование достаточности капитала;
- Система индикаторов раннего предупреждения о снижении достаточности капитала

Приоритетным является обеспечение максимальной сохранности активов и капитала Банка на основе минимизации возникающих в процессе банковской деятельности рисков и предотвращение возможных убытков и принятия мер по поддержанию риска на уровне, не угрожающем финансовой устойчивости Банка и интересам его кредиторов и вкладчиков.

Управление рисками осуществляется в следующих направлениях:

- Прямое директивное управление рисками Правлением Банка:
  - принятие решения о целесообразности проведения отдельных операций с учетом имеющихся рисков;
  - принятие решения о целесообразности внедрения новых продуктов после их оценки с точки зрения доходности и степени риска;
- Ограничение рисков за счёт:
  - лимитирования операций - выделение лимитов на отдельные группы операций и финансовые инструменты, а также отдельных эмитентов и контрагентов;
  - проведения регулярного анализа финансового состояния Банка, определения достаточности капитала для проведения операций, анализа качества активов, текущего контроля состояния ликвидности.

Для оценки возможных потерь под влиянием стрессовых ситуаций Банк проводит регулярное стресс-тестирование - проведение анализа устойчивости Банка при наступлении различных неблагоприятных ситуаций (в экономике, на финансовых и фондовых рынках). Система стресс-тестирования включает тесты на оценку результатов деятельности Банка при изменении условий в соответствии с используемым прогнозным сценарием.

В рамках проведения мониторинга рисков Управление рисков раз в год либо чаще при возникновении угрозы неблагоприятного развития событий, связанных с состоянием рынка, проводит анализ состояния ликвидности, кредитных и рыночных рисков и их влияния на достаточность капитала и финансовое состояние Банка и предоставляет результаты стресс-тестирования Правлению Банка. Сценарии проведения стресс-тестов:

1. уменьшение объема платных пассивов на 30%, сокращение общего масштаба деятельности;
2. утрата необеспеченных крупных источников финансирования (в т.ч. сокращения объемов и лимитов межбанковского кредитования или полного отсутствия межбанковского финансирования);
3. ухудшение качества кредитного портфеля (увеличения доли безнадежных ссуд в кредитном портфеле Банка до 30% и рост резервов);
4. снижение стоимости акций и облигаций, имеющих в портфеле Банка, на 20%;
5. колебания уровня процентных ставок на 30% (изменение процентных доходов и расходов на эту величину, отток 10% пассивов, чувствительных к изменению процентных ставок);
6. колебания валютных курсов на 5% (изменение валютных доходов и расходов на эту величину, рост прочих расходов на 5% от лимита ОВП);
7. увеличение величины кредитного риска по внебалансовым инструментам в 2 раза;
8. изменение вероятности дефолта и потерь в случае дефолта по разным классам активов;
9. анализ чувствительности риска концентрации.

Контроль за соблюдением установленных правил и процедур по соблюдению нормативов достаточности капитала осуществляется в рамках системы внутреннего контроля.

По состоянию на 1 июля 2019 года значения показателя финансового рычага в соответствии с требованиями Инструкции Банка России от 28 июня 2017 года N 180-И «Об обязательных нормативах банков» представлены следующим образом:

	<u>1 июля 2019 года</u>	<u>1 января 2019 года</u>
Основной капитал	1, 448,008	1,389,323
Величина балансовых активов и внебалансовых требований под риском для расчета показателя финансового рычага	<u>10,920,262</u>	<u>10,215,605</u>
<b>Показатель финансового рычага по Базелю III, %</b>	<u><u>13,3%</u></u>	<u><u>13,6%</u></u>

Председатель Правления

И.Е. Асланова

Главный бухгалтер

В.А. Дулина

09 августа 2019 года

г. Москва

